Hatten – Sandkrug

Új bérleti díjak, magasabb hozamok – bérelt kétlakásos ház Sandkrugban

VP azonosító: 25026040b

VÉTELÁR: 499.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 229 m² • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 799 m²

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

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

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Áttekintés

VP azonosító	25026040b
Hasznos lakótér	ca. 229 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1972
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 158 m²
Bérelheto terület	ca. 229 m²

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	165.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
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

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

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott ház 1972 körül épült egy körülbelül 799 m²-es telken. Tágas, körülbelül 229 m²-es lakóterülettel és nagyjából 158 m²-es hasznos térrel rendelkezik, boséges tárolási lehetoséget és sokoldalú felhasználási lehetoségeket biztosítva. A két lakásra való felosztás miatt a ház vonzó mind a befektetok, mind a saját tulajdonú lakást birtoklók számára, például többgenerációs otthonként. Kezdetben csak a felso 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 szaunát építettek relaxációs helyiséggel, ekkor a tetot is szigetelték. Mindkét lakásban természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba található, amelyeket 2009-ben, illetve 2017-ben újítottak fel. A gáz központi futési rendszert 2022 körül cserélték. Az oromzatokat és a tetoablakokat 2023 körül újraburkolták. A régi ablakokat 2024 körül új, dupla üvegezésu, 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 szerzodések 2017, illetve 2021 óta vannak érvényben. Mindkét bérlo esetében 2026. január 1-jén bérleti díj-kiigazításokat vezettek be. Ha érdeklodik, örömmel fogadjuk megkeresését, és egyeztetünk Önnel egy megtekintési idopontot. A bérlok magánéletének védelme érdekében nem készültek belso fényképek. VON POLL FINANCE szakértoink örömmel adnak tanácsot minden ingatlanfinanszírozással kapcsolatos kérdésben, és mindenképpen versenyképes összehasonlító ajánlatokat dolgoznak ki Önnek, különösen a jelenlegi piaci helyzet fényében.

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Részletes felszereltség

- großes und gepflegtes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 799 m²
- Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Möglichkeit als Mehrgenerationenhaus
- teilunterkellertes Haus
- Baujahr ursprünglich ca. 1972
- Wohnfläche ca. 229 m²
- Nutzfläche ca. 158 m²
- 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 165.20 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Karl Liebert & Jérome Liebert

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com