

Hatten – Sandkrug

# Neue Mieten, mehr Rendite – vermietetes Zweifamilienhaus in Sandkrug

Objektnummer: 25026040b



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 799 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

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

Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026040b	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 229 m²	Haustyp	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	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 158 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 229 m²

Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	165.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Haus wurde ca. 1972 auf einem ca. 799 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Es bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 229 m<sup>2</sup> sowie rund 158 m<sup>2</sup> Nutzfläche und überzeugt somit durch reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der Teilung in zwei Wohnungen ist das Haus sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus.

Zunächst wurde nur das Obergeschoss ausgebaut und bewohnt, sodass das Erdgeschoss sowie die Garage erst ca. 1978 fertiggestellt wurden. Die Erdgeschosswohnung umfasst vier Zimmer, die Obergeschosswohnung drei Zimmer. Im Spitzboden wurden ca. 1988 ein Abstellraum und eine Sauna mit Ruheraum errichtet, wobei ebenso das Dach gedämmt wurde. Beide Wohnungen sind mit Tageslichtbädern ausgestattet, die 2009 bzw. 2017 erneuert wurden. Die Gaszentralheizung wurde ca. 2022 erneuert. Die Giebel und Gauben wurden ca. 2023 neu verblendet. Die alten Fenster wurden ca. 2024 durch neue, doppelverglaste Kunststofffenster mit einem U-Wert von 1,0 ersetzt. Im selben Jahr wurde der Wintergarten der Erdgeschosswohnung vollständig erneuert, ebenso wie das Balkongeländer inklusive der Gläser.

Das Haus ist teilunterkellert. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Im Außenbereich stehen Stellplätze sowie eine Doppelgarage mit je einem Stellplatz pro Wohnung zur Verfügung. Das Garagentor wurde ca. 2016 ausgetauscht. In der Garage befindet sich zudem ein Abstellraum.

Das Haus erzielt monatliche Nettomieteinnahmen von ca. 1.845 Euro, was jährlichen Nettoeinnahmen von ca. 22.140 Euro entspricht. Die Mietverhältnisse bestehen seit 2017 bzw. 2021. Bei beiden Mietparteien fanden Mietanpassungen zum 01.01.2026 statt.

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

Objektnummer: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Ausstattung und Details

- großes und gepflegtes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 799 m<sup>2</sup>
- Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Möglichkeit als Mehrgenerationenhaus
- teilunterkellertes Haus
- Baujahr ursprünglich ca. 1972
- Wohnfläche ca. 229 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 158 m<sup>2</sup>
- monatliche Nettomieteinnahmen ca. 1.845 Euro
- jährliche Nettomieteinnahmen ca. 22.140 Euro
- Mietanpassungen bei beiden Mietparteien zum 01.01.2026
- Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen
- je Wohnung ein Tageslichtbad mit Dusche bzw. Dusche und Wanne
- Doppelgarage mit Abstellraum, vermietet an je eine Wohnung
- drei Stellplätze im Außenbereich
- je Wohnung ein eigener Kellerraum
- Hobbyraum oberhalb der Garage
- terrassenähnliche Freifläche oberhalb der Garage
- Anbau Garage und vollständiger Ausbau EG-Wohnung ca. 1978
- Ausbau Spitzboden ca. 1988 mit Abstellraum, Sauna und Ruheraum
- Sanierung Bäder ca. 2009 und 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 im EG ca. 2024
- Austausch Fenster ca. 2024
- Erneuerung Balkongläser und Geländer ca. 2024

Objektnummer: 25026040b - 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: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 165.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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 vorbehaltlich 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: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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