

EXPOSÉ

AUSGERICHTET für ein langes LEBEN !



ECKDATEN

Objektart: Bungalow

Adresse: 26316 Varel / Büppel

Baujahr: 1998

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 102,67 m²

Nutzfläche (ca.): 32,93 m²

Grundstücksfläche (ca.): 565 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 295.000,-

Kramer Immobilien

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24 ° 26316 Varel ° Tel.: 04451 / 969600

Fax: 04451 / 96960-29 ° info@kramer-immobilien-varel.de ° www.kramer-immobilien-varel.de

> Bungalow

> 102,67 m² Wohnfläche

> Varel / Büppel

> Objektnummer: 693

> 3 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	26316 Varel / Büppel
Baujahr	1998
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	102,67 m²
Nutzfläche (ca.)	32,93 m²
Grundstücksfläche (ca.)	565 m²
Kaufpreis	295.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	159,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort bezugsfrei.
Provision für Käufer	3,0 inkl. 19 % MwSt.

> Bungalow

> Varel / Büppel

> 3 Zimmer

> 102,67 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 693



Objektbeschreibung:

Dieser gepflegte Bungalow mit Garage aus dem Jahr 1998 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Varel-Büppel und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 102,67 m². Das Haus steht auf einem 565 m² großen Grundstück und bietet mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, ein angenehmes Wohnambiente für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Der einladende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und schafft mit seinem angenehmen Zuschnitt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein raumhoch gefliestes Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten, der zur vielseitigen Nutzung und zum Entspannen im Freien einlädt. Die Gartennutzung bietet Ihnen zusätzlichen Freiraum und macht das Grundstück zu einem attraktiven Rückzugsort. Die Garage mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 33 m² bietet außerdem praktische Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet eine solide Grundlage für ein komfortables Wohnen in begehrter Lage. Wer ein gepflegtes Einfamilienhaus in Form eines Bungalows mit angenehmer Grundstücksgröße und guter Raumaufteilung sucht, findet hier eine überzeugende Immobilie mit viel Potenzial.

Ausstattung:

Walmdachbungalow mit Garage; massive Bauweise; Außenmauerwerk mit Verblender, Innenmauerwerk mit Kalksandstein; Kunststoffenster und Haustür mit Iso-Verglasung; Rollläden; Gas-Zentralheizung (Junkers, Bj. 1998) mit Warmwasserspeicher, Warmwasserbereitung durch Solarthermie; Fußbodenheizung im Badezimmer und Küche; Badezimmer und Gäste-WC raumhoch gefliest; Einbauküche mit Kücheneinbaugeräten; Fußbodenbeläge; Laminat, Fliesen bzw. Teppich; Markise; pflegeleicht angelegter Garten mit Gartenholzhaus; Garage ausgestattet mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor

Lagebeschreibung:

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Vareler Ortsteil Büppel. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Innenstadt von Varel, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer schnellen Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, sodass auch umliegende Ziele komfortabel erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie

verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut angebunden, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht. Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und einem hohen Maß an Lebensqualität.

Sonstiges:

Kleine Bitte unsererseits:

Gerne dürfen Sie sich mit der Lage der Immobilie vertraut machen. Bitte betreten Sie dennoch nicht ohne uns das Grundstück und respektieren die Privatsphäre der Eigentümer und Nachbarn.

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Wir legen großen Wert auf eine seriöse Abwicklung und bitten daher um eine Finanzierungsbestätigung oder einen Nachweis über die Finanzierbarkeit für einen Besichtigungstermin. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf bei der Vermittlung zu unseren zuverlässigen Finanzierungspartnern.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir jegliche Objektinformationen aus datenrechtlichen Gründen nur noch erteilen können, wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihrer vollständigen Adresse, E-Mail und Telefonnummer senden.

Falls Sie unsere Bestätigungs-E-Mail nicht in Ihrem Posteingang sehen, überprüfen Sie bitte Ihren Spam Ordner bzw. Papierkorb. Zudem empfehlen wir Ihnen, unsere E-Mail-Adresse als sichere E-Mail-Adresse in Ihre Anti-Spam-Software einzutragen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Bungalow
- > Varel / Büppel
- > 3 Zimmer

- > 102,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 693



Außenansicht

Kramer Immobilien.



Wohnzimmer

Kramer Immobilien.



Terrasse

Kramer Immobilien.



Wohnzimmer

Kramer Immobilien.



Wohnzimmer

Kramer Immobilien.



Wohnzimmer

Kramer Immobilien.

Eckdaten

- > Bungalow
- > Varel / Büppel
- > 3 Zimmer

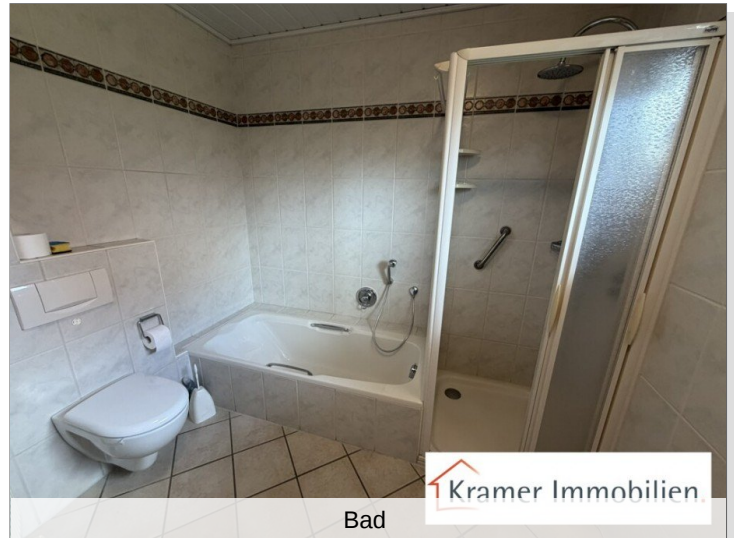
> 102,67 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 693



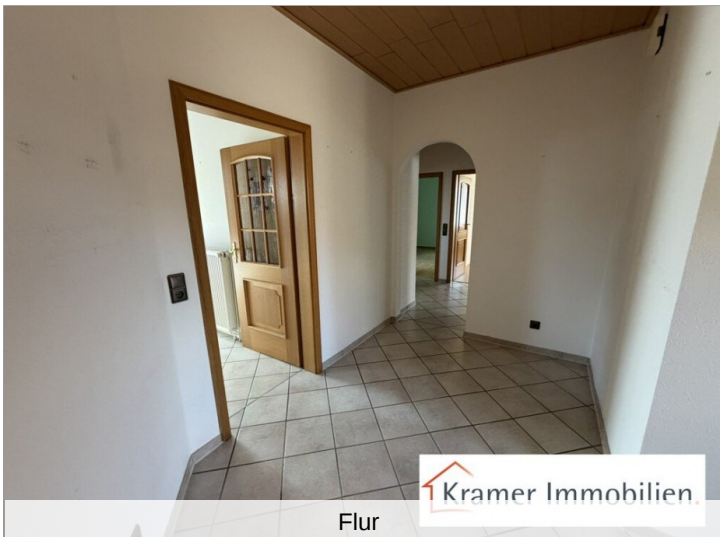
Küche

Kramer Immobilien



Bad

Kramer Immobilien



Flur

Kramer Immobilien



Schlafzimmer

Kramer Immobilien



Flur

Kramer Immobilien



Gäste-WC

Kramer Immobilien

Eckdaten

- > Bungalow
- > Varel / Büppel
- > 3 Zimmer

> 102,67 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 693



Gästezimmer



Hauswirtschaftsraum



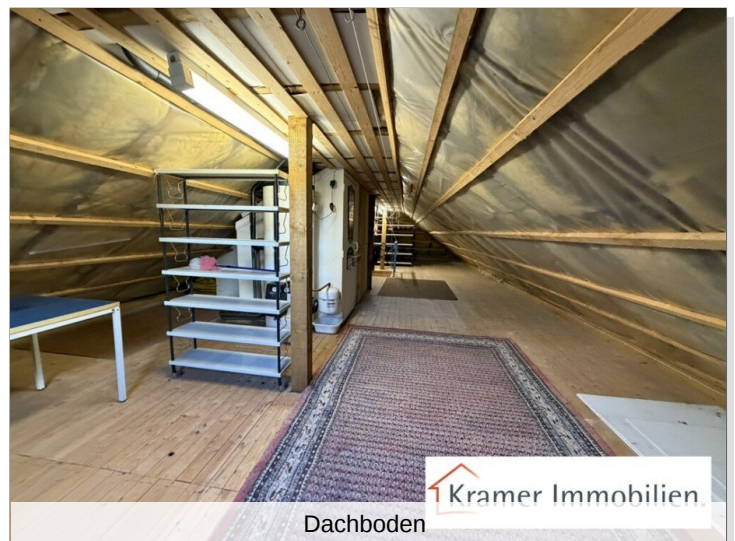
Gästezimmer



Dachboden



Hauswirtschaftsraum



Dachboden

Eckdaten

- > Bungalow
- > Varel / Büppel
- > 3 Zimmer

- > 102,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 693



Garage

Kramer Immobilien.



Terrasse

Kramer Immobilien.



Sicherungskasten

Kramer Immobilien.



Außenansicht

Kramer Immobilien.



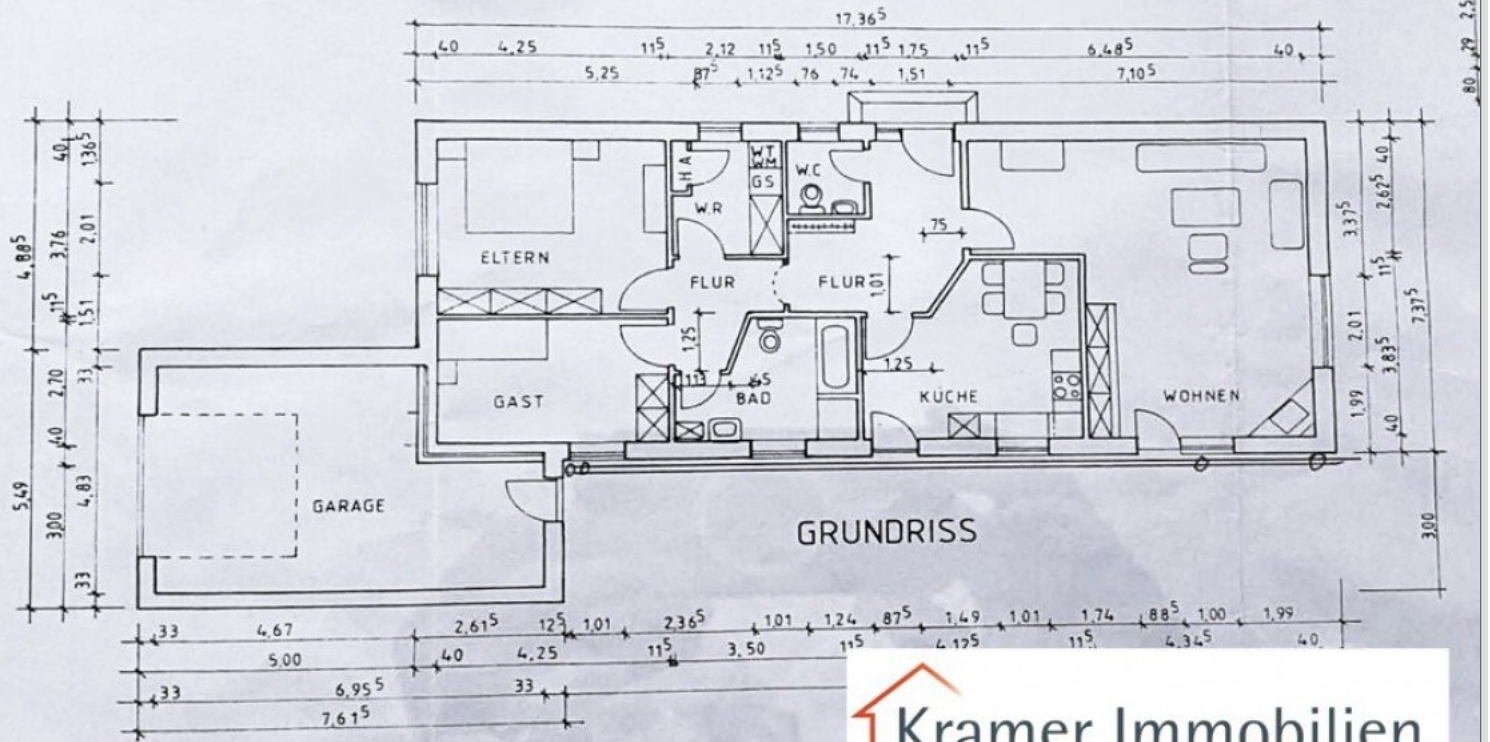
Garage

Kramer Immobilien.

Eckdaten

- > Bungalow
- > Varel / Büppel
- > 3 Zimmer

- > 102,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 693



Grundriss

 Kramer Immobilien.

Eckdaten

> Bungalow

> Varel / Büppel

> 3 Zimmer

> 102,67 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 693



Ansprechpartner:

Herr Frank Kramer

Telefon: 00494451969600

Mobil: 00491739168657

E-Mail: info@kramer-immobilien-varel.de

Firmendaten:

Kramer Immobilien

Inh. Herr Frank Kramer

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24

26316 Varel

Tel.: 04451 / 9 69 60-0

Fax: 04451 / 9 69 60-29

E-Mail: info@kramer-immobilien-varel.de

Web: www.kramer-immobilien-varel.de

Ihre Notizen: