

Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

???????? ??????????: 24241019



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 389 m² • ??????: 11 • ?????? ????: 1.976 m²

??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

???????? ??????????: 24241019 - 31863 Coppnenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ??? ??????

| | |
|-----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????? | 24241019 |
| ???????????? | ca. 389 m ² |
| ????? ?????? | ?????????????? ?????? |
| ????????? | 11 |
| ???????????? ??? | 5 |
| ?????????? | |
| ?????????? | 3 |
| ????? ?????????????? | 1986 |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????? |

| | |
|------------------------------|---|
| ????? ???????? | 349.000 EUR |
| ?????? | ?????????????? ????????????????? |
| ????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????? ???????????????? | 2021 |
| ????????? ??????????????? | ????????? |
| ????????????????????????? | ca. 93 m ² |
| ?????? | WC ??????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ????????? |

???????? ??????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

| | | | |
|---------------------|------------|---------------------|----------------------------|
| ??????????? | ????????? | ??????????????????? | BEDARF |
| ????????????? | | ????????????? | |
| ????? ???????????? | ????? | ????????? ???????? | 76.98 kWh/m ² a |
| ??????????????? | 07.01.2034 | ??????????????? | |
| ??????????????????? | | ??????????????? | C |
| ?????????? ??? | | ??????????????????? | |
| ????? ???????????? | ????? | ??????????????? | |

??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppnenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



???????? ??????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ?????????



??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppnenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppnenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppnenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppnenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppnbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppnbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



???????? ??????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ?????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppnenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



???????? ??????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ?????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ????????



??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

Beschreibung der Immobilie Diese Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 389 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1976 m² 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 m² Wohnfläche und einem angebauten, verlinkerten Massivhaus mit ca. 213 m² 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.

??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

- saniertes Fachwerkhaus mit ca.176 m²
- angebautes, verklinkertes Massivhaus mit ca. 213 m²
- 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

??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

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.

??????? ???????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 76.98 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24241019 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

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

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof Hameln
E-Mail: hameln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com