

EXPOSÉ

Ankommen und wohlfühlen - Ihr neues Zuhause!
###



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 26316 Varel / Langendamm
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 99,70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 344 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 169.000,-

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

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 99,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 681



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	26316 Varel / Langendamm
Baujahr	1998
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	99,70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	344 m²
Kaufpreis	169.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	156,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,59 % inkl. 19 % MwSt.

Objektbeschreibung:

In Varel-Langendamm erwartet Sie ein gepflegter und grundsolider Bungalow, der komfortables Wohnen auf einer Ebene mit vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Entwicklungspotenzial verbindet. Das 344 m² große, pflegeleicht angelegte Grundstück bietet mit Terrasse und Gewächshaus einen angenehmen Außenbereich und lädt zum Entspannen ein.

Die ca. 99,7 m² Wohnfläche überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung. Neben dem einladenden Wohnbereich stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, wobei eines über ein separates Ankleidezimmer verfügt. Die großzügige Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet einen angrenzenden Abstellraum. Ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit elektrisch betriebener Markise - ideal, um den Wohnbereich bei schönem Wetter nach draußen zu erweitern.

Der Carport mit angebautem Werkraum bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Möglichkeiten für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten. Ein besonderes Plus ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss. Hier besteht die Möglichkeit, künftig zusätzliche Wohn-, Arbeits- oder Hobbyflächen zu schaffen und das Haus individuell weiterzuentwickeln.

Die Lage in Varel-Langendamm verbindet ein angenehm gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Verkehrsanbindung. Die A29 ist schnell erreichbar, ebenso die Varel's Innenstadt. Damit profitieren Sie von einer ruhigen Wohnlage und zugleich kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens und den umliegenden Orten.

Der Bungalow eignet sich besonders für Paare, kleine Familien und Junggebliebene, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen und gleichzeitig Wert auf praktische Nebenflächen sowie zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten legen.

Ausstattung:

Massiver Bungalow; Klinkerfassade; Walmdach mit Flachdachziegeln eingedeckt; Kunststofffenster mit Iso-Verglasung; teilweise Rollläden; Gas-Brennwerttherme Remeha Calenta Ace 15 DS (Bj.2024), mit separatem Warmwasserspeicher; Dachboden gedämmt; Fußbodenerwärmung in Bad, Küche und Flur; raumhoch gefliestes Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Wanne und Waschtisch aus Granit (Bluepearl); raumhoch gefliestes Gäste-WC; Bodenbeläge: Fliesen, Stäbchenparkett, Laminat; lichtdurchfluteter Wintergarten (Anbau 1994); Einbauküche mit Kücheneinbaugeräten; Glasfaseranschluss; Carport mit angebautem Geräteraum; pflegeleicht angelegtes; Terrasse mit elektrisch betriebener Markise; Carport mit angebautem Geräteraum; Gewächshaus; pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück.

Lagebeschreibung:

Langendamm ist ein Stadtteil von Varel im Landkreis Friesland in Niedersachsen. Der Ort liegt westlich des Kernstadtgebiets, rund einen

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 99,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 681



Kilometer vom Vareler Ortskern entfernt. Im Süden befindet sich die Bundesstraße 437 mit dem Gewerbegebiet Langendamm, im Westen befindet sich die Autobahn A 29 und im Norden der Vareler Stadtteil Dangastermoor. Die Küste des Jadebusens ist lediglich drei Kilometer entfernt. Die Stadt Varel ist mit ca. 25.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Friesland. Die verkehrsgünstige Lage mit Autobahn- und Bahnanbindung macht sie zu einem attraktiven und modernen Mittelzentrum zwischen den Städten Oldenburg und Wilhelmshaven. Diese beiden Städte sind jeweils in ca. 20 Minuten erreichbar. Durch das umfassende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist Varel zu einem beliebten Einkaufszentrum der Region geworden. Die Stadt Varel wird auch als "Stadt zwischen Wald und Meer" bezeichnet und ist als Ferien- und Naherholungsgebiet nahezu einzigartig. Varel bietet eine abwechslungsreiche Landschaft mit einem hohen Erholungswert, wie man es selten antrifft. Die kontinuierliche Verbesserung der Infrastruktur und die Ausweitung neuer Baugebiete in reizvoller Lage machen Varel zu einer attraktiven Wohnstadt im Grünen. Moderne Kindergärten und Grundschulen, zahlreiche weiterführende Schulen, faszinierende Sehenswürdigkeiten sowie eine stattliche Zahl von Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen der Stadt Varel zur Verfügung. Der Wirtschaftsstandort Varel bietet Unternehmen und Existenzgründern eine vielversprechende Infrastruktur in einem aktiven und innovativen Umfeld. Eine offene Wirtschaftsförderung und die Erschließung neuer Industrie- und Gewerbeflächen sind Motor einer aufstrebenden Entwicklung. Eine gute Verkehrsanbindung an die A 29, den Wesertunnel, den Gewerbe- und Logistikpark, den Jade-Weser-Port, die Hochschulen in den benachbarten Oberzentren sprechen für den Standort Varel.

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.

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.

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-Email 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

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 99,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 681



Carport mit separatem Geräteraum



Flur



Wohnzimmer



Küche



Flur



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 99,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 681



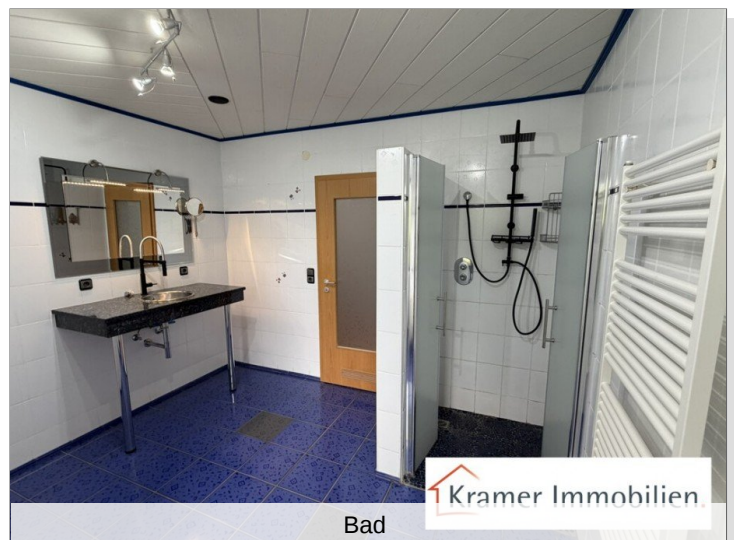
Ankleidezimmer



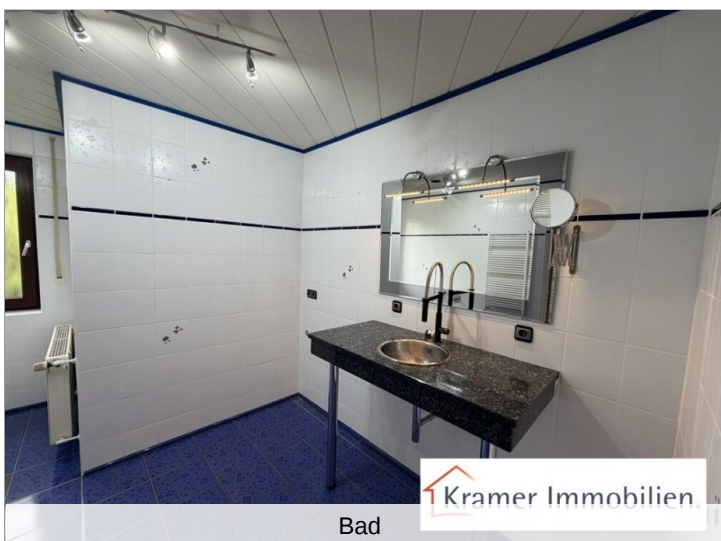
Bad



Kinderzimmer



Bad



Bad



Gäste-WC

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendam
- > 3 Zimmer

- > 99,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 681



HWR

Kramer Immobilien.



Carport

Kramer Immobilien.



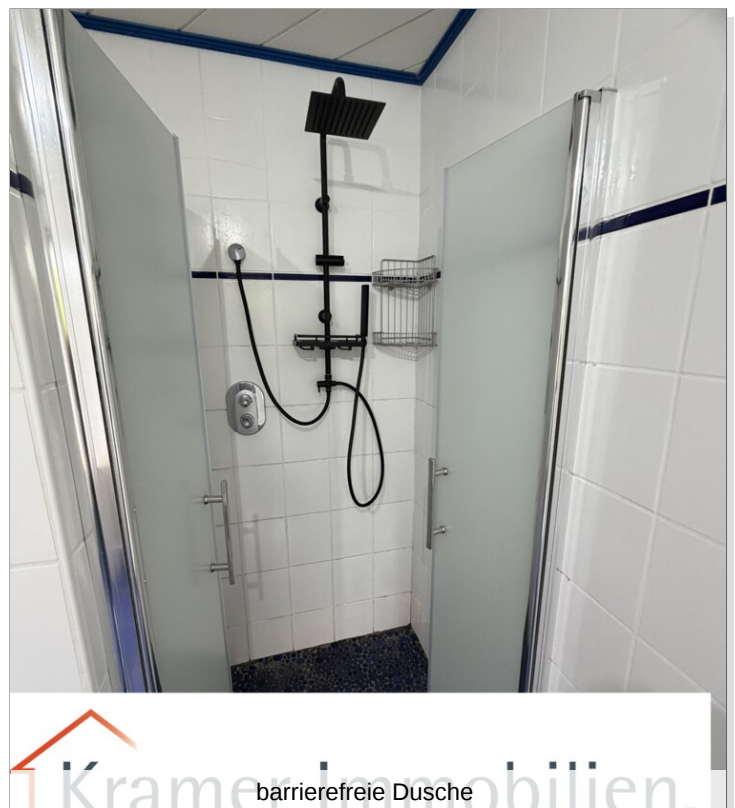
Dachboden

Kramer Immobilien.



Dachboden

Kramer Immobilien.



barrierefreie Dusche

Kramer Immobilien.

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 99,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 681



Sicherungskasten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 99,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 681



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer
- > 99,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 681



Ansprechpartner:

Herr Frank Kramer

Telefon: 00494451969600

Mobil: 00491739168657

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

Firmendaten:

Kramer Immobilien

Inh. Herr Frank Kramer
Buergermeister-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: