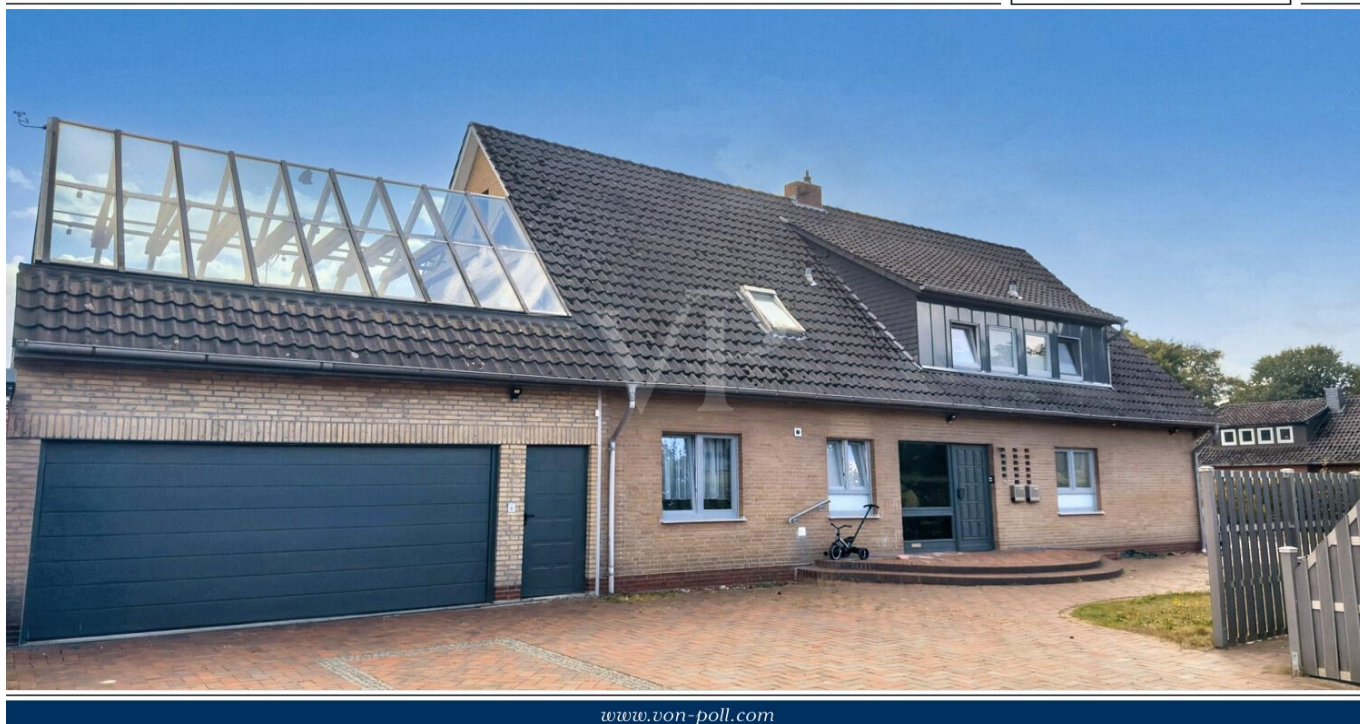


Hatten – Sandkrug

Neuvermietung oder Eigennutzung – Zweifamilienhaus in Sandkrug

Objektnummer: 25026040n



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 799 m²

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

Auf einen Blick

Objektnummer	25026040n
Wohnfläche	ca. 229 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 158 m²

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

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040n - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040n - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie



Objektnummer: 25026040n - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25026040n - 26209 Hatten – Sandkrug

Ein erster Eindruck

Ergreifen Sie die Gelegenheit, das volle Potenzial aus diesem gepflegten Zweifamilienhaus zu schöpfen!

Die Dachgeschosswohnung wird zum 01.04.2026 frei, sodass sowohl eine Eigennutzung als auch die Entwicklung einer renditestarken Kapitalanlage möglich ist.

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

Zu Baubeginn wurde zunächst nur das Dachgeschoss fertiggestellt und bewohnt. Das Erdgeschoss und die Doppelgarage wurden erst ca. 1978 fertiggestellt. Die Erdgeschosswohnung umfasst vier Zimmer, die Obergeschosswohnung drei Zimmer. Im Spitzboden wurden ca. 1988 ein Abstellraum und eine Sauna mit Ruheraum errichtet. Dabei wurde auch das Dach gedämmt. Beide Wohnungen sind mit Tageslichtbädern ausgestattet, die ca. 2009 bzw. 2017 erneuert wurden. Die Gaszentralheizung wurde ca. 2022 erneuert. Die Giebel und Gauben wurden 2023 neu verblendet. Die Fenster wurden ca. 2024 durch neue, doppelverglaste Kunststoffenster mit einem U-Wert von 1,0 ersetzt. Zeitgleich wurde der Wintergarten der Erdgeschosswohnung erneuert, ebenso wie das Balkongeländer inklusive der Gläser im Dachgeschoss.

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

Das Haus erzielt bis zum 31.03.2026 monatliche Nettomieteinnahmen von ca. 1.845 Euro, anschließend noch ca. 975 Euro. Das Mietverhältnis im Erdgeschoss besteht seit 2017 und wurde 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 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: 25026040n - 26209 Hatten – Sandkrug

Ausstattung und Details

- großes und gepflegtes Grundstück in Tempo 30-Zone
- Grundstücksgröße ca. 799 m²
- Eigennutzung oder Neuvermietung möglich
- Dachgeschosswohnung zum 01.04.2026 freiwerdend
- teilunterkellertes Haus mit zwei separaten Kellerräumen
- ursprüngliches Baujahr ca. 1972
- Wohnfläche insgesamt ca. 229 m²
- EG- Wohnung ca. 121 m² Wohnfläche
- DG-Wohnung ca. 108 m² Wohnfläche
- Nutzfläche ca. 158 m²
- monatliche Nettomieteinnahmen ca. 1.845 Euro bis 31.03.2026
- jährliche Nettomieteinnahmen aktuell ca. 22.140 Euro
- ab 01.04.2026 monatliche Nettomieteinnahmen ca. 975 Euro, ergo 11.700 Euro p.a.
- Mietanpassung bei der EG-Wohnung zum 01.01.2026
- Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen
- je Wohneinheit ein Tageslichtbad mit Dusche bzw. Dusche und Wanne
- Außenstellplätze und Doppelgarage mit Abstellraum
- Hobbyraum oberhalb der Doppelgarage
- terrassenähnliche Freifläche oberhalb der Doppelgarage
- Anbau Doppelgarage und vollständiger Ausbau EG-Wohnung ca. 1978
- 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

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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 165.20 kwh/(m²*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: 25026040n - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com