

### Allgemein:

- Miete Erdgeschoss/Garage 754,00 Euro und 60,00 Euro
- Miete Dachgeschoss/Garage 689,00 Euro und 60,00 Euro
- Bückeberg OT Rusbend
- Grundbuch von Rusbend Blatt 192, lfd. Nr. 1
- Gemarkung Rusbend Flur 5, Flurstück 9 mit 1.250 m<sup>2</sup>
- Eingeschossiges Zweifamilienhaus mit Einzimmerappartement Baujahr ca. 1924 bis 1972
- rd. 231,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- rd. 111,92 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- rd. 93,08 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss und Spitzboden
- rd. 26,52 m<sup>2</sup> im Einzimmerappartement
- 2 Garagen
- weitere Nebengebäude: Gartenhaus, Geräteraum mit Öllager, Abstellräume
- Das Wohnhaus ist teilunterkellert, weitere Gebäudeteile sind nicht unterkellert
- Dachgeschoss und Spitzboden sind zu Wohnzwecken ausgebaut
- Eine Baugenehmigung für den Ausbau des Spitzbodens liegt nicht vor. Der Ausbau ist nicht genehmigungsfrei gem. § 69 NBauO, ist aber nach Einschätzung des Sachverständigen genehmigungsfähig
- Für den Gartengeräteraum mit Öllageraum liegt keine Baugenehmigung in den Bauakten bei der Stadt Bückeberg vor. Die Genehmigungsfähigkeit wurde nicht geprüft. Es wird unterstellt, dass die Bebauung von der Genehmigungsbehörde aufgrund vergleichbarer Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft geduldet wird.
- Für das Gartenhaus liegt keine Baugenehmigung vor, soweit erkennbar verfahrensfrei gemäß § 60 NBauO in Verbindung mit dem Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO

### Lage:

- Bückeberg OT Rusbend
- Ortsteil der 7 km entfernten Stadt Bückeberg
- Rusbend liegt am Südrand des Schaumburger Waldes
- Der Mittellandkanal teilt den Ort in einen südlichen und einen nördlichen Teil
- Stadthagen ca. 10 km
- Rinteln ca. 19 km
- Bad Oeyenhausen ca. 30 km

### Infrastruktur vor Ort:

- evangelischen Kindergarten
- Grundschule
- weiterführenden Schulformen in Bückeberg
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in Bückeberg

### Anbindung:

- Bundesstraße B65
- A2 Anschlussstelle Bad Eilsen ca. 12 km
- Regionalbahnhof in Minden
- Flughafen Hannover
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung

### Rechtliches:

- Laut Grundbuchauszug vom 06.07.2023 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rusbend, Blatt 192 keine Eintragungen
- in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
- sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach vorliegenden Informationen nicht vorhanden
- Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen
- Baulastenverzeichnis keine Baulasten i.S.d. § 81 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) eingetragen
- Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden
- Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen
- Unterlagen zu Baugenehmigungen liegen nur sporadisch vor
- Unterlagen zu Baugenehmigungen der Nebengebäude fehlen
- Baureifes Land. Für das Grundstück besteht nach § 34 BauGB ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf (Wieder-) Bebauung
- Das Grundstück ist bezogen auf die vorhandene Erschließung abgabefrei

### Modernisierungen:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Neuwertige Renovierung des Appartements (ehemaliger Stall)
- Allgemeine Renovierungen der Wohnungen
- Teilweise Einbau / Erneuerung isolierverglaster Kunststofffenster
- Erneuerung der Hauseingangstür
- Teilweise Erneuerung der Bäder
- Erneuerung Heizkessel 2019