

Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

# Senioren-WG im sanierten Fachwerkhaus mit Vollklinkeranbau, großem entspannendem Garten und Teich.

CODE DU BIEN: 24241019



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 389 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.976 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Copenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24241019	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 389 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1986	Surface de plancher	ca. 93 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	76.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.01.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppfenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppnbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppnenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppnbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppnbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## Une première impression

### Beschreibung der Immobilie Diese Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 389 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1976 m<sup>2</sup> ausreichend Platz und viele durchdachte Möglichkeiten. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1986 erbaut und zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Feldrandlage, die sowohl Erholung als auch Privatsphäre bietet. Ein Energieausweis wurde beantragt und liegt zum Besichtigungstermin vor. #### Besondere Merkmale Diese Immobilie eignet sich besonders für eine klassische Senioren-WG. Hier teilen sich mehrere Bewohner eine Wohnung oder ein Haus, wobei jeder sein eigenes WG-Zimmer als Rückzugsort hat. Wohnzimmer, Küche und Bäder werden gemeinschaftlich genutzt, und auch die Haushaltsführung erfolgt gemeinsam. Dies schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und fördert das Miteinander. #### Raumaufteilung und Größe Die Immobilie besteht aus einem sanierten Fachwerkhaus mit ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem angebauten, verlinkerten Massivhaus mit ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Insgesamt stehen Ihnen 11 Zimmer zur Verfügung, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Zusätzlich gibt es eine großzügige Terrassenfläche, die ideal für gemeinsames Verweilen im Freien ist. #### Ausstattung und Modernisierungen Das Haus wurde im Jahr 2021 modernisiert und bietet eine zeitgemäße Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Effizienz in den Mittelpunkt stellt. Zu den renovierten Bereichen gehören die Badezimmer, die mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet wurden. Für die Beheizung stehen eine Ölzentralheizung und eine Ofenheizung zur Verfügung. Die Anlage für Solarthermie ermöglicht eine effiziente Warmwasseraufbereitung, was zu einer Senkung der Energiekosten beiträgt. #### Garten und Außenbereich Der Außenbereich dieser Immobilie besticht durch einen großen Garten mit einem Gartenteich und einem zusätzlichen Hobbyraum im Gartenhaus, der vielfältig genutzt werden kann. Ein Gartenbewässerungsbrunnen unterstützt die Pflege der Gartenanlage. Eine Doppel-Garage bietet ausreichenden Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. #### Lage Die ruhige Feldrandlage bietet eine entspannende Wohnumgebung und dennoch eine gute Erreichbarkeit zu wichtigen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen sind in kurzer Entfernung erreichbar, was den Alltag erleichtert. #### Schlussbemerkung Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, besonders auch für gemeinschaftliches Wohnen. Sie bietet eine ideale Balance zwischen großzügigem Wohnraum und einer privaten Rückzugsmöglichkeit, eingebettet in eine ruhige und naturnahe Lage. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir weisen ausdrücklich darauf

hin, daß der Eigentümer keine persönlichen Anfragen möchte und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren. Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## Détails des commodités

- saniertes Fachwerkhaus mit ca.176 m<sup>2</sup>
- angebautes, verklinkertes Massivhaus mit ca. 213 m<sup>2</sup>
- renovierte Bäder
- Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
- Ölzentralheizung
- Satteldach
- Doppel-Garage
- großer Hobbyraum im Garten, als Gartenhaus ausgeführt
- Gartenbewässerungsbrunnen
- großer Garten
- Gartenteich
- ruhige Feldrandlage
- Energieausweis ist beantragt und liegt zum Besichtigungstermin vor

CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## Tout sur l'emplacement

Eine kleine Ortschaft im Flecken Coppenbrügge, im Landkreis Hameln-Pyrmont, mit ca. 500 Einwohnern, westlich des Iths. Von hier aus gibt es viele Wandermöglichkeiten und Radwege. Ein Hochseilgarten und ein Naturschwimmbad in Lauenstein sind mit dem Auto unweit entfernt. Auch das Schloss Marienburg ist in der Nähe und bietet außer sich selbst so manches Sommerkonzert und diverse Herbst-/Wintertreffs.

CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 76.98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.



CODE DU BIEN: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## Contact

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

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

Baustraße 58 / Am Posthof Hameln

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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