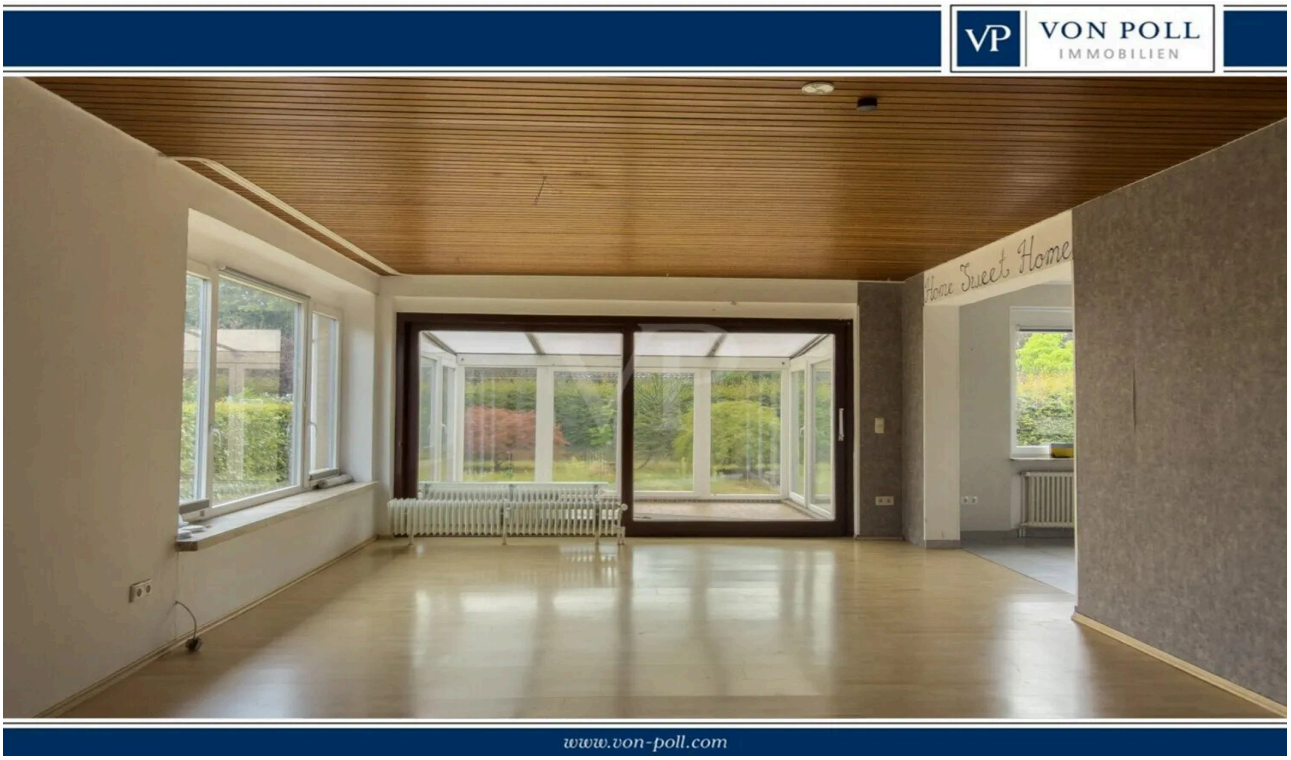
Hatten – Sandkrug

Viel Platz für Ihre Ideen: Bezugsfreies Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

Objektnummer: 25026040t



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 799 m²

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Auf einen Blick

Objektnummer	25026040t
Wohnfläche	ca. 229 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 158 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	165.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie

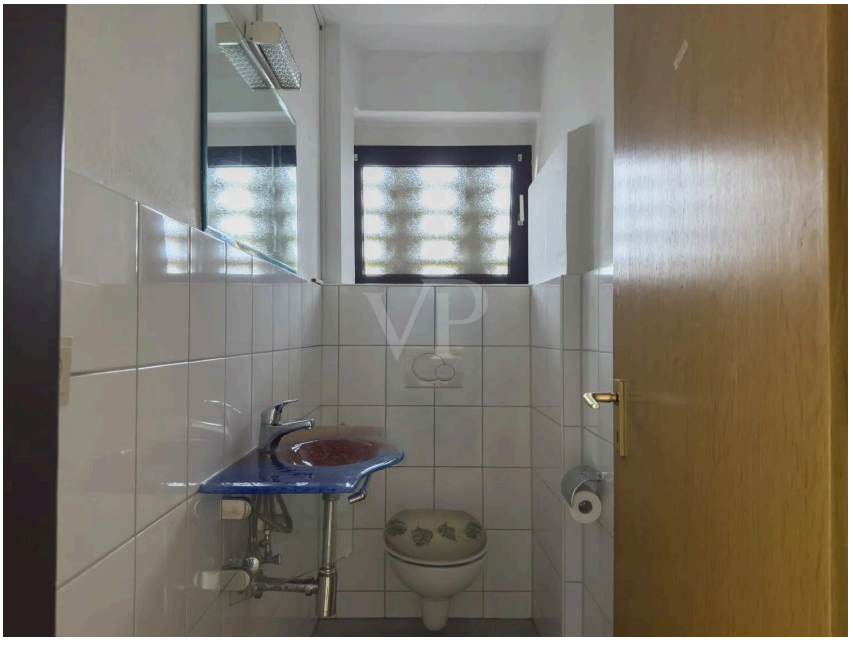




Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie





Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

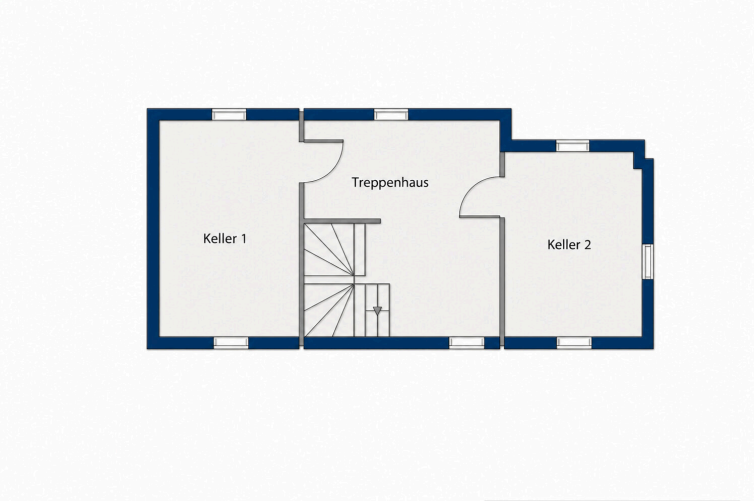
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

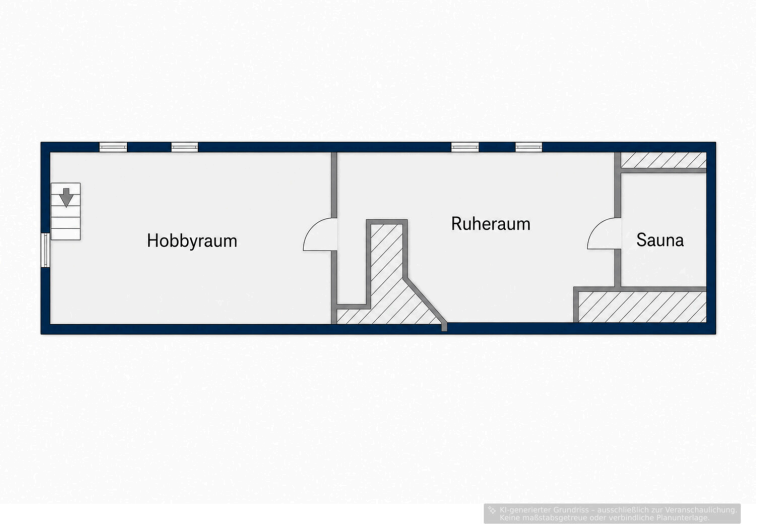
Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, ca. 1972 erbaute Zweifamilienhaus bietet Ihnen ab sofort die volle Flexibilität einer komplett bezugsfreien Übergabe. Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung für die große Familie, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder eine lukrative Neuvermietung – hier können Sie direkt mit Ihren Plänen starten!

Das Objekt überzeugt durch sein beeindruckendes Platzangebot: Rund 229 m² Wohnfläche gepaart mit ca. 158 m² 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.

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.

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Ausstattung und Details

- großes und gepflegtes Grundstück in Tempo 30-Zone
- Grundstücksgröße ca. 799 m²
- ursprüngliches Baujahr ca. 1972
- Wohnfläche insgesamt ca. 229 m²
- Eigennutzung oder Neuvermietung möglich
- EG- Wohnung ca. 121 m² Wohnfläche
- DG-Wohnung ca. 108 m² Wohnfläche
- Nutzfläche ca. 158 m²
- 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
- Ausbau Spitzboden ca. 1988 mit Abstellraum, Sauna und Ruheraum
- Sanierung Bäder ca. 2009 bzw. 2017
- Erneuerung Garagentor ca. 2016
- Erneuerung Gaszentralheizung ca. 2022
- Neue Giebel- und Gaubenverblendung ca. 2023
- Austausch Fenster ca. 2024
- Erneuerung Wintergarten EG-Wohnung ca. 2024
- Erneuerung Balkongläser und Geländer ca. 2024

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25026040t - 26209 Hatten – Sandkrug

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com