

Hatten / Kirchhatten

# Bungalow mit Ausbaureserve auf großem Grundstück in Anliegerstraße

Objektnummer: 25026019



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

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.007 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026019
Wohnfläche	ca. 126,36 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	256.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1007 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 126,36 m<sup>2</sup> und einer Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 34,37 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Direkt im Eingangsbereich befindet sich bereits der Kamin. Angrenzend liegt das große Wohnzimmer, welches mit Stäbchenparkett ausgestattet ist. Ein weiteres Zimmer, ebenfalls ausgestattet mit Stäbchenparkett, sowie Küche, Bad und Gäste-WC sind ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden. Die Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und bietet vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden viel Sonne. Die Räume im Erdgeschoss sind zudem mit Rolläden in mechanischer Ausführung ausgestattet. Im Dachgeschoss wurde bisher nur ein Zimmer ausgebaut. Teilweise ist dadurch bereits eine Zwischensparrendämmung vorhanden. Die restliche Fläche ist derzeit Ausbaureserve und bietet somit die Möglichkeit, das Dachgeschoss ganz nach eigenen Wünschen zu gestalten. Im Nebengebäude ist eine Garage vorhanden und bietet Platz für einen Pkw. Dahinter befindet sich der Heizungsraum mit der Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019. Sollte dieses Haus Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns sehr gerne. Nach Absprache freuen wir uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation.



Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Ausstattung und Details

- leerstehendes Einfamilienhaus
- ruhige Lage innerhalb Anliegerstraße
- Grundstücksgröße ca. 1007 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1975
- Wohnfläche ca. 126,36 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 21,78 m<sup>2</sup>
- Ausbaureserve ca. 34,47 m<sup>2</sup>
- sanierungsbedürftiger Zustand
- Stäbchenparkett im Wohnzimmer und Zimmer 1 EG
- Terrasse mit West-Ausrichtung
- Rolläden (mechanisch) im EG
- Dach teilweise gedämmt
- Gaszentralheizung ca. aus dem Jahr 2019
- offener Kamin (darf weiter genutzt werden)
- Garage

Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Kirchhatten der Gemeinde Hatten. Kirchhatten umfasst ca. 2700 Einwohner und bietet sowohl Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Freizeitaktivitäten als auch eine ÖPNV-Anbindung. Das Haus befindet sich dabei in einer Tempo-30-Zone am Ortsrand. Das Umfeld ist geprägt von klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern. Fußläufig erreichen Sie von hier auch die weitläufigen Felder und Wälder, welche sich ideal für Spaziergänge eignen. In wenigen Minuten erreichen Sie über den sehr guten Autobahnanschluss an die A29 in Richtung Norden die Ortschaften Oldenburg, Rastede, etc. und in Richtung Süden Großenkneten, Ahlhorn, etc. mit späterem Anschluss an die A1. Bei Münster/Osnabrück befindet sich ein internationaler Flughafen. Über die nahegelegene Autobahn A28 haben Sie ebenfalls die Möglichkeit nach Ganderkesee, Delmenhorst oder auch Bremen zu kommen. In Bremen befindet sich ebenfalls ein internationaler Flughafen.

Objektnummer: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 256.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25026019 - 26209 Hatten / Kirchhatten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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