

Hatten – Sandkrug

Nuevos alquileres, mayor rentabilidad: casa de dos familias en alquiler en Sandkrug

Número de propiedad: 25026040b



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 229 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 799 m²

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

De un vistazo

Número de propiedad	25026040b
Superficie habitable	ca. 229 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 158 m²
Superficie alquilable	ca. 229 m²

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	165.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

La propiedad



Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

La propiedad



Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

La propiedad



Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

La propiedad

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

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Una primera impresión

Esta casa, bien cuidada, se construyó alrededor de 1972 en una parcela de aproximadamente 799 m². Ofrece una generosa superficie habitable de unos 229 m² y aproximadamente 158 m² de espacio útil, con amplio espacio de almacenamiento y versátiles opciones de uso. Gracias a su división en dos apartamentos, la casa resulta atractiva tanto para inversores como para propietarios, por ejemplo, como vivienda multigeneracional. Inicialmente, solo se construyó y ocupó la planta superior, mientras que la planta baja y el garaje no se completaron hasta alrededor de 1978. El apartamento de la planta baja consta de cuatro habitaciones, mientras que el apartamento de la planta superior tiene tres. Alrededor de 1988, se añadieron al ático un trastero y una sauna con sala de relajación, momento en el que también se aisló el techo. Ambos apartamentos cuentan con baños con luz natural, que se renovaron en 2009 y 2017, respectivamente. El sistema de calefacción central de gas se sustituyó alrededor de 2022. Los frontones y las buhardillas se renovaron alrededor de 2023. Las ventanas antiguas se sustituyeron alrededor de 2024 por nuevas ventanas de PVC con doble acristalamiento y un coeficiente de absorción de 1,0. Ese mismo año, se renovó por completo el invernadero de la planta baja, al igual que la barandilla del balcón, incluyendo los paneles de cristal. La casa dispone de un sótano parcial. Cada apartamento dispone de su propio trastero. En el exterior, hay plazas de aparcamiento y un garaje doble con una plaza por apartamento. La puerta del garaje se sustituyó alrededor de 2016. El garaje también incluye un trastero. La casa genera unos ingresos netos mensuales por alquiler de aproximadamente 1.845 €, lo que corresponde a unos ingresos netos anuales de aproximadamente 22.140 €. Los arrendamientos están vigentes desde 2017 y 2021, respectivamente. Se aplicaron ajustes de alquiler para ambos inquilinos el 1 de enero de 2026. Si está interesado, estaremos encantados de recibir su consulta y concertar una visita. Para proteger la privacidad de los inquilinos, no se tomaron fotografías del interior. Nuestros especialistas de VON POLL FINANCE estarán encantados de asesorarle en todo lo relacionado con la financiación inmobiliaria y, sin duda, le elaborarán ofertas comparativas competitivas, especialmente considerando la situación actual del mercado.

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Detalles de los servicios

- großes und gepflegtes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 799 m²
- Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Möglichkeit als Mehrgenerationenhaus
- teilunterkellertes Haus
- Baujahr ursprünglich ca. 1972
- Wohnfläche ca. 229 m²
- Nutzfläche ca. 158 m²
- 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

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com