

Hatten – Sandkrug

## Nouveaux loyers, rendements plus élevés – maison bifamiliale louée à Sandkrug

CODE DU BIEN: 25026040b



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 799 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25026040b - 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: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25026040b                     |
| 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: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 165.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                      |

CODE DU BIEN: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040b - 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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Une première impression

Cette maison bien entretenue a été construite vers 1972 sur un terrain d'environ 799 m<sup>2</sup>. Elle offre une surface habitable généreuse d'environ 229 m<sup>2</sup> et environ 158 m<sup>2</sup> de surface utile, offrant de nombreux rangements et une grande flexibilité d'aménagement. Divisée en deux appartements, elle présente un intérêt certain pour les investisseurs comme pour les propriétaires occupants, notamment pour une famille multigénérationnelle. Initialement, seul l'étage supérieur était aménagé et habité, le rez-de-chaussée et le garage n'ayant été achevés que vers 1978. L'appartement du rez-de-chaussée comprend quatre pièces, tandis que celui de l'étage en compte trois. Vers 1988, un débarras et un sauna avec salle de relaxation ont été aménagés dans les combles, en même temps que l'isolation de la toiture. Les deux appartements disposent de salles de bains baignées de lumière naturelle, rénovées respectivement en 2009 et 2017. Le système de chauffage central au gaz a été remplacé vers 2022. Les pignons et les lucarnes ont été recouverts d'un nouveau bardage vers 2023. Les anciennes fenêtres ont été remplacées vers 2024 par des fenêtres neuves en PVC à double vitrage, avec un coefficient U de 1,0. La même année, la véranda de l'appartement du rez-de-chaussée a été entièrement rénovée, de même que le garde-corps du balcon, y compris les panneaux de verre. La maison dispose d'un sous-sol partiel. Chaque appartement possède son propre débarras. À l'extérieur, on trouve des places de parking et un garage double, avec une place par appartement. La porte de garage a été remplacée vers 2016. Le garage comprend également un débarras. La maison génère un revenu locatif net mensuel d'environ 1 845 €, ce qui correspond à un revenu net annuel d'environ 22 140 €. Les baux sont en vigueur depuis 2017 et 2021, respectivement. Des ajustements de loyer ont été appliqués aux deux locataires le 1er janvier 2026. Si vous êtes intéressé(e), nous serons ravis de recevoir votre demande et d'organiser une visite. Afin de préserver la confidentialité des locataires, aucune photographie intérieure n'a été prise. Nos spécialistes de VON POLL FINANCE se feront un plaisir de vous conseiller sur toutes les questions relatives au financement immobilier et vous proposeront des offres comparatives compétitives, notamment compte tenu de la conjoncture actuelle.

CODE DU BIEN: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25026040b - 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: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Contact

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

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)

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

---

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