Hatten – Sandkrug

Eigennutzung oder Kapitalanlage – vermietetes Mehrgenerationenhaus

CODE DU BIEN: 25026040a

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 229 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 799 m^2

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026040a
Surface habitable	ca. 229 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 158 m²
Espace locatif	ca. 229 m²

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.12.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	200.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

La propriété

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

La propriété

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

La propriété

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

Une première impression

Dieses gepflegte Haus wurde ca. 1972 auf einem ca. 799 m² großen Grundstück erbaut. Insgesamt bietet das Haus eine großzügige Wohnfläche von ca. 229 m² sowie zusätzlich ca. 158 m² Nutzfläche, was für reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sorgt. Aufgrund der Teilung in zwei Wohnungen ist das Haus sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, z. B. als Mehrgenerationenhaus, interessant.

Beide Wohnungen sind gut geschnitten: Die Obergeschosswohnung verfügt über drei Zimmer und einen 1987/88 ausgebauten Spitzboden mit Abstellraum, Sauna und Ruheraum. Die Erdgeschosswohnung umfasst vier Zimmer und wurde ca. 2024 um einen Wintergarten erweitert. Beide Wohnungen sind mit Tageslichtbädern ausgestattet, die ca. 2009 und 2017 erneuert wurden. Vor ca. einem Jahr wurden alle Fenster durch doppelverglaste Kunststofffenster mit einem U-Wert von ca. 1,3 ersetzt. Die Gaszentralheizung wurde ca. 2020 erneuert. Dies sind nur einige der zahlreichen durchgeführten Renovierungen und Instandhaltungsmaßnahmen der vergangenen Jahre.

Das Haus ist teilunterkellert. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Im Außenbereich stehen sowohl Stellplätze als auch eine Doppelgarage mit je einem Stellplatz pro Wohnung zur Verfügung.

Das Haus erzielt derzeit monatliche Nettomieteinnahmen von ca. 1.470 €, entsprechend jährlichen Einnahmen von ca. 17.640 €. Die bestehenden Mietverhältnisse bestehen seit November 2017 bzw. März 2021. Mietanpassungen fanden bisher nicht statt, sodass die Mieteinnahmen perspektivisch gesteigert werden können.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

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

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

Détails des commodités

- gepflegtes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 799 m²
- Mehrgenerationenhaus im beliebten Sandkrug
- Eigennutzung oder Kapitalanlage
- teilunterkellert
- Baujahr Haus ca. 1972
- Wohnfläche ca. 229 m²
- Nutzfläche ca. 158 m²
- je Wohnung ein Tageslichtbad
- Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen
- Doppelgarage, vermietet an je eine Wohnung
- drei Stellplätze im Außenbereich
- je Wohnung ein eigener Kellerraum
- wintergartenähnlicher Hobbyraum über der Garage
- terrassenähnliche Freifläche über der Garage
- Anbau Garage und Ausbau EG-Wohnung ca. 1978
- Ausbau Spitzboden ca. 1987/88 mit Sauna und Ruheraum
- Bädersanierung ca. 2009 und 2017
- Austausch Garagentor ca. 2016
- Austausch der Schiebetüren vom wintergartenähnlichen Hobbyraum ca. 2018
- Erneuerung Gaszentralheizung ca. 2020
- Neue Giebel- und Gaubenverblendung ca. 2023
- Erneuerung Wintergarten im EG ca. 2024
- Austausch Fenster ca. 2024
- Austausch Balkongläser und Geländer ca. 2024
- monatliche Nettomieteinnahmen ca. 1.470 Euro
- jährliche Nettomieteinnahmen ca. 17.640 Euro
- steigerungsfähige Mieteinnahmen

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2025.
Endenergiebedarf beträgt 200.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 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.

CODE DU BIEN: 25026040a - 26209 Hatten – Sandkrug

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com