

EXPOSÉ

EINE GUTE HAUSBEUTE - in Hafennähe !



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 26316 Varel
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 181,62 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.032 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 350.000,-

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

> Varel

> 9 Zimmer

> 181,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 562



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1980
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	181,62 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.032 m ²
Kaufpreis	350.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	182,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-01-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD

Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort bezugsfrei.
Provision für Käufer	3% inkl.19% MwSt

> Einfamilienhaus

> Varel

> 9 Zimmer

> 181,62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 562



Objektbeschreibung:

Reinkommen und Wohlfühlen - dieses wunderbare Lebensgefühl kann Ihnen dieses schön geschnittene Wohnhaus in absoluter Nähe zum Vareler Hafen bieten. Dieses besondere Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 181,62 m² und einer entsprechenden Aufteilung und lässt keine Wünsche offen. Das Erdgeschoss verteilt sich auf eine großzügige Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse, ein großes Esszimmer das ebenfalls mit Zugang zur Terrasse bietet, ein Wohnzimmer mit einem Kaminkachelofen das ins Kaminzimmer mit offen Kamin übergeht. Ein Büro, das Gäste-WC, die Garderobe sowie die große Diele machen diese Etage komplett. Im Dachgeschoss stehen fünf weitere Zimmer, ein Duschbad, ein Wannenbad und der Flur mit Zugang zum Balkon den neuen Bewohnern bereit. Der Keller bietet neben dem Heizungsraum, den Hauswirtschaftsraum sowie dem Flur drei weitere Räume mit vielen Nutzungsmöglichkeiten zur Freizeit- und Hobbygestaltung, oder einfach nur als Lagerfläche. Die überdachte Terrasse und das pflegeleicht angelegte Gartengrundstück bieten Ihnen einen Rückzugsort und laden an schönen Sommertagen zu herrlichen Grillabenden mit der Familie oder Freunden ein. Die Nähe zum Vareler Hafen und zur Innenstadt mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause. Diese einmalige Gelegenheit vom Wohnen nahe des Vareler Hafens dürfen Sie sich nicht nehmen lassen. Vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin. Weitere Auskünfte erteilen wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Ausstattung:

Massives Einfamilienhaus; Walmdach mit Gauben; Wände: Außenwände (42 cm), Innenschalung (24 cm) mit Kalksandstein gemauert; Isolierung: Glaswollämmmatte; Filigran Betondecken; voll unterkellert; Keller ist auch über separaten Eingang zugänglich; Holzrahmenfenster mit Iso-Verglasung; Rollläden; Gasbrennwerttherme (Baujahr 2005); Bäder raumhoch gefliest; ein Kamin im Kaminzimmer und ein Kachelofen im Wohnzimmer; Fußbodenbeläge: Teppich, Fliesen, Parkett; überdachte Terrasse; pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück.

Die Einbauküche kann gegen Abstandszahlung übernommen werden.

Weiter besteht die Möglichkeit eine Gewerbehalle (Baujahr 1979) mit einer Nutzfläche von 410,82 m² und einen dazugehörigen 1.464 m² großen Grundstück käuflich zu erwerben. Preis (VHB) zzgl. 6,0 % inkl. 19 % MwSt. Käuferprovision.

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.

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.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562



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:



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht/Garten



Außenansicht



Außenansicht/Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562



Terrasse

Kramer Immobilien



Kaminofen



Kaminzimmer

Kramer Immobilien



Wohnzimmer

Kramer Immobilien



Kaminzimmer

Kramer Immobilien



Wohnzimmer

Kramer Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562



Esszimmer

Kramer Immobilien



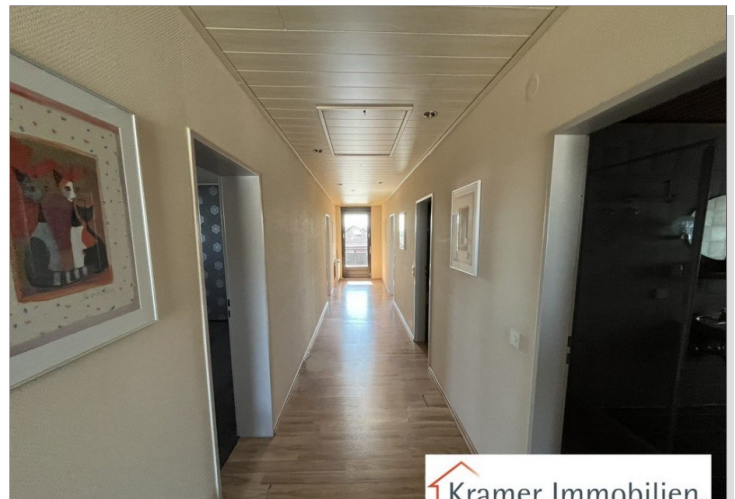
Gäste-WC

Kramer Immobilien



Küche

Kramer Immobilien



Flur Dachgeschoss

Kramer Immobilien



Flur/Eingangsbereich

Kramer Immobilien



Wannenbad

Kramer Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562



Duschbad



Kinderzimmer



Duschbad



Kinderzimmer 1



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 2



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562



Kinderzimmer 3



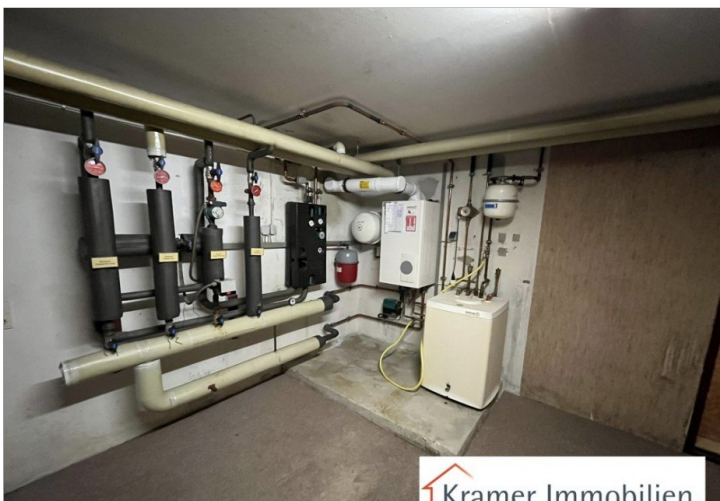
Vorratsraum



Flur Kellergeschoss



Vorratsraum



Heizungsraum



Vorratsraum



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562



 Kramer Immobilien
Schalt- u. Zählerkasten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562



Kramer Immobilien.



Erdgeschoss

Kramer Immobilien.

Grundriss Erdgeschoss

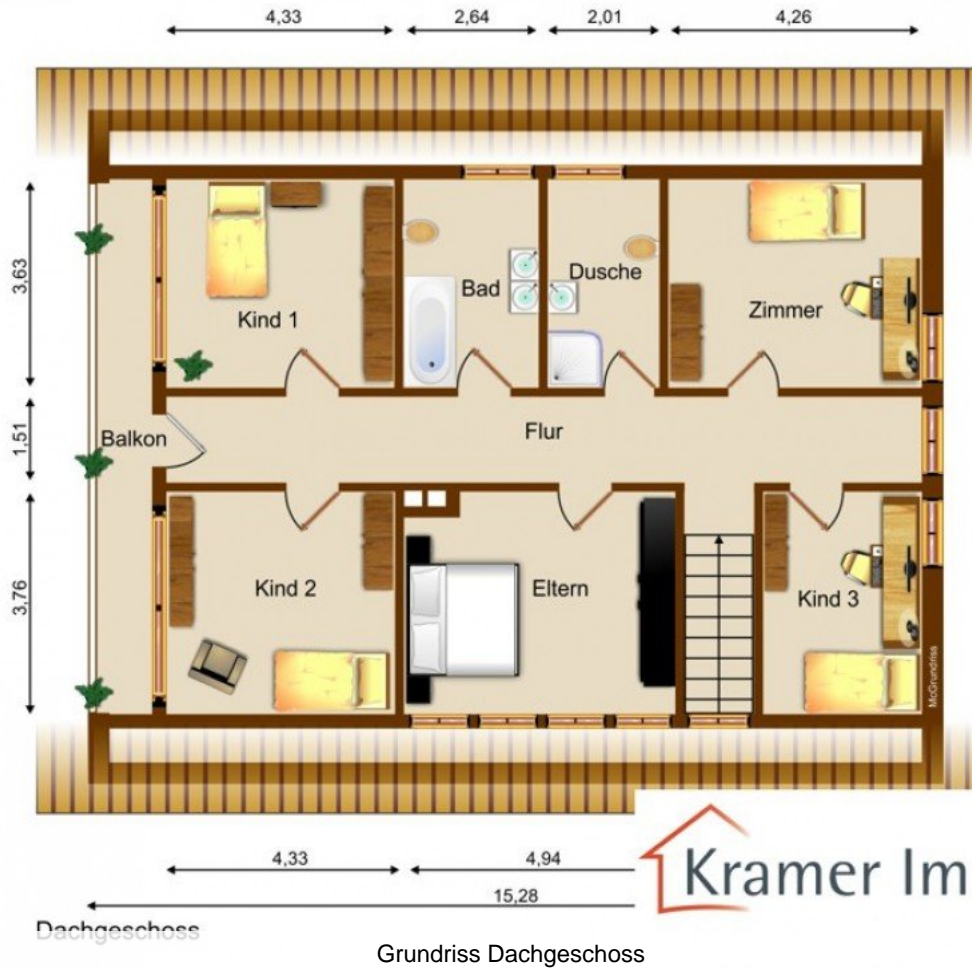
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562



Kramer Immobilien.



Kramer Immobilien.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 9 Zimmer

- > 181,62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 562

