Auetal

Großzügiges Ein- Zweifamilienhaus im idyllischen Auetal

Αριθμός ακινήτου: 262[illegible]024



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 285.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 243 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1511 m^2

Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ?????? ???????
- ??? ??????? ???????
- ????? ?????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ??? ??????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????? ???

Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ??? ?????

??????? ????????	2621602
?????????	ca. 243 m²
????? ??????	?????????? ??
???????	9
???? ??????????	1925
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ?????	285.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?? ?.????	????????? ???????? 3,57 % (????. ???) ??? ??? ???????????????? ????? ??????
??? ??? ??????????	??????
??????	?????, ????????????? ???????

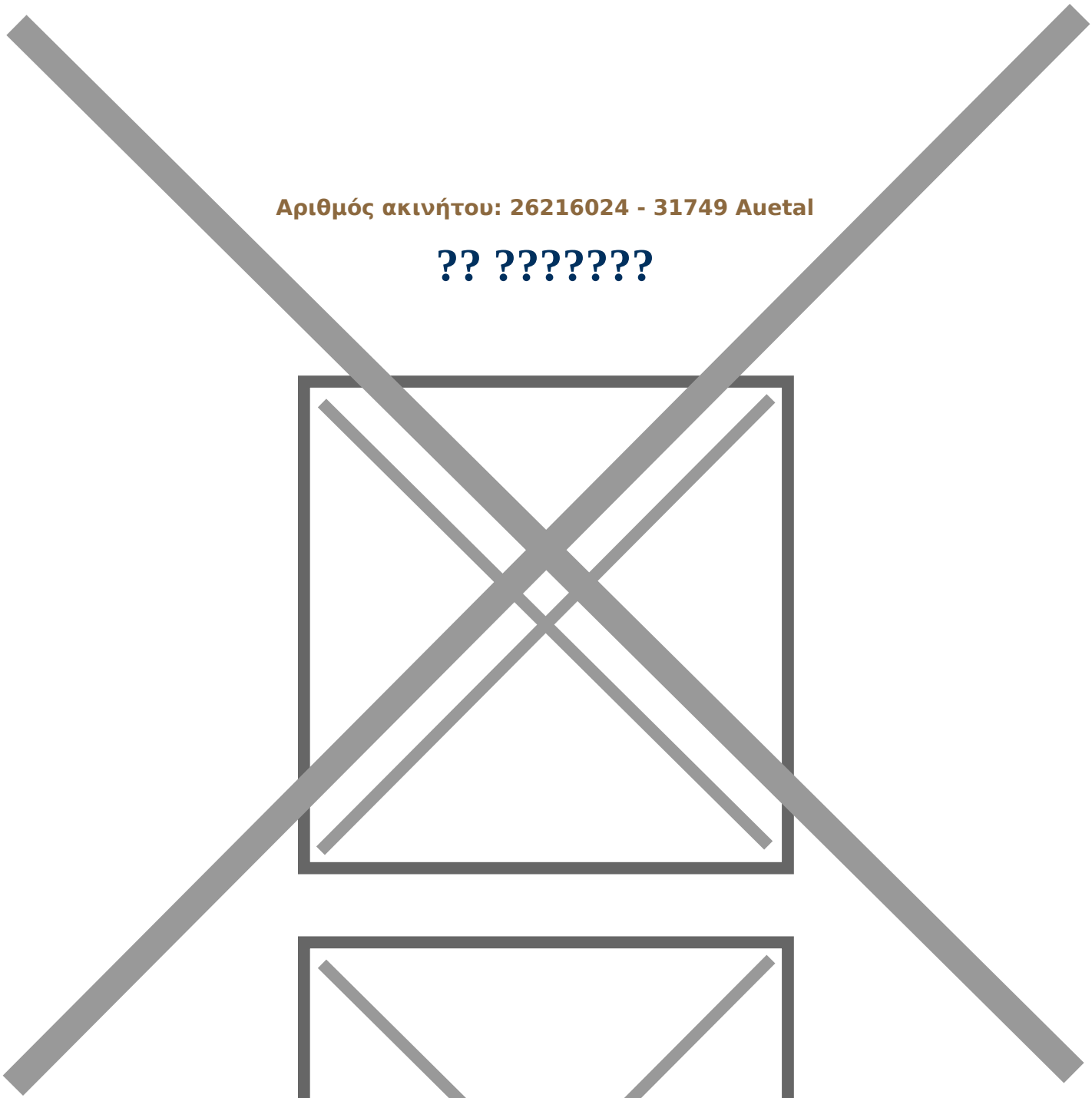
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?????????? ????????

????????? ?????????	??????? ???????	?????????? ????????	BEDARF
???? ?????????	????	????? ????? ???? ????	249 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	11.03.2036	??????? ?????????? ????????	G
???? ?????????	????	??? ?????????? ??? ?? ?? ???? ??? ??????? ???	1963

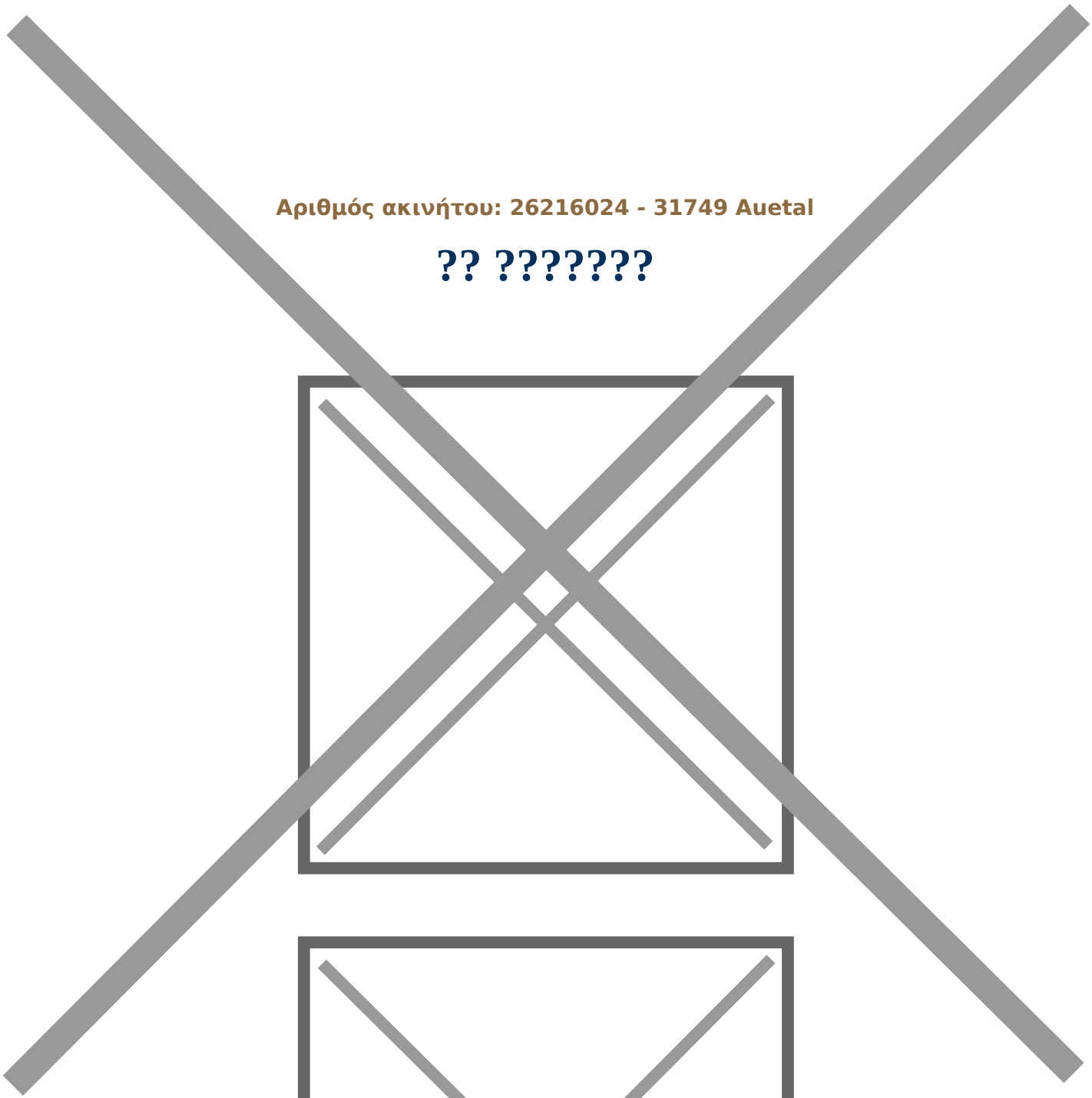
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



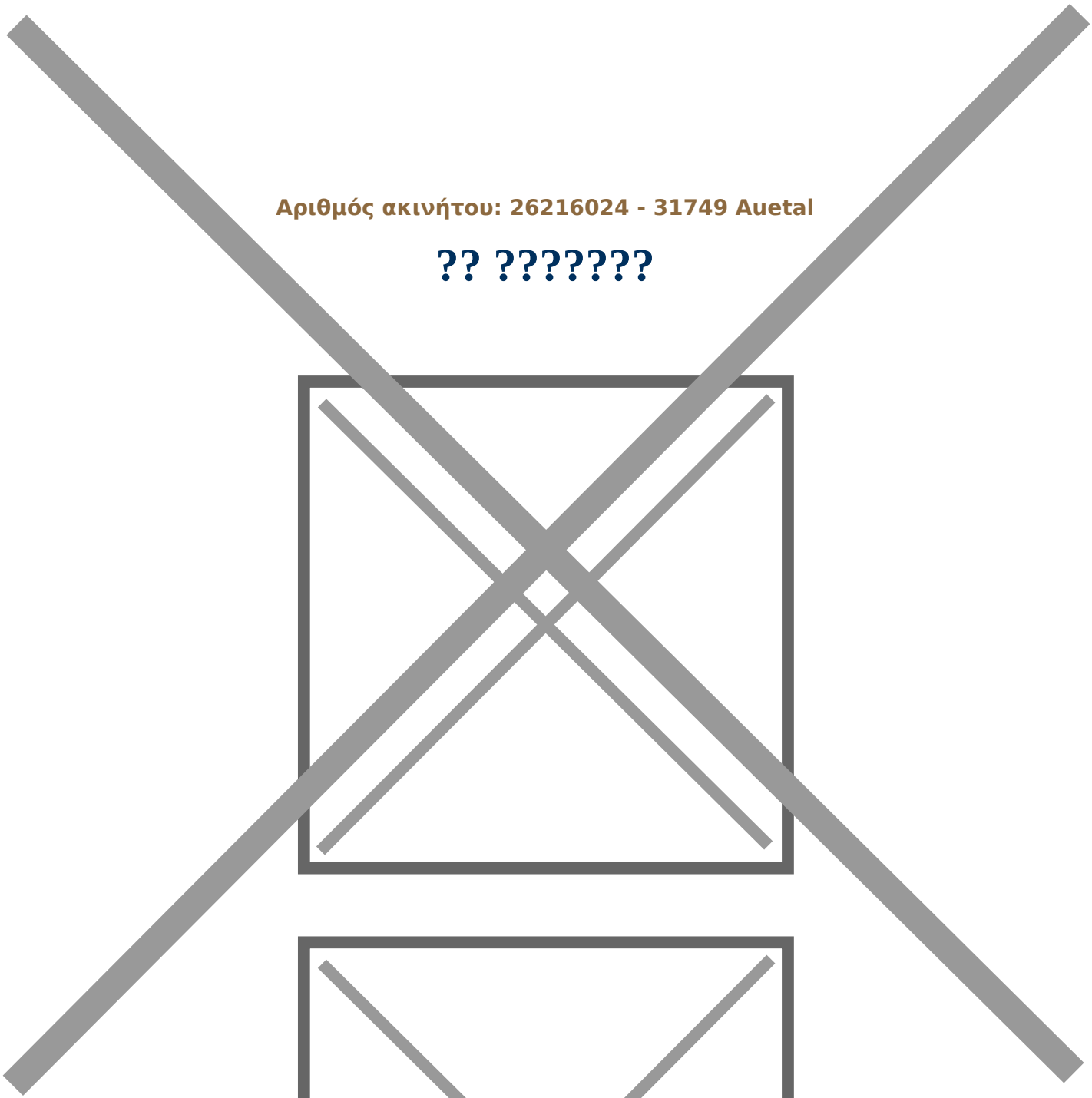
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



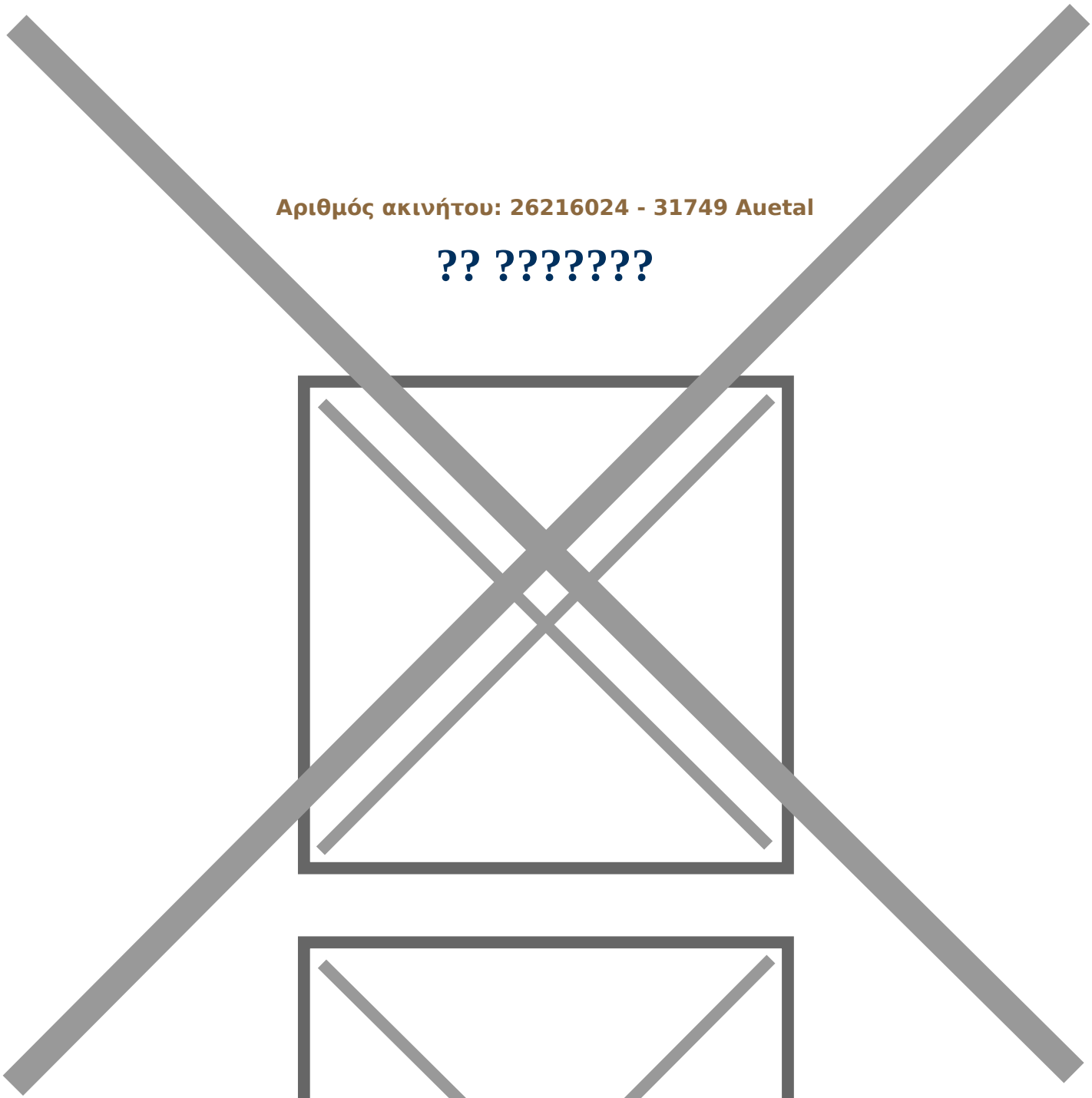
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



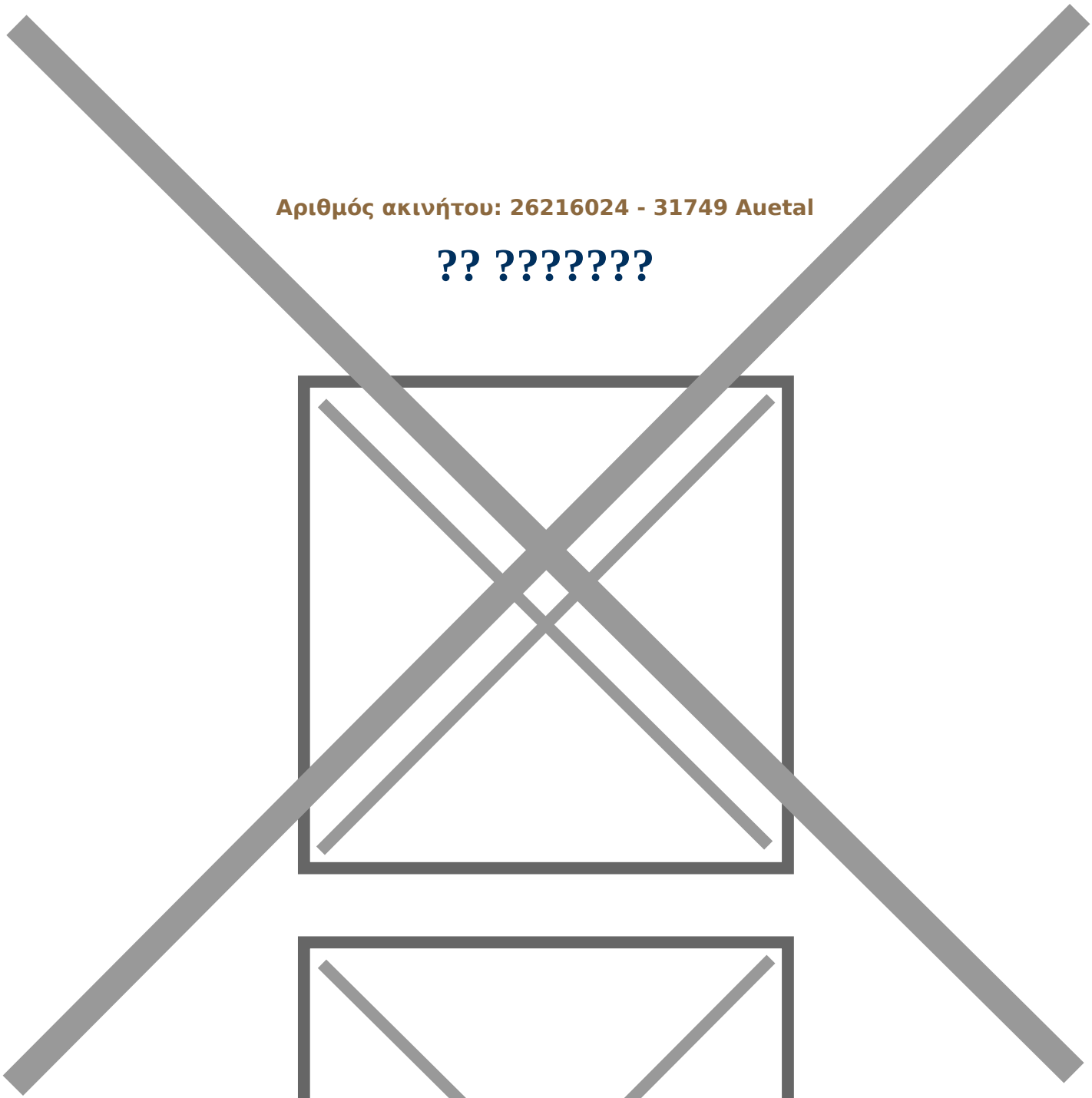
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



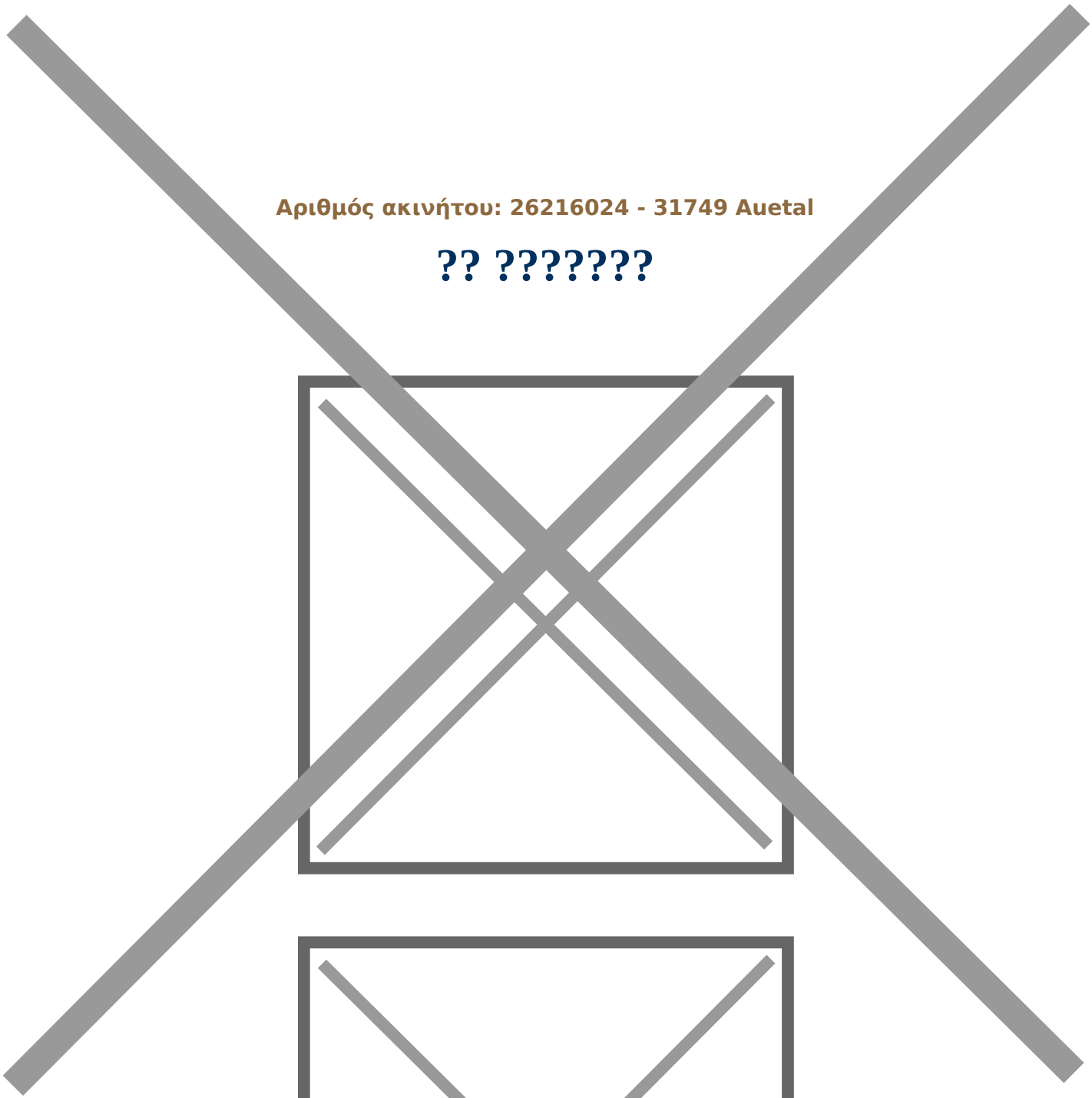
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



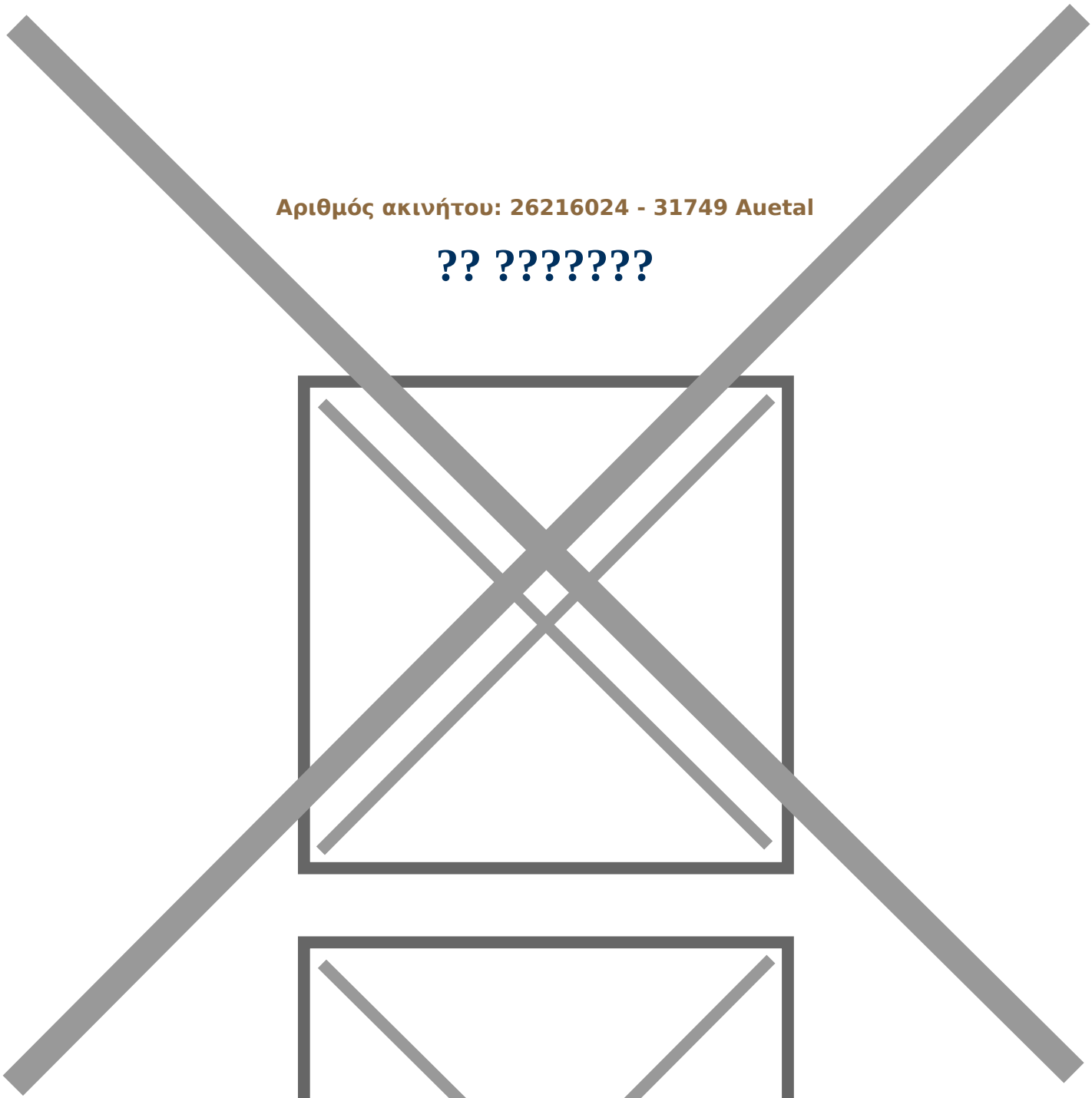
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



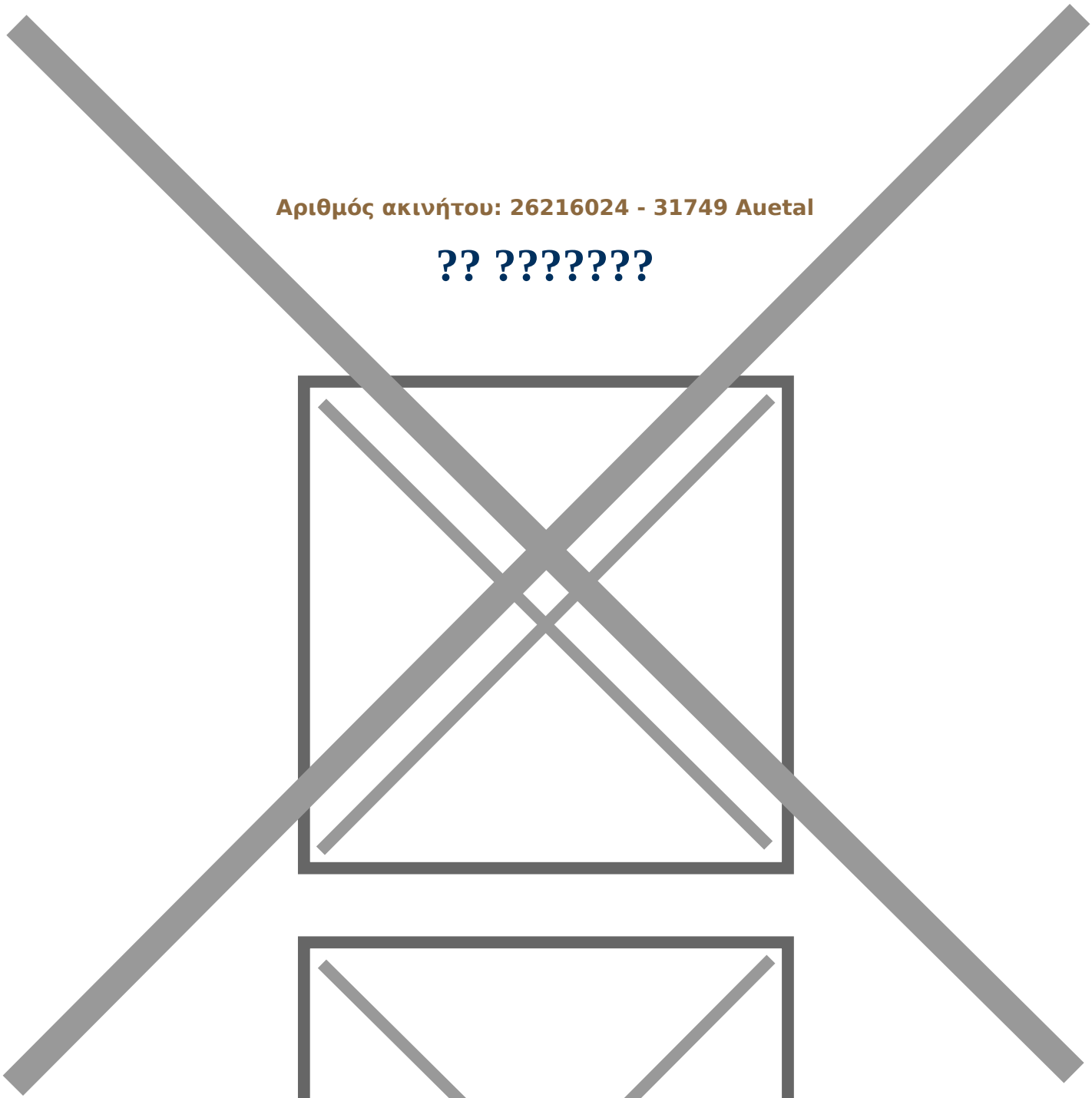
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



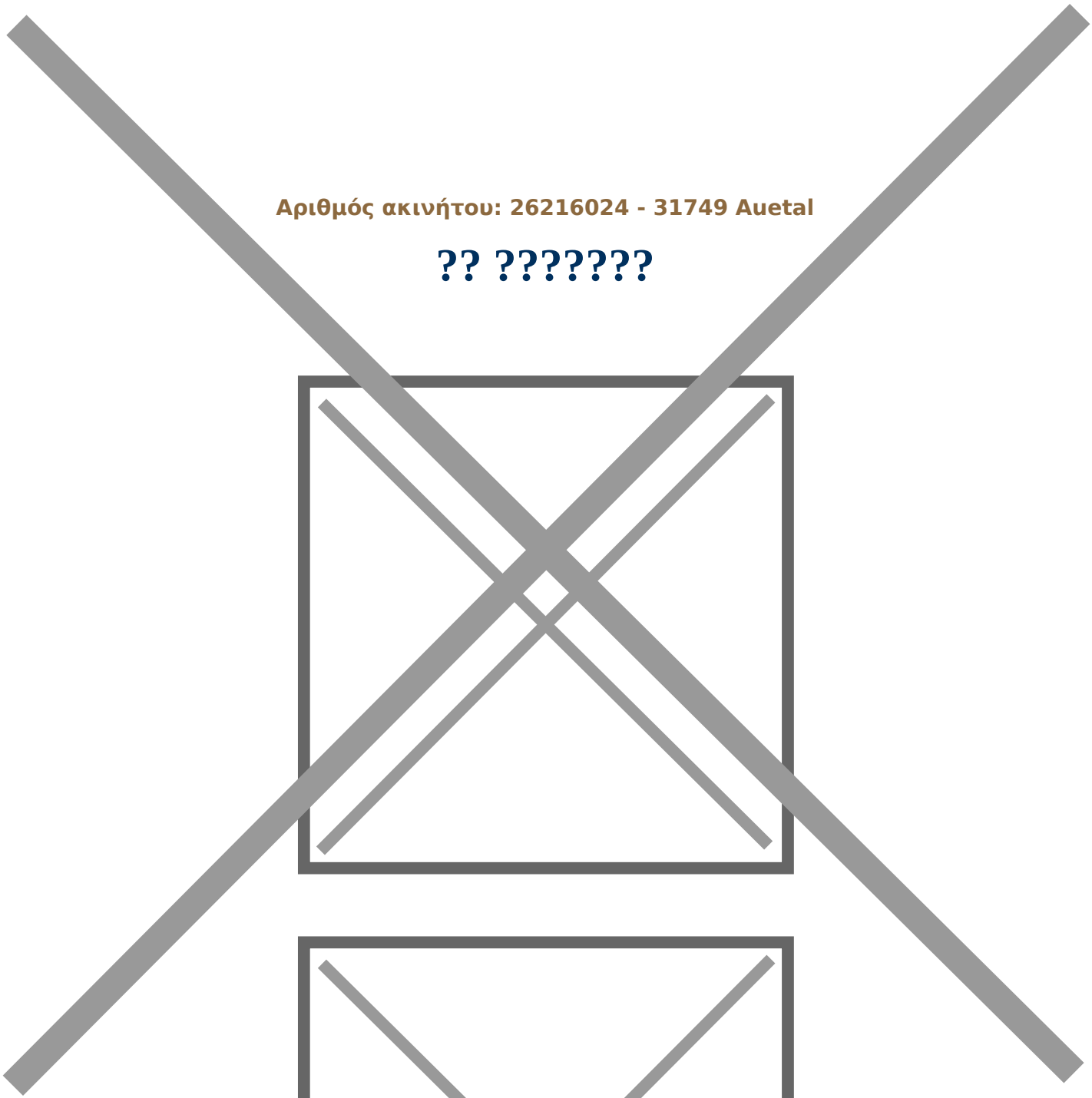
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



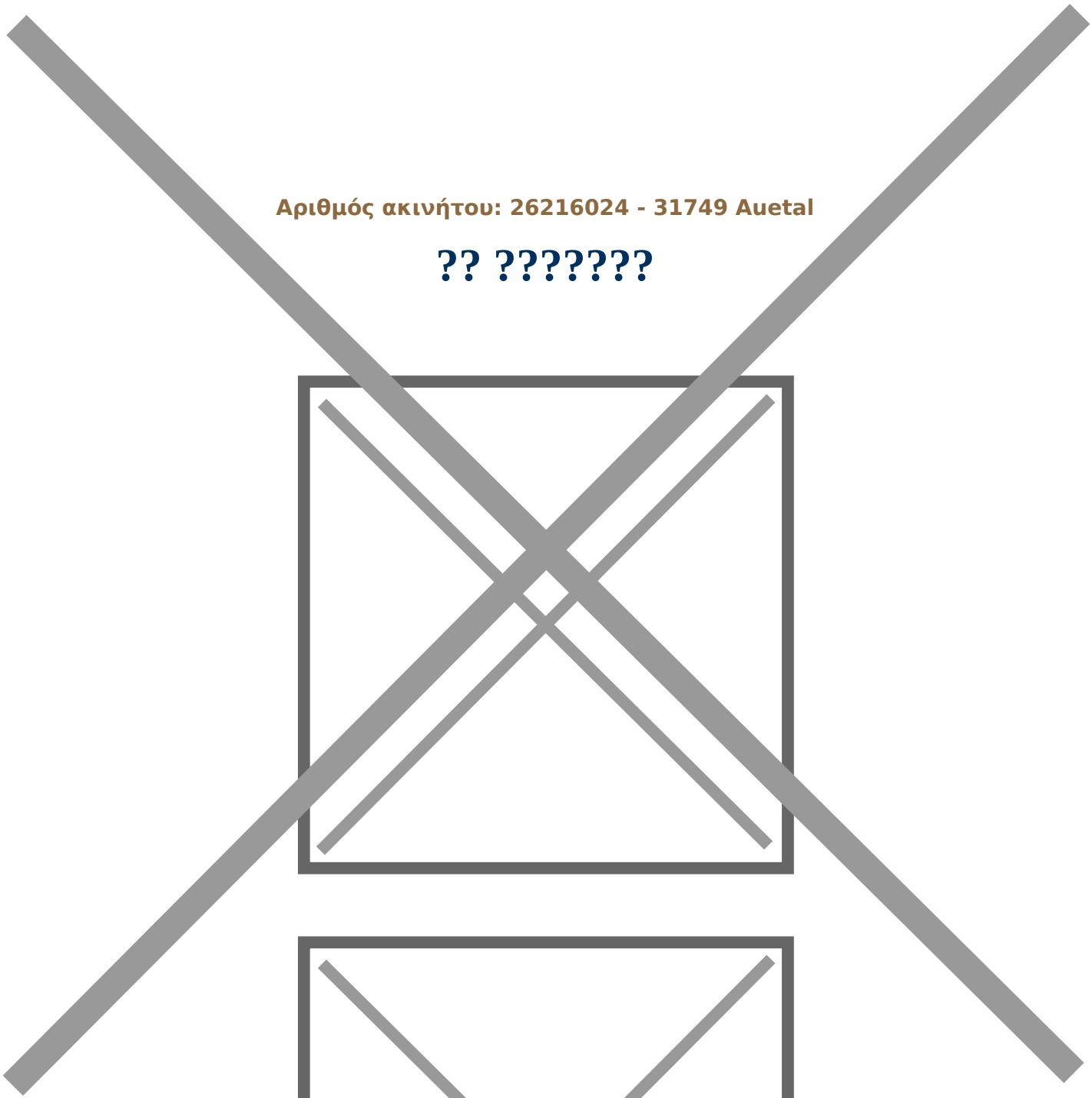
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



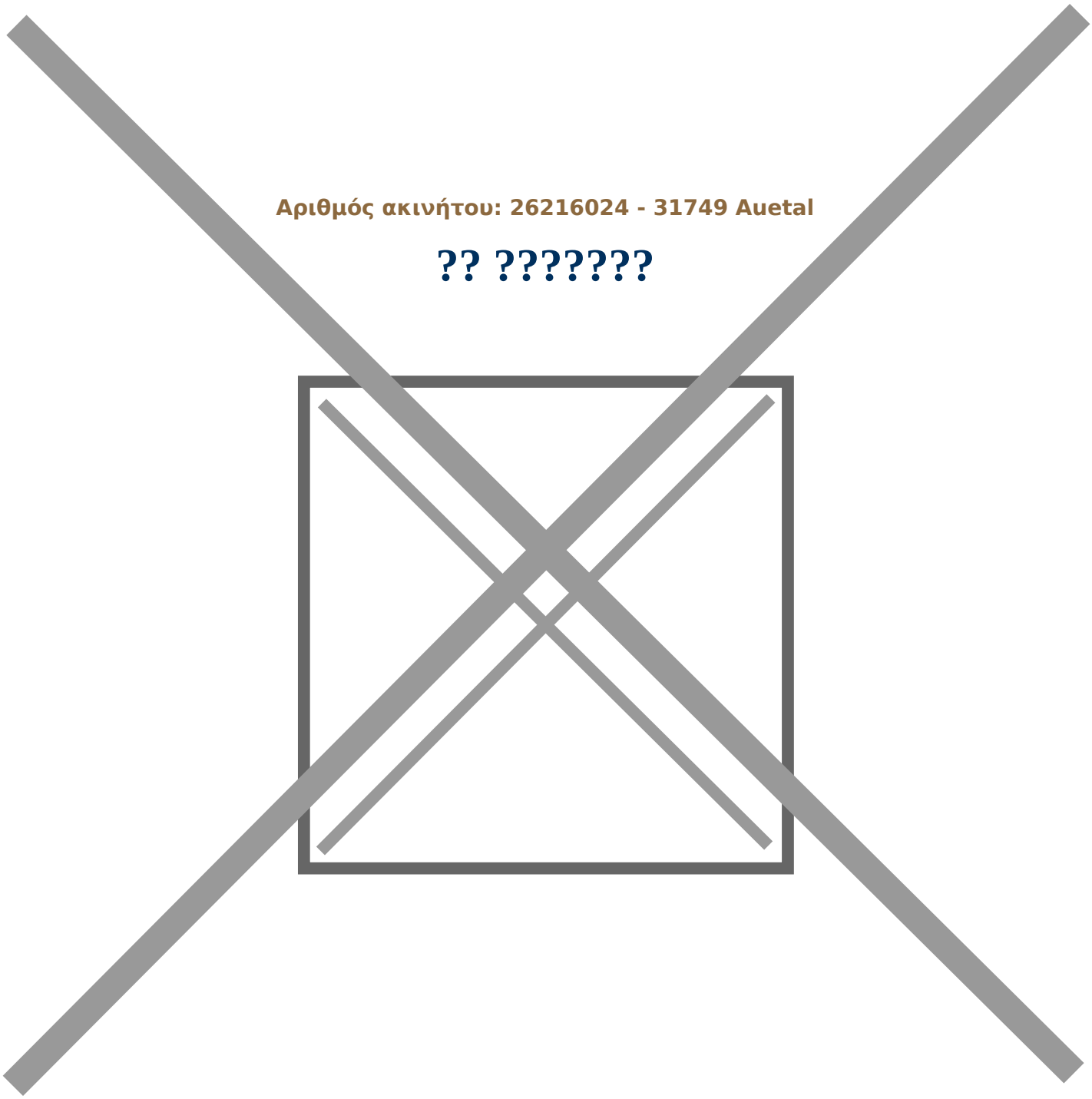
Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

??? ????? ????????

Das Grundstück ist mit sei[illegible] ca. 1.511 m² großzügig bemesse[illegible]d bietet viel Raum für Privatsphäre, Freizeit und ind[illegible]duelle Gestaltung. Der gep[illegible]te Gartenbereich vermittelt eine angenehme Verbindung zur [illegible]ur und schafft zahl[illegible]ne Möglichkeiten für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die sich e[illegible] großzügige[illegible] Außenbereich wünschen. Eine Terrasse mit Markise lädt zu entspannte[illegible]stunde[illegible]n Freien ein. Ein vorhandenes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum f[illegible]tengeräte, Fahrräder und weitere Utensilien.

Auch hinsichtlich der Stellplatzsitua[illegible] überzeugt da[illegible]nwesen. Insgesamt stehen drei Garagen zur Verfügung, sodass [illegible]rzeuge, Motorräder [illegible] andere Gegenstände geschützt untergebracht werden könne[illegible]e zusätzlichen Flächen run[illegible]m das Gebäude schaffen darüber hinaus weitere N[illegible]ngsmöglichkeiten.

Die Immobilie wird[illegible]er eine Öl-Zentralheizung beheizt und befindet [illegible] insgesamt in einem gepflegte[illegible]d gut unterhaltenen Zustand. Verschiedene Modernisier[illegible]smaßnahmen wurden im Laufe der Jahre durchgeführt, unte[illegible]nderem die Erneueru[illegible]der Elektrik im Obergeschoss im Jahr 2008 sowie die Modernisieru[illegible]der Bäder[illegible]mit verbindet das Haus seinen gewachsenen Charakter mit bereits vor[illegible]ommenen zeitgemäßen Anpassungen.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Raumvielfalt. Neun Zimmer auf rund 243 m² Wohnfläche ermöglichen unterschiedliche Wohnkonzepte. So eignet sich die Immobilie hervorragend für eine größere Familie, für ein Mehrgenerationenmodell oder für Käufer, die großzügige Arbeits- und Hobbybereiche benötigen. Auch eine teilweise separate [illegible] grundsätzlich vorstellen.

Das Zusammenspiel aus großzügiger Wohnfläche, zusätzlichen Nutzflächen, großem Grundstück, mehreren Außenbereichen und drei Garagen macht diese Immobilie zu einem vielseitigen Zuhause für Menschen, die Wert auf Raum, Privatsphäre und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen. Gleichzeitig bietet die naturnahe Lage im Auetal ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Ortsteil Bernser Landwehr steht dabei für eine ländlich geprägte Wohnlage mit viel Ruhe und Natur. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und ausgedehnten Aufenthalten im Grünen ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke,

Schulen und Kindertagesstätten in den umliegenden Orten gut erreichbar. Über die regionalen Straßen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Bückeburg, Rinteln und die umliegenden Gemeinden. Damit verbindet der Standort die Vorzüge eines naturnahen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Dieses Anwesen ist insbesondere für Käufer interessant, die nicht nur ein Haus, sondern Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe suchen. Ob großzügiges Familienleben, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Wohnen, Hobby und Freizeit: Die vorhandene Größe und Struktur eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Ein Haus mit Charakter, viel Platz und einem großzügigen Grundstück – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig nicht auf großzügige Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten verzichten möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?????????? ??? ???????

- Ca. 243 m² großzügige W[illegible]fläche mit insgesamt 9 Zimmern
- Ca. 205 m² zusätzliche Nutz[illegible]e mit vielseitigen Verwen[illegible]gsmöglichkeiten
- Großzügiges Grundstück mit ca. [illegible]11 m²
- Ideal für große Familien, Mehrgene[illegible]ionenwohne[illegible]er Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Zwei vollwertige Wohnebenen mit zusätzl[illegible]Räumen im Dachgeschoss
- 3 Badezimmer, darunter modernisierte B[illegible]
- Zwei Küchen ermöglichen flexible und[illegible]weise s[illegible]rate Nutzungskonzepte
- Speicksteinofen für eine besondere[illegible]agliche Wohn[illegible]osphäre
- Großzügiger Balkon als zusätzl[illegible]r privater Außenbe[illegible]h
- Terrasse mit Markise und g[illegible]egtem Garten
- Zusätzliches Arbeitszim[illegible]im Dachgeschoss, ideal für Home[illegible]e oder Hobby
- Umfangreiche Keller[illegible]d Nutzflächen
- Großer Werkstatt[illegible]eich, ideal für handwerkliche Tätigkeiten und [illegible]bys
- Zusätzliches D[illegible]bad im Kellerbereich
- Drei Garag[illegible]mit umfangreichen Stellplatz- und Nutzungsmöglichkeiten
- Gartenh[illegible]mit zusätzlichem Stauraum
- Kun[illegible]ffenster mit Isolierverglasung
- E[illegible]rik im Obergeschoss im Jahr 2008 erneuert
- [illegible]ader im Jahr 2003 modernisiert
- Ursprüngliches Baujahr 1925, Erweiterung im Jahr 1963
- Über die Jahre fortlaufend instand gehalten und modernisiert
- Gepflegter und gut unterhaltener Gesamtzustand
- Ruhige und naturnahe Wohnlage im Auetal, Ortsteil Bernser Landwehr
- Viel Privatsphäre, Grün und Raum für individuelle Lebensgestaltung
- Gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte wie Bückeburg und Rinteln

Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

??? ??? ??? ?????????

Auetal präsentiert sich als ruhiger, ländlich geprägter Wohnstandort mit angenehm niedriger Bebauungsdichte und einem Umfeld, das viel Privatsphäre, großzügige Wohnverhältnisse und ein entspanntes Lebensgefühl vermittelt. Die Lage überzeugt durch solide regionale Anbindung, ein überschaubares Marktumfeld und ein Preisniveau, das im Vergleich zu größeren Zentren attraktiv bleibt. Für Familien entsteht hier ein Standort, der Beständigkeit, Alltagstauglichkeit und ein bewusst entschleunigtes Wohnen harmonisch verbindet.

Im direkten Umfeld zeigt sich der Ort von seiner besonders familienfreundlichen Seite: ruhig, gewachsen und mit einem angenehmen Maß an Nachbarschaft und Verlässlichkeit. Gerade für Käufer, die Wert auf ein bodenständiges Umfeld mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Versorgungs- und Bildungsangebote legen, bietet Auetal ein stimmiges Gesamtbild. Die Lage eignet sich hervorragend für ein familienorientiertes Leben mit Raum für Alltag, Rückzug und gemeinsame Zeit.

Auch die Infrastruktur im näheren Umfeld unterstützt diesen Anspruch auf angenehme Weise. Ein Kindergarten ist bereits in rund 16 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Kindertagesstätten liegen in gut angebundener Entfernung. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in etwa 33 Minuten Fußweg, sodass die Bildungswege für jüngere Kinder gut planbar bleiben. Für den täglichen Einkauf steht ein Dorfladen in rund 16 Minuten zu Fuß zur Verfügung, während weitere Supermärkte und ergänzende Einkaufsmöglichkeiten im erweiterten Umfeld bequem erreichbar sind. Im Bereich Gesundheit sorgen Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in der Umgebung für ein verlässliches Versorgungsnetz; die nächste Apotheke ist in etwa 49 Minuten zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Bewegung

mittlerer Distanz liegen. Auch gastronomische Angebote wie Restaurants, Cafés und gemütliche Treffpunkte ergänzen das Umfeld und schaffen angenehme Anlässe für gemeinsame Stunden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Bushaltestelle Bernser Landwehr in rund 5 Minuten zu Fuß sowie weiteren Haltepunkten wie Bernser Landwehr Abzw. in etwa 6 Minuten und Rolfshagen Kirchstraße in rund 16 Minuten gut gegeben; zudem sind die Bahnhöfe Steinbergen und Bahnhof Steinbergen in etwa 32 Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet Auetal für Familien ein ruhiges, verlässliches und gut angebundenes Wohnumfeld mit einem ausgewogenen Verhältnis aus Privatsphäre, Alltagsnähe und regionaler Erreichbarkeit.

Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

????? ???????????

Unser Service für Sie als E[illegible]tümer: Wir bewerten gern kost[illegible]ei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen M[illegible]ktwert, entwickeln eine Ih[illegible] Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihn[illegible]is zum erfolgreich[illegible]erkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Mak[illegible]nternehmen [illegible] seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit[illegible]d Disk[illegible]ion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, [illegible]äufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir kön[illegible]n bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchin[illegible]essenten[illegible] haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder sender[illegible] uns eine E-M[illegible] - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.Wir weisen darauf hin, da[illegible]ie von uns weitergeg[illegible]nen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom V[illegible]äußerer bzw. Vermieter stam[illegible]n. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständ[illegible]eit der Angaben übernehmen wir [illegible]er nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die d[illegible] enthaltenen Objektinformationen und A[illegible]aben auf ihre Richtigkeit hin zu ü[illegible]prüfen.Im Fall des Kaufs/Anmietung der Imm[illegible]ie, hat der Käufer/Mieter d[illegible]rovision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen[illegible] Provision ist mit Wirksam[illegible]den des Hauptvertrages fällig.

Αριθμός ακινήτου: 26216024 - 31749 Auetal

?????????? ????????????

??? ???????????? ????? ????, ????????????? ?? ??? ??? ??? ???????????? ???:

Hussein Safwan

Lange Stra , 31 Bückeburg
Tel 5722 - 2 377
E-Mail naumburg@von ll.com

??? ???????? ??????? ??? von Poll Immobilien

www.von-poll.com