

Hatten - Sandkrug

# Komplett bezugsfrei ab 01.09.2026 – Zweifamilienhaus mit Wintergarten & Sauna

CODE DU BIEN: 25026040p



PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 799 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25026040p - 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: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25026040p</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 229 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1972</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 158 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>165.20 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>08.11.2035</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1972</b>

CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug**

## Une première impression

Dieses gepflegte, ca. 1972 erbaute Zweifamilienhaus bietet Ihnen in Kürze die volle Flexibilität einer komplett leerstehenden Übergabe. Die Dachgeschosswohnung ist bereits frei, und das Erdgeschoss wird zum 01.09.2026 mieterfrei. Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung für die große Familie oder eine lukrative Neuvermietung – hier stehen Ihnen alle Wege offen.

Das Haus überzeugt durch Großzügigkeit: Rund 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche gepaart mit ca. 158 m<sup>2</sup> Nutzfläche eröffnen Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und reichlich Stauraum.

Das Erdgeschoss bietet vier helle Zimmer samt einladendem Wintergarten, der erst ca. 2024 erneuert wurde. Das Obergeschoss verfügt über drei weitere Zimmer sowie einen Balkon, dessen Geländer und Verglasungen zeitgleich ca. 2024 modernisiert wurden.

Die Wohnräume sind mit Parkett, Laminat und Fliesen ausgestattet. Ein echtes Highlight erwartet Sie im Spitzboden: Hier sorgen ein ca. 1988 eingerichteter Ruheraum und eine Sauna für private Wellness-Momente.

Auch energetisch und technisch überzeugt die Immobilie, sodass kein dringender Sanierungsstau vorliegt. Die Gaszentralheizung stammt aus ca. 2022, Giebel und Gauben wurden ca. 2023 neu verblendet, neue doppelverglaste Kunststofffenster mit einem U-Wert von 1,0 wurden ca. 2024 eingesetzt. Die beiden Tageslichtbäder wurden ca. 2009 bzw. 2017 zeitgemäß erneuert.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über zwei separate Kellerräume. Für Ihren Fuhrpark stehen Außenstellplätze sowie eine Doppelgarage mit integriertem Abstellraum und elektrischem Tor (ca. 2016) bereit.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf Innenaufnahmen der Erdgeschosswohnung verzichtet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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

**CODE DU BIEN: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug**

## Détails des commodités

- großes und gepflegtes Grundstück in Tempo 30-Zone
- Grundstücksgröße ca. 799 m<sup>2</sup>
- ursprüngliches Baujahr ca. 1972
- Wohnfläche insgesamt ca. 229 m<sup>2</sup>
- EG- Wohnung ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- DG-Wohnung ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung sofort bezugsfrei
- Erdgeschosswohnung ab 01.09.2026 bezugsfrei
- Eigennutzung oder Neuvermietung möglich
- Nutzfläche ca. 158 m<sup>2</sup>
- teilunterkellert mit zwei separaten Kellerräumen
- Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen
- je Wohnung ein Tageslichtbad mit Dusche bzw. Dusche und Wanne
- Außenstellplätze und Doppelgarage mit Abstellraum
- Hobbyraum oberhalb der Doppelgarage
- terrassenähnliche Freifläche oberhalb der Doppelgarage
- 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

**CODE DU BIEN: 25026040p - 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: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug**

## **Plus d'informations**

**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: 25026040p - 26209 Hatten - Sandkrug**

## Contact

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

**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)**