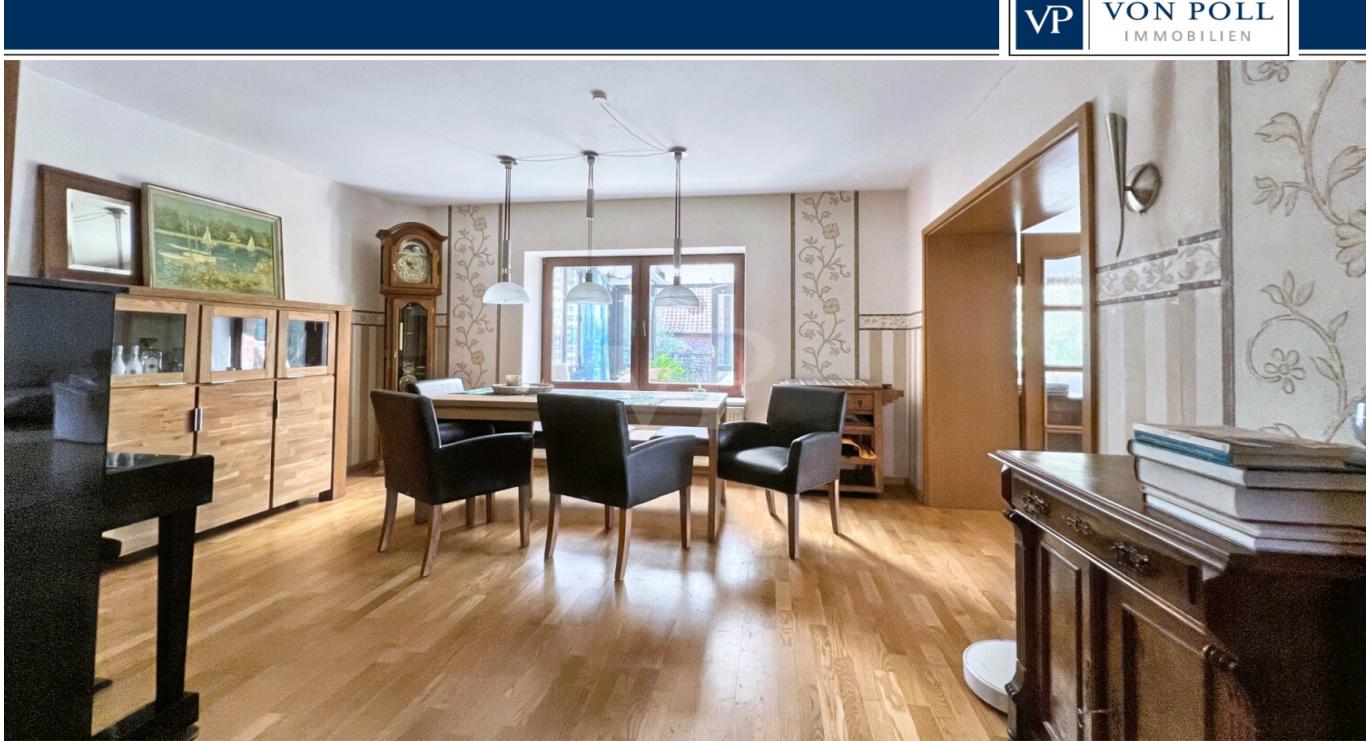


Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## Familien Wohngemeinschaft mit großem entspannendem Garten und in Diedersen

????????? ??????????: 25241027



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

????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 378,53 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 1.976 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25241027
???????????	ca. 378,53 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	15
?????????? ???	5
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1986
????? ??????????????	2 x ??????

????? ????????	349.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
???????????	???????
???????????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ???????????????

????????? ??????????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## ????????????? ??????????

???????????	?????????
???????????	
????? ????????????	?????
???????????????	07.01.2034
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????? ????????	76.98 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1986
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



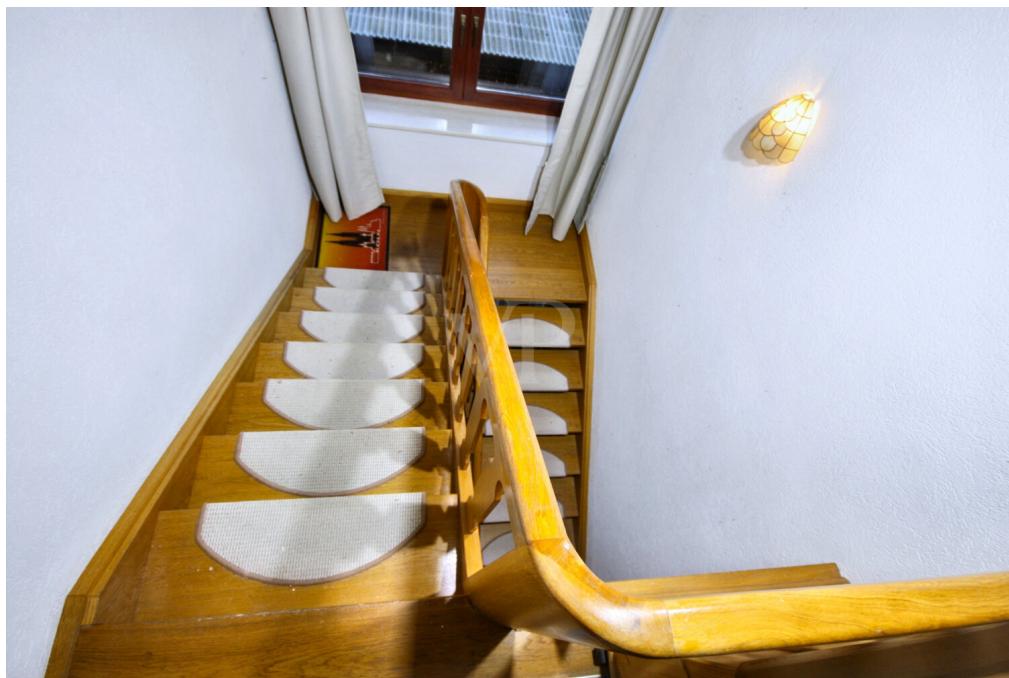
???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



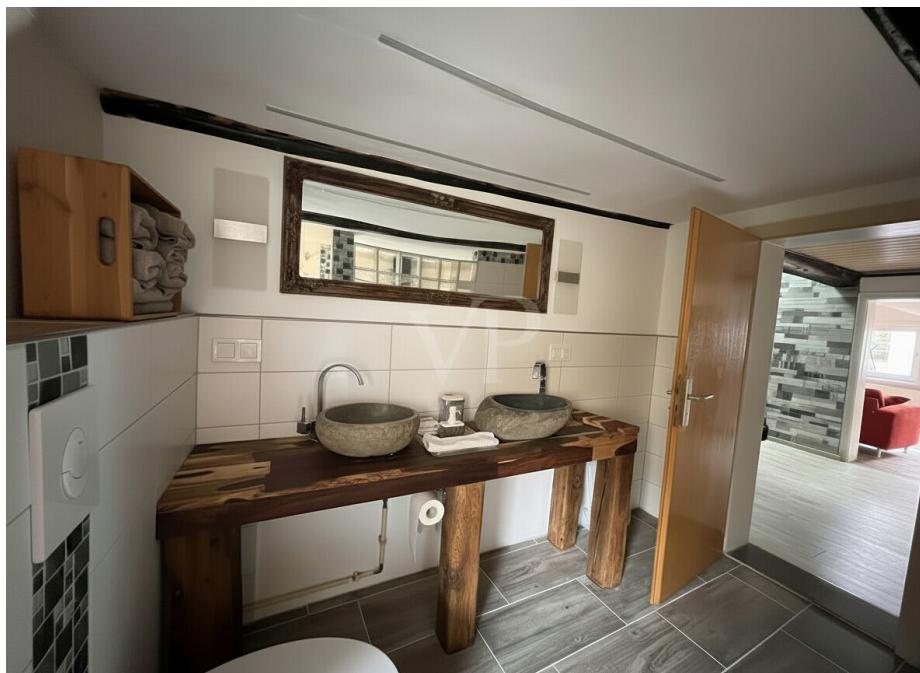
???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

?? ???????



???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## ??? ????

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit, ein modernisiertes Anwesen in attraktiver Feldrandlage zu erwerben. Dieses besondere Haus vereint auf harmonische Weise zwei Gebäudeteile und bietet insgesamt eine außergewöhnliche Wohnfläche von ca. 389 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.976 m<sup>2</sup>. Ideal für alle, die Wert auf Raumvielfalt, Individualität und Ruhe legen. Ideal für ein Mehrgenerationenhaus oder eine große Familie, mit viel Platzbedarf.

Das Objekt besteht aus einem Fachwerkhaus mit etwa 165,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem angrenzenden, verklinkerten Massivhaus aus dem Jahr 1986 mit ca. 213 m<sup>2</sup>. Beide Gebäudeteile wurden über die Jahre laufend instand gehalten und in 2021 umfassend modernisiert, sodass Sie heute eine zeitgemäße Ausstattung und ein großzügiges Ambiente erwarten können.

Mit insgesamt 11 durchdacht geschnittenen Zimmern, davon 5 geräumige Schlafzimmer, bietet das Haus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Umsetzung individueller Lebensentwürfe. Drei modernisierte Badezimmer sorgen insbesondere im Familienalltag für Komfort und Flexibilität.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige, offen gestaltete Wohnbereich, der zum Verweilen einlädt und dank großer Fensterflächen den Blick in den großen Garten eröffnet. Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der als Gartenhaus ausgeführt wurde und vielseitig nutzbar ist – beispielsweise als Atelier, Werkstatt oder Rückzugsort für Hobbies.

Die Ausstattung des Hauses entspricht klassischer Wohnqualität. Die Bäder wurden im Zuge der Modernisierung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, zentrale sowie Ofenheizung sorgen für behagliche Wärme an kühleren Tagen. Ergänzt wird dies durch eine Solarthermieanlage zur umweltfreundlichen Warmwasserbereitung und eine effiziente Ölzentralheizung. Das typische Satteldach unterstreicht den traditionellen Charakter der Bebauung.

Zur Immobilie gehört eine Doppel-Garage, die bequem Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstellfläche bietet. Im Außenbereich steht ein eigener Gartenbewässerungsbrunnen zur Verfügung, der die Pflege des großzügigen Gartens erleichtert. Der Garten verfügt unter anderem über einen Gartenteich – ein Highlight für

Naturliebhaber.

Die Lage am ruhigen Rand des Feldes garantiert Ihnen Entspannung und Privatsphäre, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten infrastrukturellen Anbindung verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind auf kurzen Wegen erreichbar.

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.

???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## ????????????? ??? ??????

- saniertes Fachwerkhaus mit ca.165,53 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

????????? ?????????: 25241027 - 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.

???????? ?????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

## ????? ????????????

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.

????????? ??????????: 25241027 - 31863 Coppenbrügge / Diedersen – Diedersen

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

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

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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