

Bückerburg

# Ein -/ Zweifamilienhaus in Bückerburg Rusbend

Objektnummer: 26216007



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 935 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26216007</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>335.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 206 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>106.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1998</b>

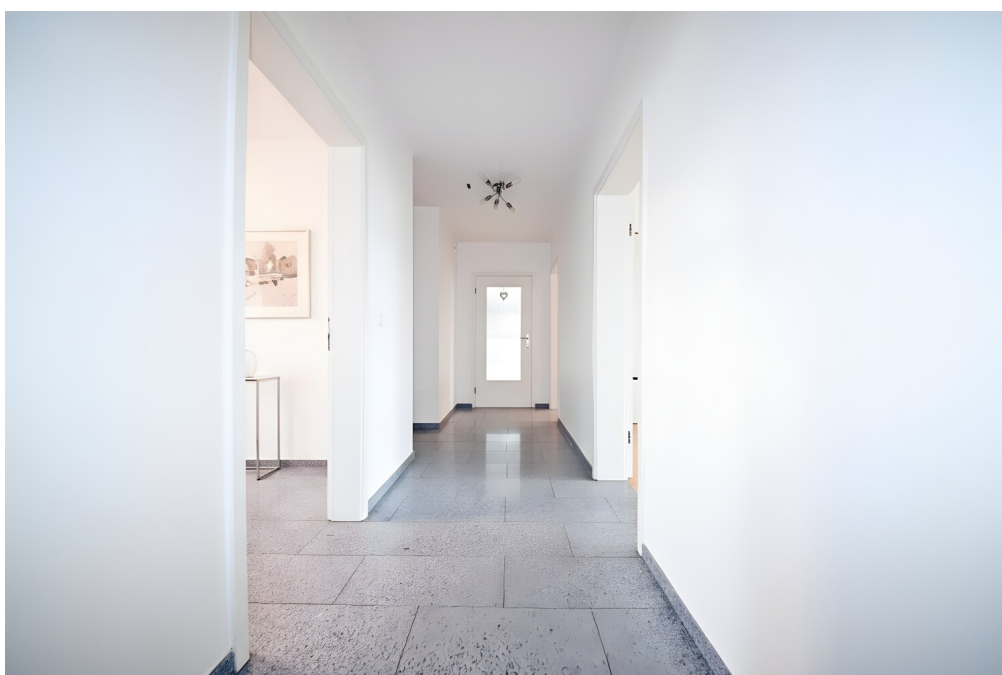
Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5722 - 28 10 377

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

**Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1998 überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, ein angenehmes Wohnambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 206 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, sowie zusätzlichen ca. 53 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits beim Betreten der freistehenden Erdgeschosswohnung vermittelt die Immobilie ein Gefühl von Großzügigkeit und Behaglichkeit. Herzstück dieser Einheit ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet wird und eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Der Kamin bildet hierbei einen stilvollen Mittelpunkt und sorgt insbesondere in den kälteren Monaten für ein gemütliches Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den umlaufenden Garten, der sich eingewachsen und angenehm privat präsentiert. Kleine Wege, geschützte Rückzugsorte und naturnahe Bereiche verleihen dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und funktional in das Raumkonzept integriert. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche und wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit integrierter Sauna ergänzt – ein komfortables Extra für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Auch diese Einheit verfügt über drei Zimmer, Küche und Bad sowie einen Balkon, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert. Für Eigennutzer eröffnet die bestehende Vermietung attraktive Möglichkeiten zur finanziellen Entlastung oder langfristigen, flexiblen Nutzung.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie solide und gepflegt. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung stammen aus dem Baujahr. Beheizt wird das Haus über einen Gas-Niedertemperaturkessel; der dazugehörige Flüssiggastank mit einem Fassungsvermögen von ca. 2.700 Litern befindet sich im Garten. Die massive Bauweise mit Gasbetonstein, zusätzlicher Wärmedämmung, Luftschicht sowie Verblenderfassade unterstreicht den wertigen Gesamteindruck der Immobilie.

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten direkt am Haus. Die gelungene Kombination aus großzügigem Platzangebot, solider Bauweise und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Käufer mit Weitblick und individuellen Wohnkonzepten.**

**Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten**
- **Ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 53 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche**
- **Großzügiges Grundstück mit ca. 935 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse im Erdgeschoss**
- **Balkon im Obergeschoss**
- **Umlaufender Garten**
- **Kamin im Wohnbereich**
- **Hauswirtschaftsraum mit integrierter Sauna**
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **Kunststofffenster, 2-fach verglast**
- **Gas-Niedertemperaturkessel**
- **Einzelgarage und zusätzliche Stellflächen**
- **Ruhige Wohnlage in naturnaher Umgebung**
- **Echtholzparkett**

**Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bückeberg-Rusbend, einem Ortsteil, der für seine naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Erreichbarkeit bekannt ist. Hier profitieren Sie von einer entspannten Wohnatmosphäre fernab des Trubels, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Die Straße selbst ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün.

Naturliebhaber finden direkt vor der Haustür weitläufige Spazierwege, Felder und Waldabschnitte, die zu jeder Jahreszeit zu Aktivitäten im Freien einladen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Mittellandkanal. Hier verbinden sich Ruhe und Erholung mit einer reizvollen Landschaft.

Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet von Bückeberg gut angebunden, sodass Familien kurze Wege genießen. Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe sorgt zudem für eine bequeme Anbindung im Alltag. Die historische Innenstadt von Bückeberg mit ihren charmanten Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten ist ebenfalls schnell erreicht.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als harmonischer Mix aus Ruhe, Natur und städtischer Nähe. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bückeberg-Rusbend, einem Ortsteil, der für seine naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Erreichbarkeit bekannt ist. Hier profitieren Sie von einer entspannten Wohnatmosphäre fernab des Trubels, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Die Straße selbst ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün.

**Objektnummer: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeberg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

**E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**