

Hatten – Sandkrug

Nuovi affitti, rendimenti più elevati: casa bifamiliare in affitto a Sandkrug

Codice oggetto: 25026040b



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 799 m²

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto | 25026040b |
| Superficie netta | ca. 229 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1972 |
| Garage/Posto auto | 3 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 499.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2024 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 158 m² |
| Superficie affittabile | ca. 229 m² |

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 165.20 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.11.2035 | Classe di efficienza energetica | F |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972 |

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

La proprietà



Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

La proprietà



Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

La proprietà



Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

La proprietà

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

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Una prima impressione

Questa casa ben tenuta è stata costruita intorno al 1972 su un terreno di circa 799 m². Offre un'ampia superficie abitabile di circa 229 m² e circa 158 m² di spazio utile, offrendo ampi spazi di stoccaggio e opzioni di utilizzo versatili. Grazie alla sua suddivisione in due appartamenti, la casa è interessante sia per gli investitori che per i proprietari, ad esempio come casa multigenerazionale. Inizialmente, solo il piano superiore è stato sviluppato e occupato, mentre il piano terra e il garage sono stati completati solo intorno al 1978. L'appartamento al piano terra è composto da quattro stanze, mentre quello al piano superiore ne ha tre. Intorno al 1988, un ripostiglio e una sauna con sala relax sono stati aggiunti alla mansarda, in occasione della quale è stato anche isolato il tetto. Entrambi gli appartamenti dispongono di bagni con luce naturale, ristrutturati rispettivamente nel 2009 e nel 2017. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato sostituito intorno al 2022. I frontoni e gli abbaini sono stati rivestiti intorno al 2023. Le vecchie finestre sono state sostituite intorno al 2024 con nuove finestre in PVC con doppi vetri e un valore U di 1,0. Nello stesso anno, la veranda dell'appartamento al piano terra è stata completamente ristrutturata, così come la ringhiera del balcone, compresi i pannelli in vetro. La casa dispone di una cantina parziale. Ogni appartamento dispone di un proprio ripostiglio. All'esterno, ci sono posti auto e un garage doppio con un posto auto per appartamento. La porta del garage è stata sostituita intorno al 2016. Il garage comprende anche un ripostiglio. La casa genera un reddito netto mensile da locazione di circa 1.845 €, che corrisponde a un reddito netto annuo di circa 22.140 €. I contratti di locazione sono in vigore rispettivamente dal 2017 e dal 2021. Gli adeguamenti dei canoni di locazione sono stati apportati per entrambi gli inquilini il 1° gennaio 2026. Se siete interessati, saremo lieti di ricevere la vostra richiesta e di fissare un appuntamento per una visita. Per tutelare la privacy degli inquilini, non sono state scattate fotografie degli interni. I nostri specialisti VON POLL FINANCE saranno lieti di consigliarvi su tutte le questioni relative al finanziamento immobiliare e di elaborare per voi offerte comparative competitive, soprattutto alla luce dell'attuale situazione di mercato.

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25026040b - 26209 Hatten – Sandkrug

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com