

Hatten – Sandkrug

## Új bérleti díjak, magasabb hozamok – bérelt kétlakásos ház Sandkrugban

VP azonosító: 25026040b



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 229 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 799 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Áttekintés

VP azonosító	25026040b	Vételár	499.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 229 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2024
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 158 m <sup>2</sup>
Építés éve	1972	Bérelhető terület	ca. 229 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	165.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

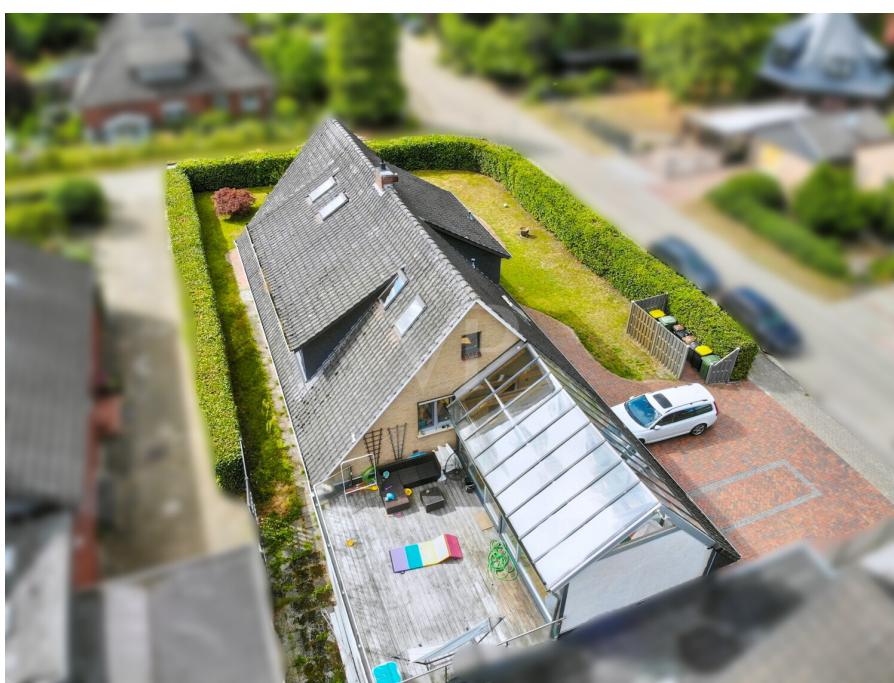
VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott ház 1972 körül épült egy körülbelül 799 m<sup>2</sup>-es telken. Tágas, körülbelül 229 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és nagyjából 158 m<sup>2</sup>-es hasznos térrrel rendelkezik, boséges tárolási lehetoséget és sokoldalú felhasználási lehetőségeket biztosítva. A két lakásra való felosztás miatt a ház vonzó mind a befektetők, mind a saját tulajdonú lakást birtoklók számára, például többgenerációs otthonként. Kezdetben csak a felső emeletet építették be és használták, a földszint és a garázs csak 1978 körül készült el. A földszinti lakás négy, míg az emeleti lakás három szobából áll. 1988 körül a padlásra egy tárolóhelyiséget és egy sauna-t építettek relaxációs helyiséggel, ekkor a tetőt is szigetelték. Mindkét lakásban természetes fényvel megvilágított fürdoszoba található, amelyeket 2009-ben, illetve 2017-ben újítottak fel. A gáz központi futési rendszert 2022 körül cserélték. Az oromzatokat és a tetőablakokat 2023 körül újraburkolták. A régi ablakokat 2024 körül új, dupla üvegezésű, 1,0 U-értéku PVC ablakokra cserélték. Ugyanebben az évben a földszinti lakás télikertjét teljesen felújították, akárcsak az erkély korlátját, beleértve az üvegtáblákat is. A ház részleges pincével rendelkezik. minden lakáshoz saját tároló tartozik. Kívül parkolóhelyek és egy dupla garázs található, lakásonként egy hellyel. A garázsajtót 2016 körül cserélték. A garázshoz egy tároló is tartozik. A ház havi nettó bérleti díjbevétele körülbelül 1845 euró, ami éves nettó jövedelemnek felel meg. A bérleti szerződések 2017, illetve 2021 óta vannak érvényben. Mindkét bérlo esetében 2026. január 1-jén bérleti díj-kiigazításokat vezettek be. Ha érdeklődik, örömmel fogadjuk megkeresését, és egyeztetünk Önnel egy megtekintési idopontot. A bérlok magánéletének védelme érdekében nem készültek belső fényképek. VON POLL FINANCE szakértoink örömmel adnak tanácsot minden ingatlanfinanszírozással kapcsolatos kérdésben, és mindenkorban versenyképes összehasonlító ajánlatokat dolgoznak ki Önnel, különösen a jelenlegi piaci helyzet fényében.

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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