

Hatten – Sandkrug

## Solide Kapitalanlage - vermietetes Zweifamilienhaus in Sandkrug

????????? ??????????: 25026040



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 229 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 799 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

?? ??? ??????

|                                 |                                                             |                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25026040                                                    | ????? ???????                   | 549.000 EUR                                                                           |
| ???????????                     | ca. 229 m²                                                  | ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????                  | ?????????????? ??????                                       |                                 |                                                                                       |
| ?????????                       | 7                                                           |                                 |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>?????????? | 5                                                           | ????? ??????????????            | 2024                                                                                  |
| ??????????                      | 2                                                           | ?????????                       | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????            | 1972                                                        | ??????????????                  |                                                                                       |
| ?????? ??????????????           | 3 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>2 x ??????? | ?????????????????????<br>?????? | ca. 158 m²                                                                            |
|                                 |                                                             | ?????????????????<br>??????     | ca. 387 m²                                                                            |

???????? ??????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                                | 200.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.12.2025            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1978           |

????????? ??????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

?? ?????????





???????? ??????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

?? ?????????



???????? ??????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

?? ?????????



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



??????? ???????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus im beliebten Sandkrug, das ca. 1972 erbaut wurde. Es überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 229 m<sup>2</sup> und einem insgesamt ca. 799 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Hinzu kommen ca. 158 m<sup>2</sup> Nutzfläche, sodass ausreichend Stauraum vorhanden ist.

Die Wohneinheiten verfügen jeweils über vier, bzw. drei Zimmer. Bei der Obergeschosswohnung erfolgte ca. 1987/88 der Ausbau des Spitzbodens. Dort befinden sich ein Abstellraum, eine Sauna und ein Ruheraum. Die Erdgeschosswohnung erhielt ca. 2024 einen Wintergarten.

Ca. 2024 wurden ebenso die Fenster ausgetauscht. Es wurden doppelverglaste Kunststofffenster mit einem U-Wert von 1,3 verbaut. Beide Wohnungen verfügen über Tageslichtbäder, die ca. 2009 und 2017 erneuert wurden. In der Doppelgarage steht je Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung. Im Außenbereich sind zudem weitere Stellplätze vorhanden.

Das Haus ist teilunterkellert. Im Keller steht jeder Wohneinheit ein Kellerraum zur Verfügung. Hier befindet sich auch die ca. 2020 erneuerte Gaszentralheizung.

Derzeit erwirtschaftet das Haus monatliche Nettomieteinnahmen von ca. 1.470 Euro. Entsprechend ergeben sich jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 17.640 Euro. Die Mietverhältnisse bestehen seit November 2017 und März 2021. Seither wurden keine Mietanpassungen durchgeführt, sodass die Mieteinnahmen steigerungsfähig sind.

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.



??????? ???????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

??????????????? ??? ????????

- gepflegtes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 799 m<sup>2</sup>
- Zweifamilienhaus im beliebten Sandkrug
- teilunterkellertes Haus
- Baujahr ca. 1972
- Wohnfläche ca. 229 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 158 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbäder mit Dusche sowie Dusche und Wanne
- Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen
- Doppelgarage, vermietet an je eine Wohneinheit
- drei Stellplätze im Außenbereich
- je Wohneinheit ein eigener Kellerraum
- wintergartenähnlicher Hobbyraum über der Garage
- terrassenähnliche Freifläche über der Garage
- Ausbau Spitzboden ca. 1987/88
- Erneuerung Bäder 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

??????? ?????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 200.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 25026040 - 26209 Hatten – Sandkrug

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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