Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Historische Bausubstanz trifft auf moderne Ausstattung, hier entstehen Wohnräume der besonderen Art

Objektnummer: 25241030

KAUFPREIS: 389.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 332 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.785 m²

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Auf einen Blick

Objektnummer	25241030
Wohnfläche	ca. 332 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	6 x Andere

Kaufpreis	389.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 284 m²

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Die Immobilie

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Ein erster Eindruck

Einmalige Gelegenheit:
Historisches Anwesen mit Entwicklungspotenzial und Denkmalschutz
Dieses außergewöhnliche Anwesen präsentiert sich als eine besondere Immobilie mit historischem Charme und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde im Jahr 1900 errichtet und steht auf einem großzügigen, ca. 1.785 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt aktuell ca. 332 m², verteilt auf insgesamt fünf Zimmer, was einen umfangreichen Gestaltungsspielraum eröffnet.

Struktur und Aufteilung:
Das Gebäude erstreckt sich über mehrere Ebenen und vereint wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen in harmonischer Weise. Im Kellergeschoss befinden sich sechs praktische Kellerräume, eine ELCO GmbH Ölheizung Niedertemperatur-Heizkessel, aus dem Baujahr ca. 2007, sowie einem Öllagerraum. Diese bieten umfangreiche Abstell- und Lagermöglichkeiten.

Ein Teil des Erdgeschosses ist langjährig an die DB Netz AG vermietet und generiert Mieteinnahmen in Höhe von ca. 2.475 Euro monatlich (ca. 29.701 Euro jährlich). Hier befinden sich ein Technikbereich, der Fahrdienstleiterraum sowie Büroflächen und Sanitäranlagen.

Ein interessantes Highlight bildet die ehemalige Wartehalle, deren Umbau zu einer großzügigen Loft-Wohnung mit ca. 120 m² bereits begonnen wurde. Diese Flächen bieten dem Erwerber ein enormes Entwicklungspotenzial – sei es zur Eigennutzung oder als weitere Einnahmequelle.

Im Obergeschoss wurde bereits eine modernisierte Wohnung auf zwei Ebenen realisiert. Die Wohnung besticht durch eine Gesamtfläche von etwa 92 m² (ca. 82 m² OG und DG-Anteil), wurde geschmackvoll renoviert und bietet zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein zeitloses Tageslichtbad, ein einladendes Wohnzimmer und eine geräumige Wohnküche. Dieser Bereich ist aktuell bewohnt und die Bilder im Exposé stammen aus diesen Räumlichkeiten.
Die durchschnittliche Miete kann mit etwa 8 Euro pro Quadratmeter angesetzt werden, was einer potenziellen monatlichen Einnahme von 736 Euro bzw. 8.832 Euro jährlich entspricht.

Das Dachgeschoss teilt sich in zwei Bereiche auf: einen bereits renovierten und

bewohnten Teil als Erweiterung der Hauptwohnung (s.o.), sowie weitere, großzügige, sanierte, aber noch nicht ausgebaute Dachräume. Hier bietet sich Raum für eine weitere Wohneinheit mit etwa 120 m² nach individuellem Ausbau.

Nach vollständiger Fertigstellung der:
a) zweiten Wohneinheit: Loftwohnung 120 m² im EG (Herstellkosten noch ca. 300 Euro/m²) = 36.000 Euro Investition = Mieteinnahme: 960 Euro
b) dritten Wohneinheit: Dachwohnung 120 m² im OG + DG (Herstellkosten noch ca. 1.500 Euro/m²) = 180.000 Euro Investition = Mieteinnahme: 960 Euro

Gesamtmieteinnahme (Soll): 5.131 Euro/mtl. = 61.572 Euro/Jahr
Kauf-Preis-Mietfaktor: 9,8 !!!

Ausstattung und Bauzustand:
Das Ensemble ist denkmalgeschützt und wurde in wichtigen Bauabschnitten bereits modernisiert: 2022 wurden teilweise neue Fenster im Ober- und Dachgeschoss verbaut, 2023 erfolgte die Eindeckung des neuen Walmdachs. Die Zentralheizung befindet sich im Keller. Der allgemeine Zustand ist als renovierungsbedürftig einzustufen, was dem künftigen Eigentümer die Freiheit zur individuellen Gestaltung lässt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem zweckmäßigen, normalen Standard.

Besondere Hinweise:
Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes gemäß § 79 Abs. 4 Satz 2 des Gebäudeenergiegesetzes nicht erforderlich.

Fazit:
Dieses Anwesen kombiniert historische Substanz, großzügige Flächen und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten – eine spannende Option für Eigennutzer und Investoren, die das Besondere suchen und gestalten möchten. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Potenziale dieser denkmalgeschützten Immobilie selbst.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer-/Mieter*innen keine persönlichen Anfragen möchten 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.

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Ausstattung und Details

KG:
- Heizzentrale + Öllagerraum
- 6 Kellerräume

EG:
- Technikbereich, Fahrdienstleiterraum, Büroräume und Sanitäranlagen an die DB Netz AG vermietet: 2.475,13 Euro/mtl. --> 29.7012,56 Euro/Jahr Mieteinnahmen!
- die ehemalige Wartehalle, mit angrenzenden Räumlichkeiten, wird gerade umgebaut zu einer "Loft"-Wohnung mit ca. 120 m²

OG:
- 1 renovierte Wohnung auf zwei Ebenen mit ca. 92 m² Gesamtfläche (OG ca. 82 m² +DG)
- von dieser Wohnung stammen die Bilder für dieses Exposé
- mögliche Mieteinnahme ca. 8 Euro/m² = 736 Euro mtl. = 8.832 Euro p.a.

DG:
- renovierter, bewohnter Teil der o.g. Wohnung, DG-Anteil von den ca. XX m²
- sanierte, jedoch noch nicht ausgebaute Dachräume
- Ausbaureserve für weitere Wohnung mit ca. 120 m²

Angaben zum Energieausweis:
- Nach § 79 Abs. 4 Satz 2 des Gebäudeenergiegesetzes für Baudenkmäler nicht erforderlich.

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Alles zum Standort

Lage:
Coppenbrügge liegt im südlichen Niedersachsen und gehört zum Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Gemeinde befindet sich etwa 15 Kilometer östlich von Hameln und rund 40 Kilometer südwestlich von Hannover. Die Region ist geprägt von einer ländlichen Umgebung mit einer Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und kleineren Ortschaften. Coppenbrügge selbst ist eine kleinere Gemeinde, die aus mehreren Ortsteilen besteht, darunter auch Voldagsen. Die Umgebung ist durch eine hügelige Landschaft gekennzeichnet, die Teil des Weserberglandes ist. Die Nähe zu größeren Städten wie Hameln und Hannover bietet den Bewohnern von Coppenbrügge Zugang zu städtischen Annehmlichkeiten, während sie gleichzeitig die Ruhe und den Platz einer ländlichen Umgebung genießen können. Die Region ist bekannt für ihre historischen Bauwerke, darunter die Burg Coppenbrügge, die ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraße 1, die durch Coppenbrügge verläuft und eine direkte Verbindung nach Hameln und Hildesheim bietet. Die ländliche Lage und die Nähe zu Naturgebieten machen Coppenbrügge zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die eine ruhige Umgebung bevorzugen, aber dennoch die Nähe zu städtischen Zentren schätzen.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation:
Die sozioökonomische Struktur von Coppenbrügge ist geprägt von einer ländlichen Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Familien und älteren Menschen. Die Gemeinde bietet eine ruhige Wohnumgebung, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Die Arbeitslosenquote ist niedrig, was auf eine stabile wirtschaftliche Lage hinweist. Die meisten Bewohner pendeln zur Arbeit in die umliegenden Städte, insbesondere nach Hameln und Hannover, wo es eine größere Auswahl an Arbeitsplätzen gibt. Die Einkommensverhältnisse sind durchschnittlich, wobei die Lebenshaltungskosten im Vergleich zu städtischen Gebieten niedriger sind. Die Gemeinde verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und medizinische Versorgung. Die soziale Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit Angeboten für alle Altersgruppen, darunter Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen. Die Gemeinschaft ist stark und es gibt ein reges Vereinsleben, das die soziale Integration fördert. Insgesamt bietet Coppenbrügge eine stabile und familienfreundliche Umgebung mit einer guten Lebensqualität.

Lokale Lage:
Voldagsen ist ein Ortsteil von Coppenbrügge und liegt etwa 3 Kilometer vom Hauptort

entfernt. Die Lage ist ländlich geprägt, mit einer Mischung aus Wohngebieten und landwirtschaftlichen Flächen. Die Entfernung zum Ortskern von Coppenbrügge beträgt etwa 5 Kilometer, was mit dem Auto in wenigen Minuten zurückgelegt werden kann. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, die regelmäßige Verbindungen nach Coppenbrügge und Hameln bietet. Ein Lebensmittelgeschäft ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, während größere Einkaufsmöglichkeiten in Hameln zur Verfügung stehen. Schulen und Kindergärten befinden sich im Hauptort Coppenbrügge, was für Familien mit Kindern von Vorteil ist. Die Umgebung von Voldagsen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur, darunter Wandern und Radfahren. Die ruhige Lage und die gute Anbindung an die umliegenden Städte machen Voldagsen zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die eine ländliche Umgebung bevorzugen.

Verkehrsanbindung:
Coppenbrügge ist über die Bundesstraße 1 gut an das regionale Straßennetz angebunden, die eine direkte Verbindung nach Hameln und Hildesheim bietet. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien abgedeckt, die die umliegenden Ortschaften und Städte verbinden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Hameln, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Hannover und Paderborn bestehen.

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25241030 - 31863 Coppenbrügge – Marienau, Kreis Hameln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com