Coppenbrügge

Zweifamilienhaus mit Potenzial: solide Mieter

Objektnummer: 24241022

KAUFPREIS: 180.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 223,91 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.200 m^2

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

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

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Auf einen Blick

Objektnummer	24241022
Wohnfläche	ca. 223,91 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	180.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.11.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	208.25 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Die Immobilie

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 223,91 m², das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1200 m² errichtet wurde.
Das im Jahr 1964 erbaute Haus ist vollunterkellert und befindet sich aktuell in einem nicht renovierten Zustand. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gute Bausubstanz aus und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer und vier Badezimmer, verteilt auf zwei großzügige Wohneinheiten. Jede Wohneinheit bietet durchdachte Grundrisse, die eine optimale Raumaufteilung gewährleisten.
Die Erdgeschosswohnung hat direkten Zugang zu einer einladenden Terrasse, während die Wohnung im Obergeschoss mit einem großzügigen Balkon ausgestattet ist, der viel Platz im Freien bietet.
Ein separates, vorgelagertes Treppenhaus ermöglicht die komfortable Erreichbarkeit aller Etagen und bietet flexible Zugangsmöglichkeiten. Die massive Konstruktion der Wohnungseingangstüren unterstreicht die solide Bauweise der Immobilie.
Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung, die im Jahr 2005 installiert wurde. Dies gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung und bietet Potenzial für Effizienzupdates im Zuge einer Modernisierung.
Besonders erwähnenswert ist der großzügige Garten, der zur freien Nutzung zur Verfügung steht und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Zusätzlichen Komfort bieten PKW-Freistellplätze auf dem Grundstück, die den Bewohnern zur Verfügung stehen.
Die Ausstattungen der Wohnungen sind einfach gehalten und bieten Raum für Modernisierungen nach individuellen Vorstellungen. Die derzeitigen Mieter sind langjährig und zuverlässig, was eine solide Mietbasis darstellt. Der aktuelle Jahresmietzins beläuft sich auf 9.600 Euro

Diese Immobilie bietet das Potenzial, durch Renovierungsmaßnahmen und individuelle Gestaltungen ein ansprechendes Zuhause für die Zunkunft aufrecht zu erhalten. Die Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine positive Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Interessenten sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen und weitere Details in Augenschein zu nehmen. Dieses Zweifamilienhaus wartet darauf, neu belebt und nach individuellen Wünschen modernisiert zu werden, um seine vielfältigen Potenziale voll auszuschöpfen. Bitte

vereinbaren Sie einen persönlichen Termin, um sich ein umfassendes Bild von dieser Immobilie zu machen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass weder der Eigentümer, noch die Mieter 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: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus mit guter Bausubstanz
- Vollunterkellert
- separates, vorgelagertes Treppenhaus, gute Erreichbarkeit für alle drei Etagen
- Ölzentralheizung von Bj. ca. 2005
- zwei großzügige Wohnungen
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse
- Obergeschosswohnung mit großzügigem Balkon
- massive Wohnungseingangstüren
- großzügiger Garten zur freien Nutzung
- PKW-Freistellplätze
- einfache und modernisierungsbedürftige Wohnungsausstattungen
- langjährige, gute Mieter
- aktueller Ist-Jahresmietzins von: 9.600 Euro
- Soll-Jahresmietzins´26 = 11.520€
- Soll-Jahresmietzins´29 = 13.824€

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Alles zum Standort

Coppenbrügge liegt im nierdersächsischen Landkreis Hameln- Pyrmont. Coppenbrügge bedeutet Bergbrücke. da es unterhalb des Iths liegt, ist das eine zutreffende Bedeutung. Die nahe Umgebung ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer.

Der Ort hat 8000 Einwohner und ist unter anderem auch bekannt als Domänenland. 1962 erfolgte deren Auflösung und das bekannte Gutshaus wurde staatliches Forstamt. Auch das Fachkrankenhaus Lindenbrunn und das renovierte Freibad mit Fernwärme aus einer Biogasanlage in Brünninghausen ist vielen ein Begriff. Das 15 km entfernte Hameln ist von hier aus über die B1 gut zu erreichen.

Coppenbrügge ist Standort einer Grund- und Sonderschule. Eine weitere Grundschule mit Turnhalle befindet sich in Bisperode. Im Ort selbst finden Sie Ärzte, eine Apotheke, diverse Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Gastronomiebetriebe, Feuerwehr, Schützenverein, zwei Banken und ein Fitnesscenter.

Objektnummer: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 208.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24241022 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com