

Coppenbrügge

# Zweifamilienhaus mit Potenzial: solide Mieter

Número de propiedad: 24241022



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

PRECIO DE COMPRA: 180.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 223,91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

## De un vistazo

Número de propiedad	24241022
Superficie habitable	ca. 223,91 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	4
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	180.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 109 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	208.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.11.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



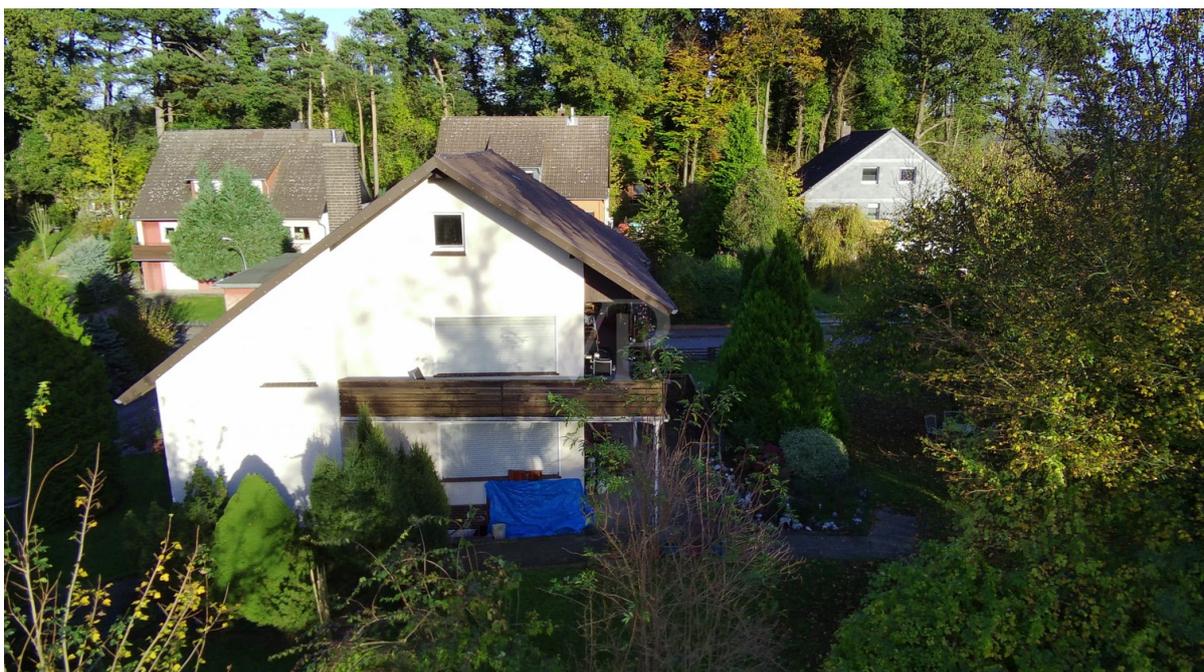
Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



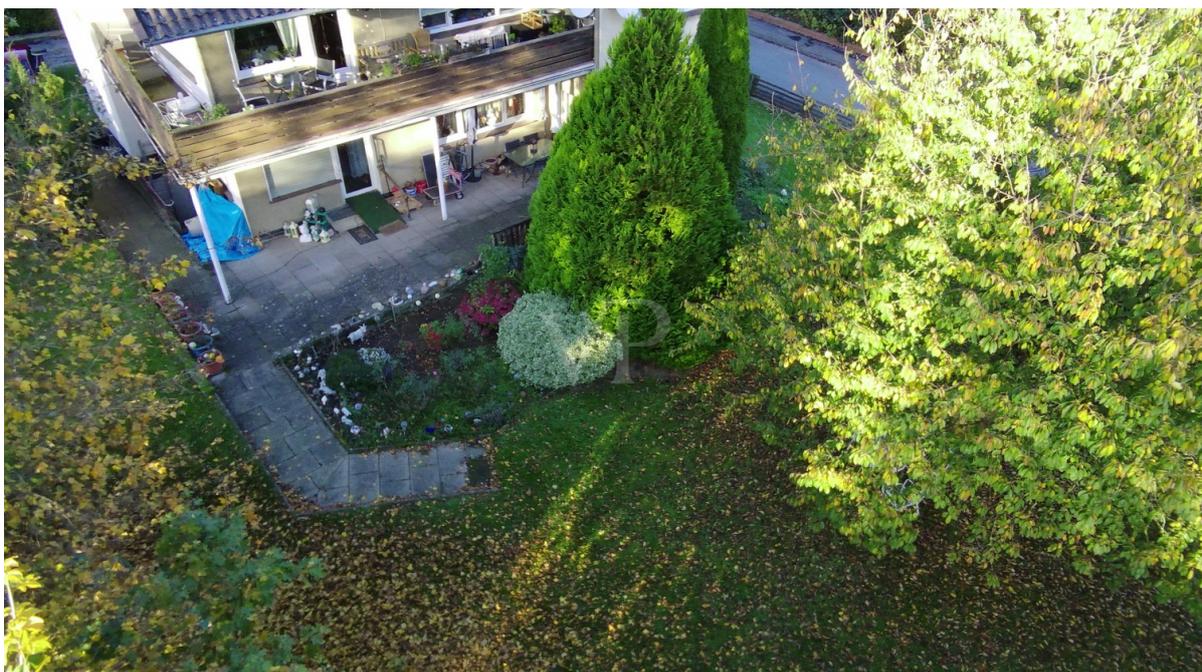
Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



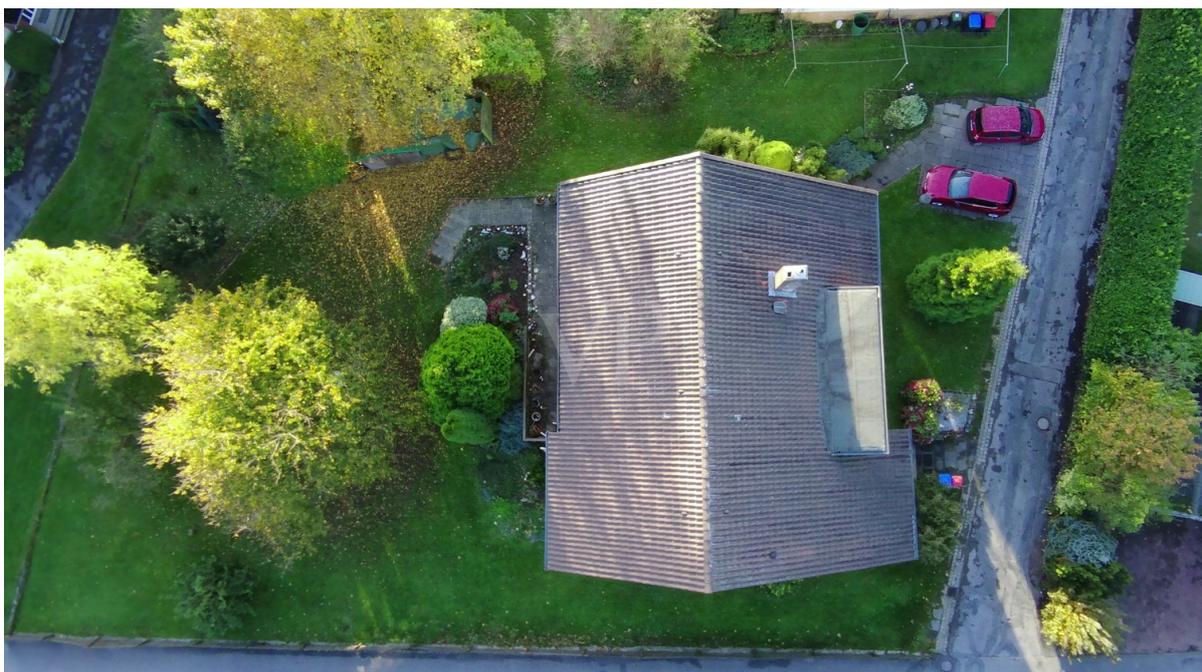
Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## La propiedad



Número de propiedad: 24241022 - 31863 Copenbrügge

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 223,91 m<sup>2</sup>, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1200 m<sup>2</sup> 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 Zukunft 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.

Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

## Detalles de los servicios

- 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 '25 = 11.520€
- Soll-Jahresmietzins '26 = 13.824€

Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

## Todo sobre la ubicación

Coppenbrügge liegt im niedersächsischen 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.

Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 208.25 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24241022 - 31863 Coppenbrügge

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

Baustraße 58 / Am Posthof Hameln

E-Mail: [hameln@von-poll.com](mailto:hameln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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