

EXPOSÉ

Der Maler geht Ihr Möbelwagen kommt!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 26316 Varel
Baujahr: 1957
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 87,66 m²
Nutzfläche (ca.): 71,13 m²
Grundstücksfläche (ca.): 662 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 215.000,-**

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 87,66 m² Wohnfläche

> Varel

> Objektnummer: 665

> 3 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1957
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	87,66 m²
Nutzfläche (ca.)	71,13 m²
Grundstücksfläche (ca.)	662 m²
Kaufpreis	215.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	252 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1957
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	31.03.2027
Provision für Käufer	3,59 % inkl. 19 % MwSt.

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

> Einfamilienhaus

> Varel

> 3 Zimmer

> 87,66 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 665



Objektbeschreibung:

...denn auf die Lage kommt es an! Dieses gemütliche Einfamilienhaus, Baujahr 1957, mit Garage und Nebengebäude befindet sich in begehrter Wohngegend von Varel auf einem schön eingewachsenen und von der Straße kaum einsehbaren 662 m² großen Südwest-Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 87,66 m² verteilt sich im Erdgeschoss auf ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, Küche, Bad, Windfang und Flur sowie im Dachgeschoss auf zwei Schlafzimmer, ein WC, Flur und Balkon.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Aufgrund der Raumaufteilung ist dieses "Knusperhäuschen" ideal für die kleine Familie geeignet.

Der idyllisch eingewachsene und angenehm uneinsehbare Garten präsentiert sich als private Wohlfühlzone mit viel Raum zum Entspannen und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Die geschützte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft den perfekten Rahmen für gesellige Grillabende, entspannte Sommerstunden und schöne Momente mit Familie und Freunden.

Der an die Garage angebaute Partyraum lädt zu fröhlichen Feiern mit Freunden ein und in der Werkstatt kann sich der Hobbybastler frei entfalten.

Also, worauf noch warten? Rufen Sie uns an - wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ausstattung:

Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude; teilunterkellert; massive Bauweise; Satteldach mit Tonziegeln eingedeckt; Gas-Brennwerttherme (Brötje, Bj. 2011); Kunststoffenster mit Iso-Verglasung, teilweise Holzrahmenfenster mit 2-fach Verglasung; teilweise Rollläden; raumhoch gefliestes Duschbad im Erdgeschoss mit barrierefreier Dusche; gepflegte Einbauküche mit Kücheneinbaugeräten; Fußbodenbeläge: Fliesen und Laminat; Balkon und Terrasse; eingewachsenes Gartengrundstück mit gewachsenem Baumbestand; Garage mit angebautem Abstellraum und einem Partyraum; Werkstatt; freiwerdend zum 31.03.2027

Lagebeschreibung:

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 Unternehmern 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 sowie anstehende Milliardeninvestitionen in unmittelbarer Nähe sprechen für den Standort Varel.

Sonstiges:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine vorab geklärte Finanzierbarkeit. Gerne unterstützen wir Sie dabei und stellen bei Bedarf den Kontakt zu unseren vertraulichen Finanzierungspartnern her.

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.

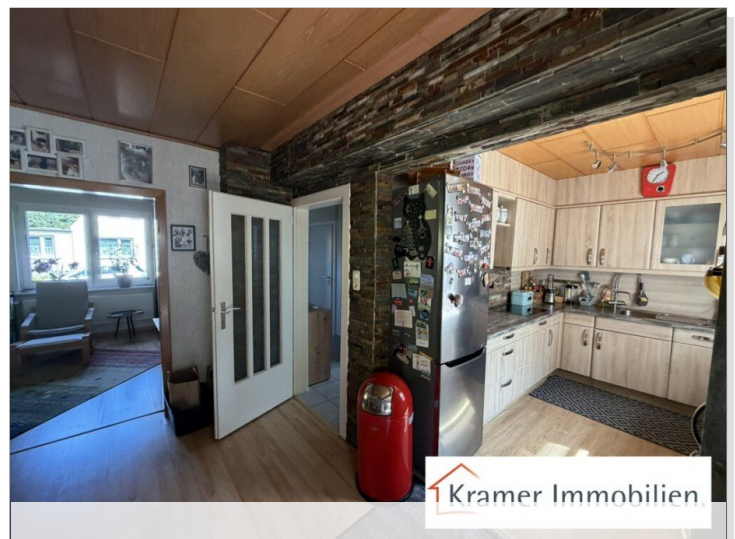
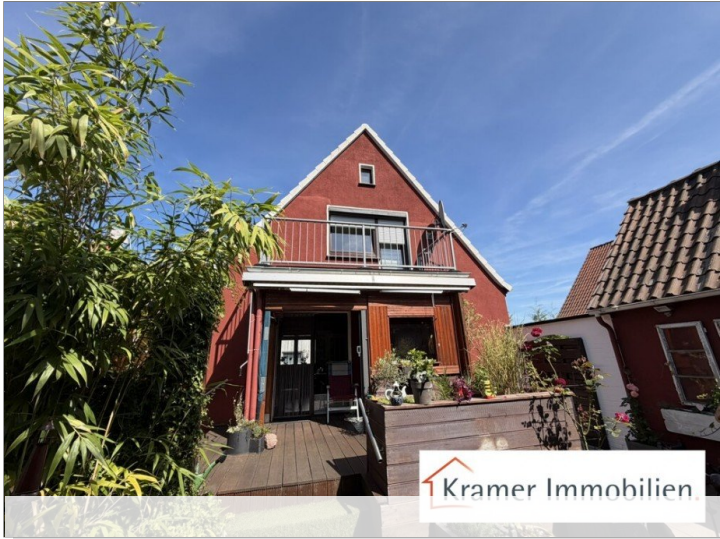
Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir jegliche Objektinformationen aus datenrechtlichen Gründen nur noch erteilen können, wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihrer vollständigen Adresse, E-Mail und Telefonnummer senden.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 87,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 665



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 87,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 665



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 87,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 665



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 87,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 665



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 87,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 665



Eckdaten

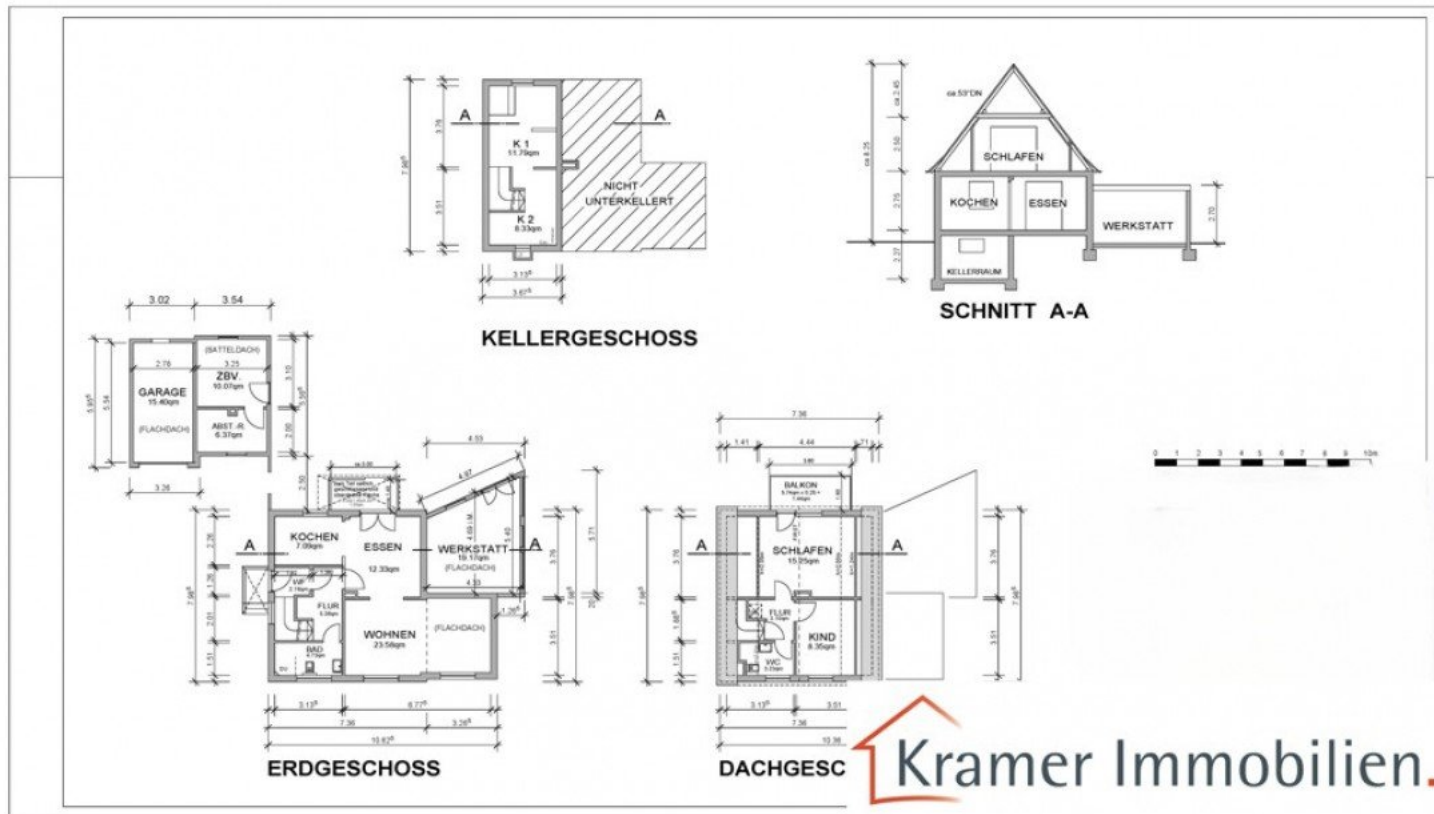
- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 87,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 665



- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 87,66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 665



Grundrisse, Schnitt

 **Kramer Immobilien.**

Eckdaten

> 3 Zimmer

> Objektnummer: 665



Ansprechpartner:

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

Firmendaten:

Web: www.kramer-immobilien-varel.de

Ihre Notizen: