

Bückerburg

# Ein -/ Zweifamilienhaus in Bückerburg Rusbend

CODE DU BIEN: 26216007



PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 935 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26216007</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 206 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1998</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>335.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation finale d'énergie	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2036	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

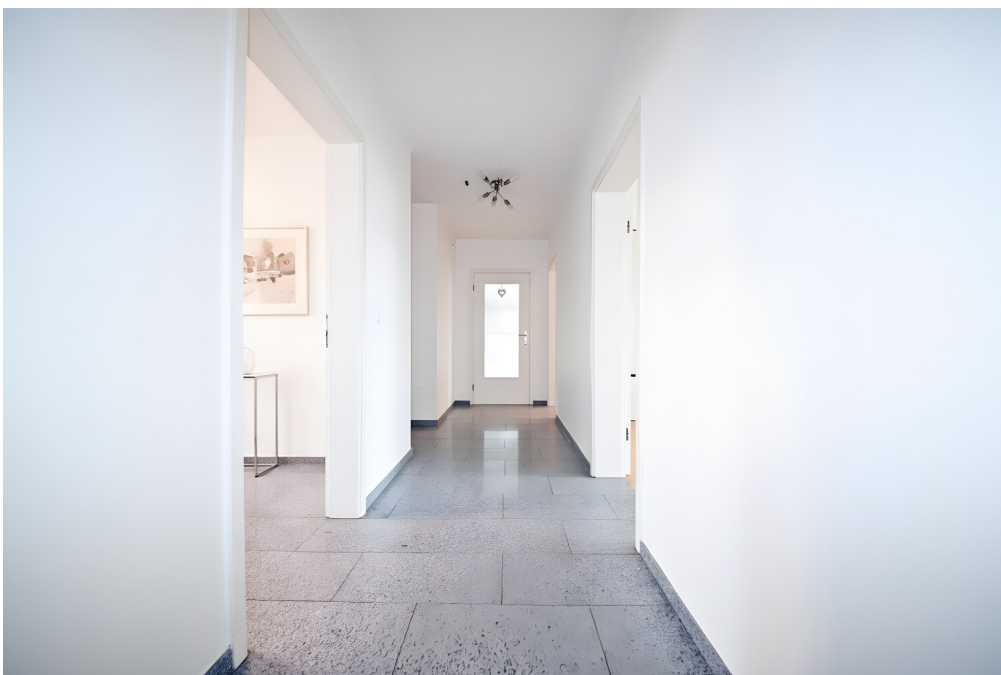
CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeburg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## La propriété



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## Une première impression

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.**

**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## **Détails des commodités**

- **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**

**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26216007 - 31675 Bückeberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeberg**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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