

Coppenbrügge

# Vielseitiges Einfamilienhaus mit Gartenparadies, viel Raum für Leben und Arbeiten (Einliegerwohnung)

Objektnummer: 26241022



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

**KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Auf einen Blick

Objektnummer	26241022	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170,89 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	1994
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1994	Nutzfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>128.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>18.07.2033</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2006</b>

Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



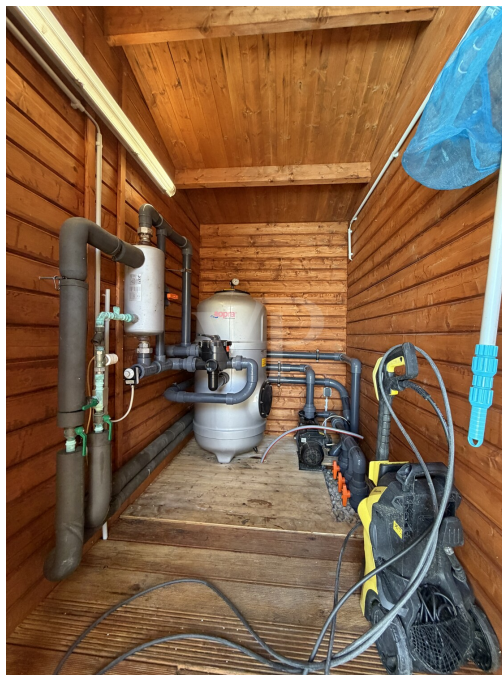
Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 vereint großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung sowie ein weitläufiges Grundstück in ruhiger und gewachsener Wohnlage. Auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und rund 170,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der durchdachte Grundriss spürbar. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und überzeugt durch seine Helligkeit sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich. Ein Kaminofen schafft an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den Wohnkomfort. Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und funktional gestaltet, mit direkter, offener Anbindung an den Essbereich.

Das Haus verfügt insgesamt über sieben Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Zwei moderne Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort: Das Badezimmer im Erdgeschoss ist hochwertig mit edlem Carrara-Marmor ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres, helles Duschbad mit großem Dachfenster.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist, dass das Dachgeschoss als separate Einliegerwohnung genutzt werden könnte. Dies eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Angehörige, Gäste oder zur teilweisen Vermietung, und stellt somit einen erheblichen Mehrwert dar.

Für die Extraportion Entspannung sorgt die großzügige Familien-Sauna im Kellergeschoss.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem fortlaufend modernisierten Standard. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima. Ergänzt wird dies durch eine zentrale Heizungsanlage sowie eine installierte Entkalkungsanlage, die den täglichen Komfort zusätzlich erhöht. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter der Austausch der Heizungsspeicher (2021), die Erneuerung der Velux-Dachfenster (2022) sowie die Modernisierung des Carportdachs (2020). Auch im Innen- und Außenbereich wurden kontinuierlich Renovierungen und Aufwertungen vorgenommen.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist besonders hervorzuheben. Die großzügige, ca. 41,93 m<sup>2</sup> große Terrasse ist vollständig überdacht und mit hochwertiger Sicherheitsverglasung versehen. Sie bietet ganzjährig einen geschützten Aufenthalt im Freien und eröffnet einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten. Dieser überzeugt durch weitläufige Rasenflächen, ausgewählten Baumbestand sowie eine ansprechend gestaltete Steintreppe mit dekorativer „Römerwand“.

Ein echtes Highlight stellt der überdachte Swimmingpool dar. Ausgestattet mit einem modernen Plexiglasschiebedach (Muscheldach) und eigenem Heizungsanschluss, ermöglicht er eine komfortable Nutzung über einen großen Teil des Jahres hinweg. Der Poolbereich wird durch ein separates Gartenhaus mit Technikraum ergänzt. Ein weiteres Gartenhaus sowie eine Sopra-Pumpe stehen ebenfalls zur Verfügung.

Für eine nachhaltige und effiziente Gartenbewässerung sorgen ein eigener Brunnen sowie eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 5.000 Litern. Darüber hinaus trägt die vorhandene Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung bei. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 7,56 kWp ist ebenfalls installiert und kann optional separat erworben werden.

Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit und eignet sich ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren. Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Doppelcarport. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit separatem Zugang ergänzt die funktionale Ausstattung des Hauses.

Die äußere Erscheinung der Immobilie wird durch eine klassische Kombination aus hellem Klinkermauerwerk und einem Krüppelwalm -/Satteldach geprägt, die dem Haus einen zeitlosen und gepflegten Charakter verleiht.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer\*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: 26241022 - 31863 Coppenbrügge**

## **Ausstattung und Details**

- Großzügiges Einfamilienhaus mit der Möglichkeit einer separaten Einliegerwohnung im Dachgeschoss – ideal für Mehrgenerationenwohnen
- Offener Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- Wannen- und Duschbad im Erdgeschoss
- Badezimmer mit edlem Carrara-Marmor ausgestattet
- Fußbodenheizung für ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima
- Familien-Sauna im Kellergeschoss
- Installierte Entkalkungsanlage
- ca. 41,93 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse mit hochwertiger Sicherheitsverglasung
- Stilvolle Steintreppe in den Garten mit dekorativer „Römerwand“
- Komplett eingefriedetes Grundstück – ideal für Familien und Haustierhaltung
- Separater Außenbereich mit Werkstatt
- Großzügiger Doppelcarport
- Überdachter Swimmingpool mit modernem Plexiglasschiebedach (Muscheldach) sowie Heizungsanschluss
- Gartenhaus mit integriertem Technikraum für die Poolanlage
- Zusätzliches Gartenhaus mit installierter Sopra-Pumpe
- Gartenbewässerung komfortabel über eigenen Brunnen realisiert
- Zisterne mit ca. 5.000 Litern Fassungsvermögen zur nachhaltigen Wassernutzung
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaikanlage (Baujahr 2010, ca. 7,56 kWp) – separater Verkauf vorgesehen

**Objektnummer: 26241022 - 31863 Coppenbrügge**

## **Alles zum Standort**

**Die Lage überzeugt durch ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld in naturnaher Umgebung. Coppenbrügge vereint ländliche Idylle mit einer soliden Infrastruktur und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien ebenso wie für Ruhesuchende. Die gewachsene Dorfgemeinschaft, geprägt von Zusammenhalt und Sicherheit, schafft ein angenehmes Wohnklima mit viel Raum zur Entfaltung.**

**Die Umgebung ist durch großzügige Grünflächen und eine geringe Bebauungsdichte geprägt, wodurch insbesondere Kinder ideale Bedingungen zum Spielen und Aufwachsen vorfinden. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Grundversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar.**

**Für Familien besonders attraktiv ist das gut ausgebaute Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindergärten sowie Schulen befinden sich in fußläufiger bzw. gut erreichbarer Nähe und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Auch die medizinische Versorgung ist durch eine Apotheke sowie ein nahegelegenes Krankenhaus sichergestellt.**

**Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage. Ob Spaziergänge in der Natur, sportliche Aktivitäten oder Ausflüge in die umliegenden Naherholungsgebiete – hier kommen sowohl Aktive als auch Erholungssuchende auf ihre Kosten.**

**Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut: Der Bahnhof Coppenbrügge ist bequem erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Ergänzt wird dies durch mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität innerhalb der Region gewährleisten. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind zudem die Städte Hameln und Hildesheim gut erreichbar.**

**Objektnummer: 26241022 - 31863 Copenbrügge**

## **Sonstige Angaben**

**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 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: 26241022 - 31863 Coppenbrügge**

## **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](mailto:hameln@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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