

Coppenbrügge

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

*Número da propriedade: 26241022*



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

**PREÇO DE COMPRA: 470.000 EUR • ÁREA: ca. 170,89 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Numa vista geral

Número da propriedade	26241022	Preço de compra	470.000 EUR
Área	ca. 170,89 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	1994
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 131 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1994	Móveis	Terraço, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	128.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.07.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



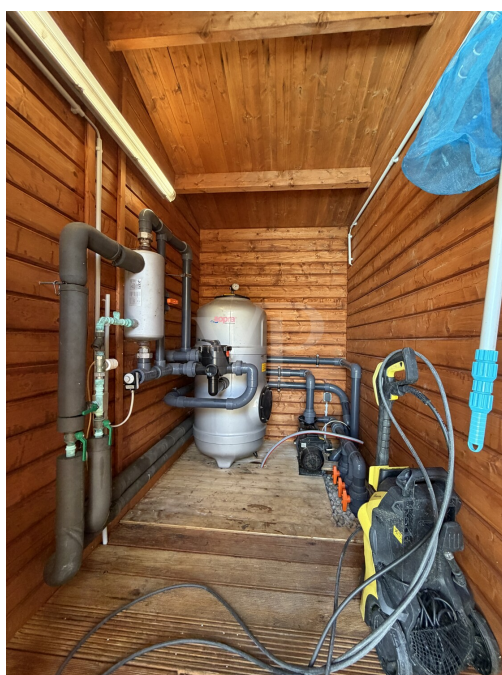
Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge

## O imóvel



**Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge**

## **Detalhes do equipamento**

- 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“
- Komplette 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

**Número da propriedade: 26241022 - 31863 Coppenbrügge**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26241022 - 31863 Copenbrügge**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 26241022 - 31863 Coppenbrügge**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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