

Hatten – Sandkrug

## New rents, higher returns – rented two-family house in Sandkrug

*Property ID: 25026040b*



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

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 799 m<sup>2</sup>

Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## At a glance

Property ID	25026040b	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 229 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 158 m <sup>2</sup>
Year of construction	1972	Rentable space	ca. 229 m <sup>2</sup>
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	165.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

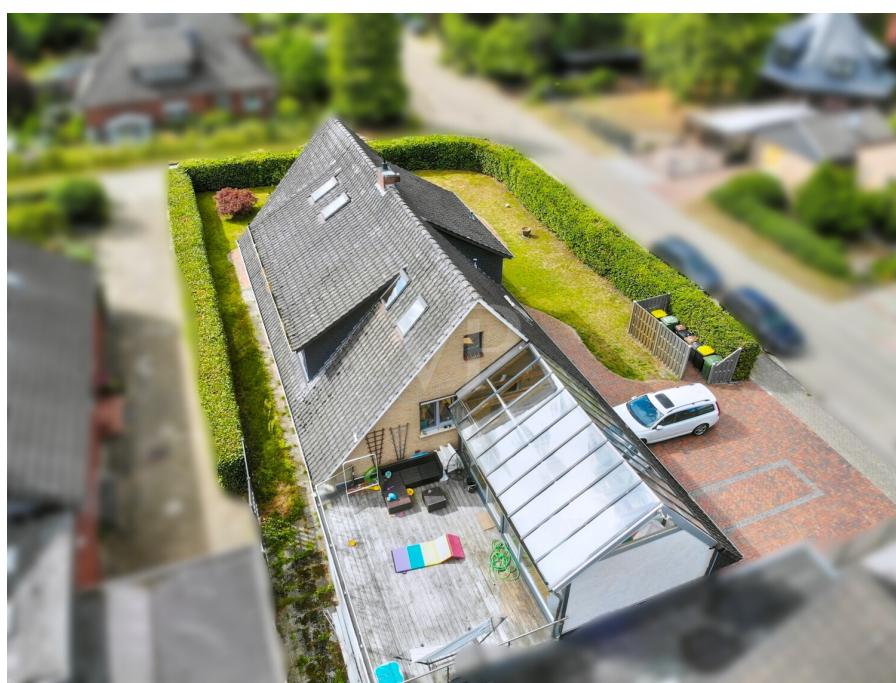
Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## The property



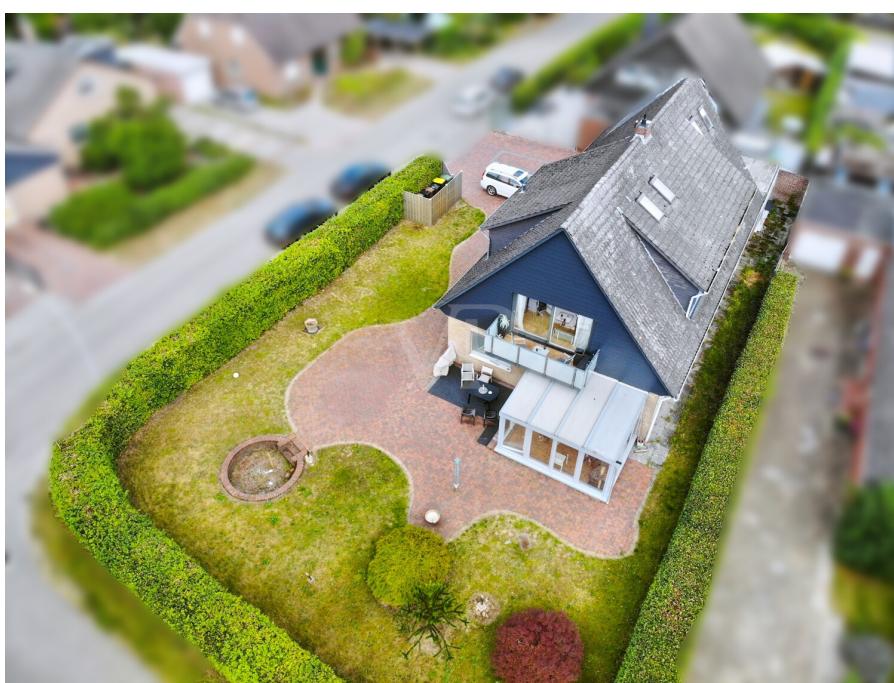
Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## The property



Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## The property



Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## The property

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

Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## A first impression

This well-maintained house was built around 1972 on a plot of approximately 799 m<sup>2</sup>. It offers a generous living area of about 229 m<sup>2</sup> and roughly 158 m<sup>2</sup> of usable space, providing ample storage and versatile usage options. Due to its division into two apartments, the house is attractive to both investors and owner-occupiers, for example, as a multi-generational home. Initially, only the upper floor was developed and occupied, with the ground floor and garage not completed until around 1978. The ground floor apartment comprises four rooms, while the upper floor apartment has three. Around 1988, a storage room and a sauna with a relaxation room were added to the attic, at which time the roof was also insulated. Both apartments feature bathrooms with natural light, which were renovated in 2009 and 2017, respectively. The gas central heating system was replaced around 2022. The gables and dormers were re-clad around 2023. The old windows were replaced around 2024 with new, double-glazed PVC windows with a U-value of 1.0. In the same year, the ground-floor apartment's conservatory was completely renovated, as was the balcony railing, including the glass panels. The house has a partial basement. Each apartment has its own storage room. Outside, there are parking spaces and a double garage with one space per apartment. The garage door was replaced around 2016. The garage also includes a storage room. The house generates monthly net rental income of approximately €1,845, which corresponds to annual net income of approximately €22,140. The tenancies have been in place since 2017 and 2021, respectively. Rent adjustments were implemented for both tenants on January 1, 2026. If you are interested, we would be pleased to receive your inquiry and arrange a viewing appointment with you. To protect the privacy of the tenants, no interior photographs were taken. Our VON POLL FINANCE specialists will be happy to advise you on all matters relating to real estate financing and will certainly develop competitive comparison offers for you, especially in light of the current market situation.

Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug**

## All about the location

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.

**Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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