

Hatten - Sandkrug

Eigennutzung oder Kapitalanlage mit
potenziellen Einnahmen von ca. 21.500 Euro p.a.

Objektnummer: 25026040f



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 799 m²

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

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

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Auf einen Blick

Objektnummer	25026040f	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 229 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1972	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 158 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	165.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Ein erster Eindruck

Ergreifen Sie die Gelegenheit und schöpfen Sie das volle Potenzial dieses gepflegten Zweifamilienhauses aus!

Die Dachgeschosswohnung ist aktuell bezugsfrei, sodass einer Eigennutzung oder Neuvermietung nichts im Wege steht.

Das ca. 1972 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von etwa 229 m² und eine Nutzfläche von rund 158 m². Es überzeugt somit durch reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Erdgeschosswohnung umfasst vier Zimmer, die Obergeschosswohnung drei Zimmer. Die Bodenbeläge umfassen Parkett, Laminat und Fliesen. Beide Wohnungen sind mit Tageslichtbädern ausgestattet, die ca. 2009 bzw. 2017 erneuert wurden. Die Gaszentralheizung wurde ca. 2022 erneuert. Die Giebel und Gauben wurden ca. 2023 neu verblendet. Im Jahr 2024 wurden die Fenster neue, doppelverglaste Kunststofffenster mit einem U-Wert von 1,0 eingesetzt. Zeitgleich wurden der Wintergarten der Erdgeschosswohnung sowie die Balkongeländer inklusive der Gläser im Dachgeschoss erneuert.

Im Spitzboden wurden ca. 1988 ein Abstellraum und eine Sauna mit Ruheraum errichtet.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über zwei separate Kellerräume. Zudem stehen Außenstellplätze sowie eine Doppelgarage zur Verfügung. Das Garagentor wurde circa 2016 ausgetauscht. In der Garage befindet sich zusätzlich ein Abstellraum.

Die Erdgeschosswohnung erzielt monatliche Nettomieteinnahmen von ca. 895 Euro. Das Mietverhältnis besteht seit 2017 und wurde zuletzt zum 01.01.2026 angepasst.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mietparteien wurden keine Innenaufnahmen gefertigt.

Unsere Spezialisten von VON POLL FINANCE beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und erarbeiten insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie.

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Ausstattung und Details

- großes und gepflegtes Grundstück in Tempo 30-Zone
- Grundstücksgröße ca. 799 m²
- ursprüngliches Baujahr ca. 1972
- Wohnfläche insgesamt ca. 229 m²
- EG- Wohnung ca. 121 m² Wohnfläche
- DG-Wohnung ca. 108 m² Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung sofort bezugsfrei
- Eigennutzung oder Neuvermietung möglich
- Nutzfläche ca. 158 m²
- teilunterkellert mit zwei separaten Kellerräumen
- Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen
- je Wohnung ein Tageslichtbad mit Dusche bzw. Dusche und Wanne
- Außenstellplätze und Doppelgarage mit Abstellraum
- Hobbyraum oberhalb der Doppelgarage
- terrassenähnliche Freifläche oberhalb der Doppelgarage
- Ausbau Spitzboden ca. 1988 mit Abstellraum, Sauna und Ruheraum
- Sanierung Bäder ca. 2009 bzw. 2017
- Austausch Garagentor ca. 2016
- Erneuerung Glasfront mit Kunststofftür vom Hobbyraum ca. 2018
- Erneuerung Gaszentralheizung ca. 2022
- Neue Giebel- und Gaubenverblendung ca. 2023
- Erneuerung Wintergarten bei der EG-Wohnung ca. 2024
- Austausch Fenster ca. 2024
- Erneuerung Balkongläser und Geländer ca. 2024
- monatliche Nettomieteinnahmen aktuell ca. 895 Euro
- jährliche Nettomieteinnahmen aktuell ca. 10.740 Euro
- Mietanpassung bei der EG-Wohnung zum 01.01.2026

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Alles zum Standort

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in Sandkrug, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Hatten im Landkreis Oldenburg. Sandkrug zeichnet sich durch seine naturnahe, familienfreundliche Lage und gleichzeitig gute Anbindung an die Stadt Oldenburg aus, die in nur ca. 15 Fahrminuten erreichbar ist.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten und Schulen – befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Sandkrug verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßiger Zugverbindung nach Oldenburg/Bremen und Osnabrück, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Rad- und Wanderwegen, was Sandkrug zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht. Der nahegelegene Naturpark Wildeshauser Geest lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Dank seiner Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage zählt Sandkrug zu den gefragten Wohnlagen im Oldenburger Umland.

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25026040f - 26209 Hatten - Sandkrug

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com