

Exposé

Resthof in Coppenbrügge

Resthof mit traumhaften Garten



Objekt-Nr. OM-316450

Resthof

Verkauf: **359.000 €**

Diederser Str 13
31863 Coppenbrügge
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	2.702,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	338,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Resthof mit ca. 338qm² Wohnfläche auf einem nicht einsehbar Grundstück von 2702 qm².

Am Hauptgebäude wurde 2016 ein 30qm² großer Anbau/Wintergarten angebaut und mit einer 45 qm² Terrasse und einem Teich ergänzt.

Vom Anbau geht der Blick auf die Streuobstwiese mit der Grillkota sowie einem Gartenhaus mit kleiner Terrasse.

Ein zusätzliches Gartenhaus trägt eine Photovoltaikanlage, daneben ein Gewächshaus mit 12 qm²(vorbereitet für Fußbodenheizung).

Auf dem Grundstück sind zusätzlich eine Garage, eine Scheune mit ca. 200qm² Fläche sowie ein Offenstall vorhanden.

Das Grundstück liegt mitten im Dorf und hat nach hinten eine Feldrandlage mit unverbaubaren Blick auf den Hausberg Ith.

Das Wohnhaus wurde 2008 kernsaniert und fortlaufend modernisiert.

Eine Ölbrennwertheizung aus dem Jahr 2012 wird von einem zentralen Holzofen ergänzt, der den Wohntrakt alleine mit Wärme versorgen kann.

Der Energieausweis ist in Arbeit und kommt nach.

Innenaustattung

Das Haus bietet auf 2 Etagen ca. 13 Zimmer, mit einem Badezimmer mit Wanne und XL-Dusche sowie 2 Gäste WCs, einer Familie oder einer WG hervorragende Möglichkeiten, die sogar noch weiter ausgebaut werden könnten.

Die Deckenhöhen sind im Erdgeschoß mit 2,45 m und im OG mit 2,20 m höher als es für die Bauzeit üblich war.

Eine große Einbauküche, die Bestandteil des Kaufs ist, bildet mit dem großen Wintergartenanbau den zentralen Punkt des Hauses.

Im Wintergarten ist das Wohnzimmer mit großer versenkbarer Leinwand und Beamer, um den tollen Blick in den Garten nicht zu verstellen.

Die Fußböden sind pflegeleicht mit Laminat und Fliesen versehen.

Garten

Der Garten kann durch einen großen elektrischen Brunnen bewässert werden, zusätzlich unterstützt durch Regenwasserauffangbehälter von 4000 l Fassungsvermögen (welche offiziell auch noch die versiegelte Fläche verkleinern und Geld sparen)

Alte Baumbestände machen diesen Bauerngarten so einzigartig, genügend Anbaufläche für eine Selbstversorgung ist vorhanden.

- riesiger Süßkirschbaum
- Boskop Apfelbaum
- alte Apfelsorten
- Birnbaum
- Sauerkirsche
- Zwetschge
- Mirabelle

- Walnuss
- Felsenbirne
- Holunder
- zahlreiche Beerensträucher-Johannis/Brombeere/Himbeere/Jostar/Stachelbeere/Erdbeere etc.

Nutzfläche

Es gibt im Haus noch einen ehemaligen Stall, der als Werkstatt genutzt wird mit einem langen Sandsteintrog.

Zwischen der Scheune und dem Hauptgebäude gibt es noch einen kleinen Anbau mit Geschäftsraum und einem Schleppdach zur Lagerung von Gartenutensilien.

Eine große Backsteingarage mit kleinem Dachgeschoß.

An der Scheune mit Blick auf den Ith, steht angebaut ein zweigeschossiger Offenstall, der z.B. als Ferienhaus ausgebaut werden könnte.

Die Scheune an sich kann als Winterlager für Boote und Wohnwagen vermietet werden.

Das Potential des Hauses gibt noch viele Möglichkeiten her.

Geschäftlich

im Erdgeschoß in der alten Tenne ist seit 2010 ein Mineralienfachgeschäft von uns betrieben worden. Gerne kann dieses weiterbetrieben werden oder durch eine neue Geschäftsidee belebt werden.

Ausstattung

Im Wohnhaus sind alle Außenwände mit einer Leichtbauwand (doppelt beplankt) 13 cm stark und innen isoliert zusätzlich gedämmt worden.

Eine Dachgeschoßdämmung von 14 cm wurde ebenfalls eingebaut.

Im zentralen Flur wurde der Fußboden gedämmt und mit Laminat versehen, dieser bedarf allerdings einer Überarbeitung.

Im Garten ist eine Batteriegepufferte Photovoltaikanlage, die hilft die Stromkosten zu reduzieren.

Die Aussenfassade des Hauses wurde im letzten Jahr komplett auf den neuesten Stand gebracht.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt im alten Dorfkern, in ca. 100 m ist eine öffentliche Anbindung per Bus vorhanden.

In 7 km Entfernung erreichen Sie die Stadt Hameln mit sämtliche Schularten,

Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Kindergarten und Grundschule sowie ein Zahnarzt sind in ca.2km erreichbar.

An dem Standort stehen ca. 200Mbit als Datenverbindung zur Verfügung, daher eignet es sich auch für den Bereich Homeoffice.

Im Dorf gibt es ebenfalls einen Reiterhof und ein altes Rittergut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



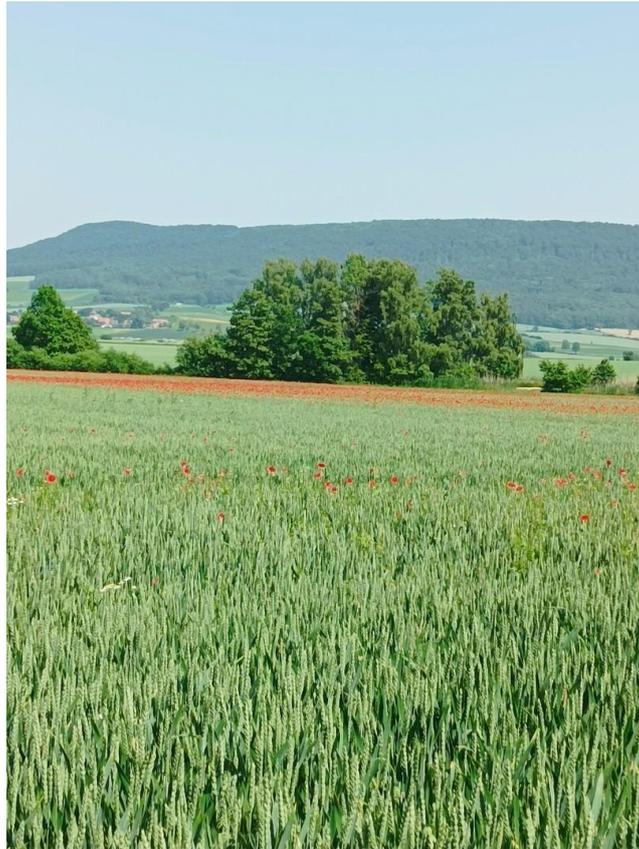
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



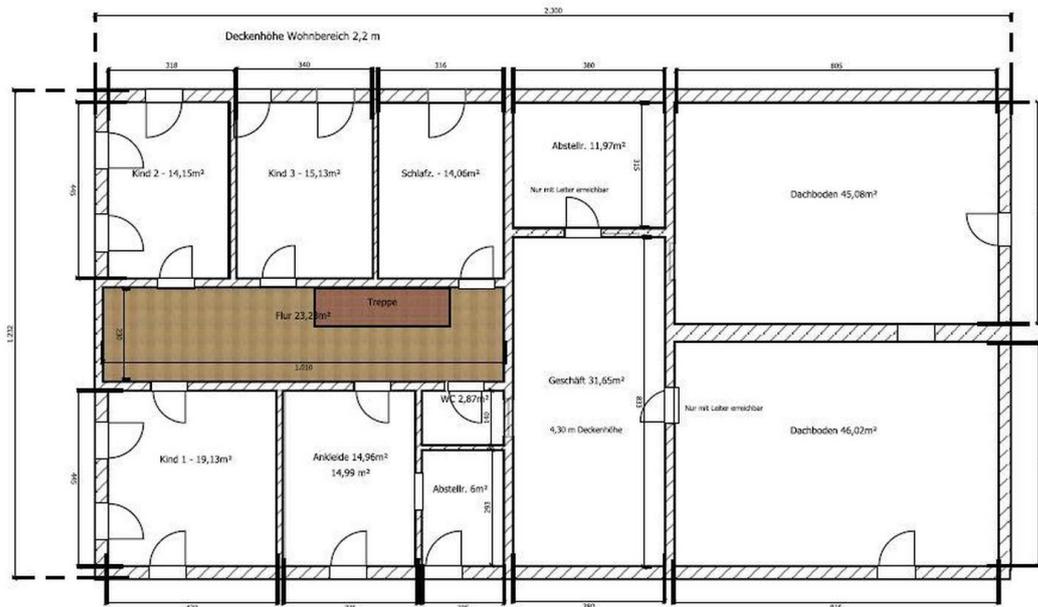
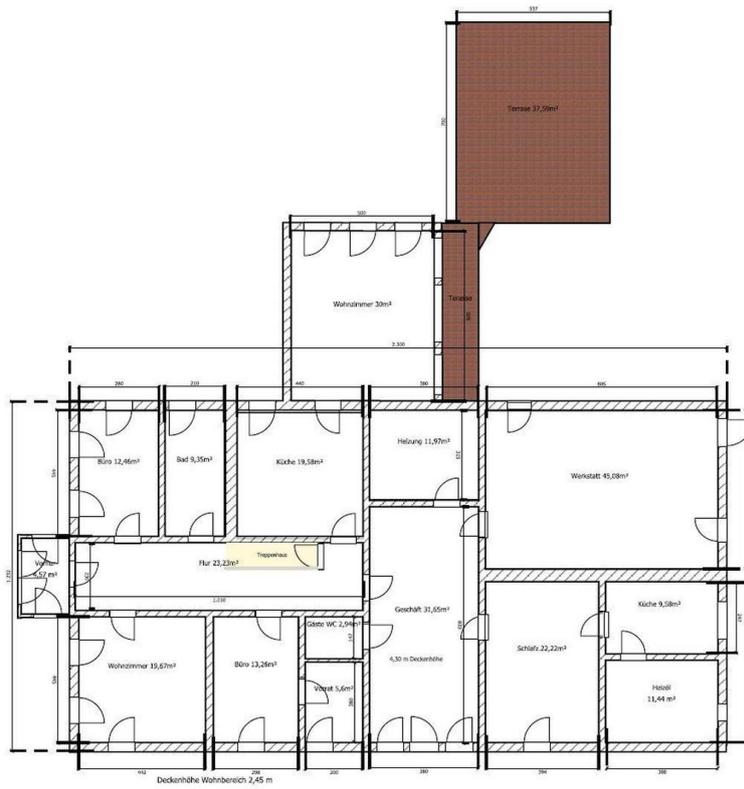
Exposé - Galerie



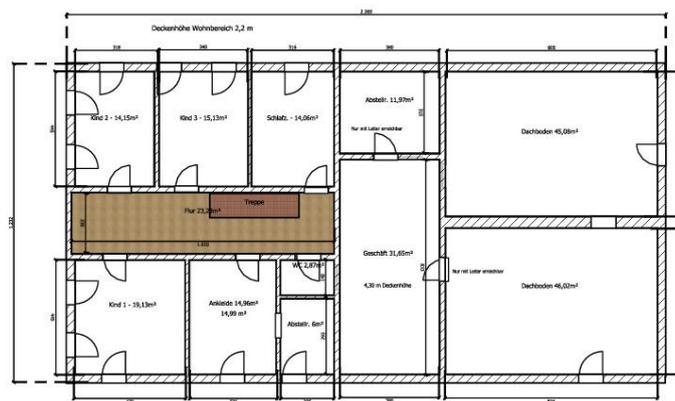
Exposé - Galerie



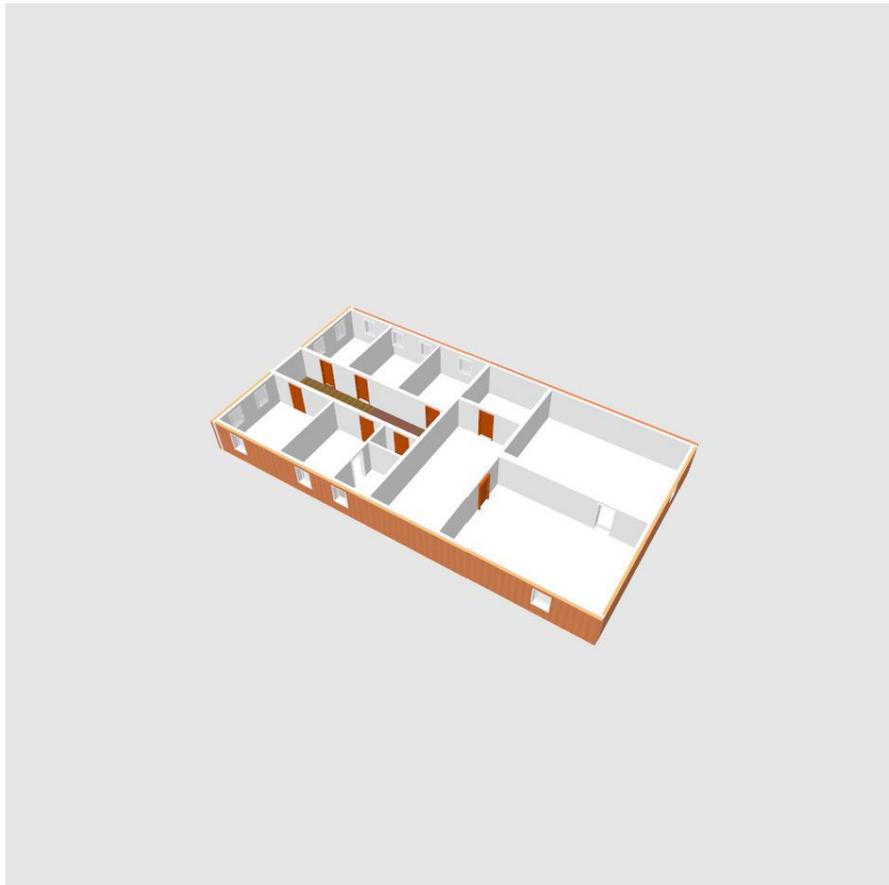
Exposé - Grundrisse



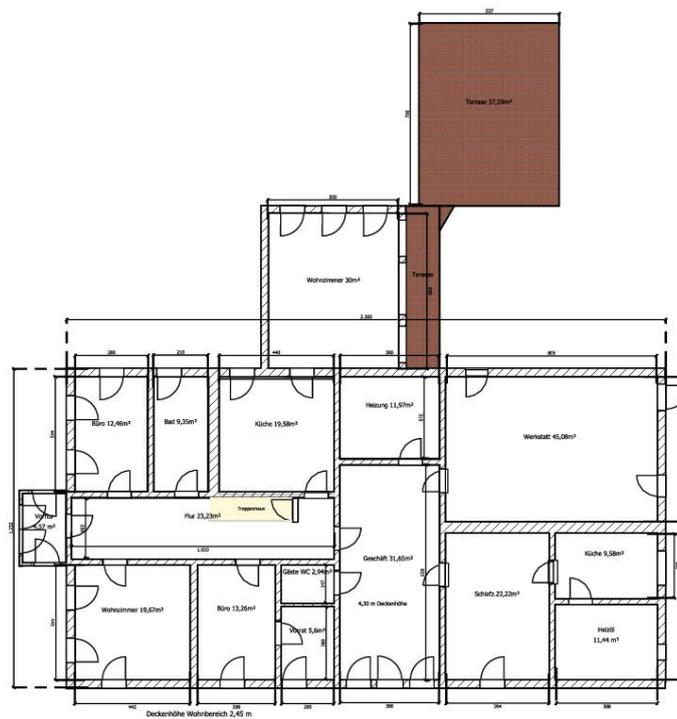
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

