Kramer Immobilien.
Inh. Frank Kramer

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 auf Anfrage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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: 715



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1980
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	181,62 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.032 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	182,40 kWh / (m²*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 bezugsfei.
Provision für Käufer	3,59 % inkl. 19 % MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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: 715



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: Glaswolldämmmatte; 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:

Kleine Bitte unsererseits:
Gerne dürfen Sie sich mit der Lage des Grundstücks vertraut machen. Bitte betreten Sie dennoch nicht ohne uns das Grundstück.

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.

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

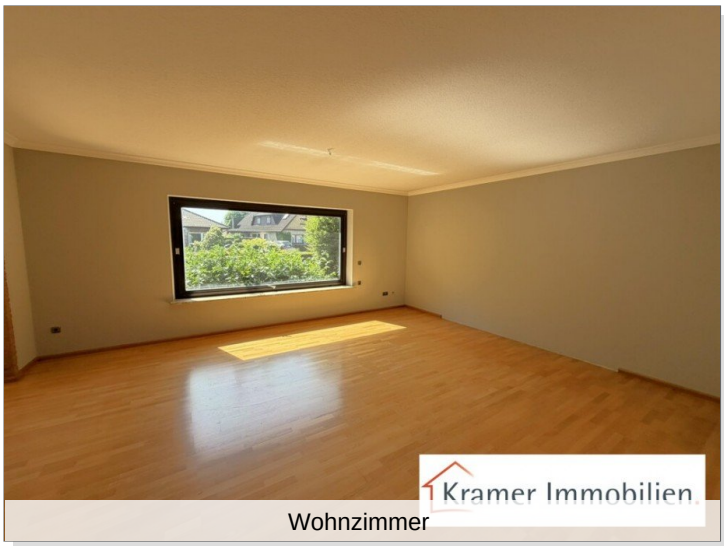
> Einfamilienhaus
> Varel
> 9 Zimmer
> 181,62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 715




Außenansicht


Außenansicht/Garten


Aussenansicht


Wohnzimmer


Außenansicht


Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

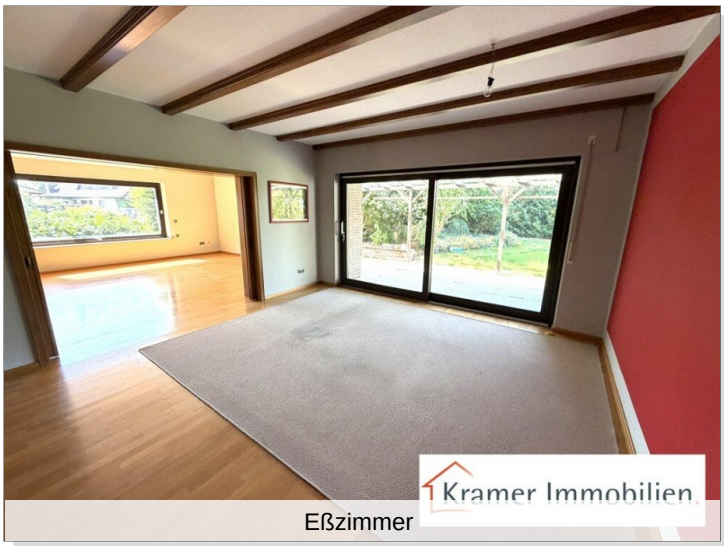
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Varel
> 9 Zimmer
> 181,62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 715

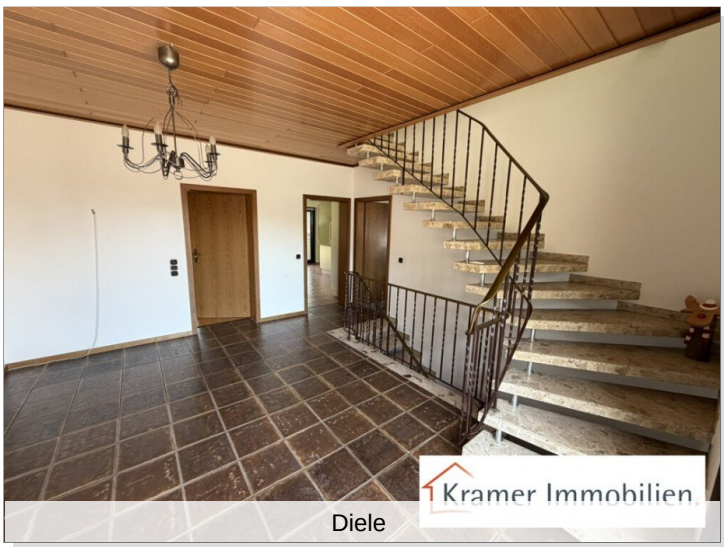



Kaminzimmer


Küche


Eßzimmer


Küche


Diele


Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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: 715




Flur DG


Duschbad DG


Elternschlafzimmer DG


Kinderzimmer DG


Kinderzimmer


Kinderzimmer DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

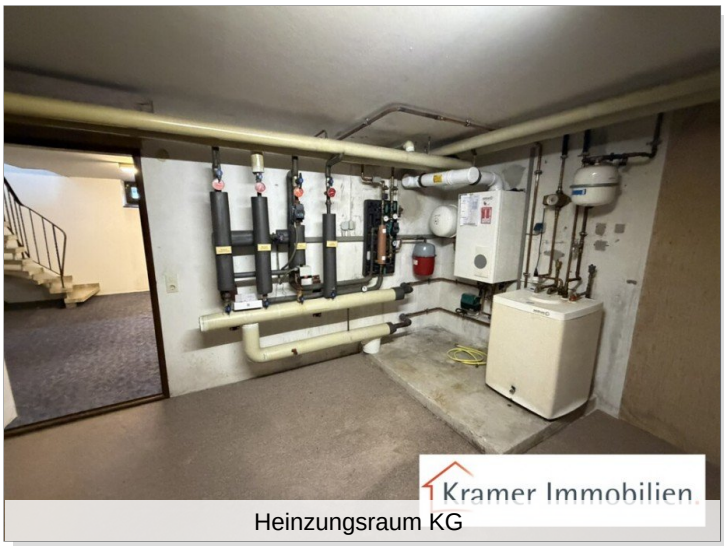
> Einfamilienhaus
> Varel
> 9 Zimmer
> 181,62 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 715




Wannenbad DG


Vorratsraum KG


Kinderzimmer DG


Heinzungsraum KG


Vorrratsraum KG


Waschraum KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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: 715





Schalt- u. Zählerkasten

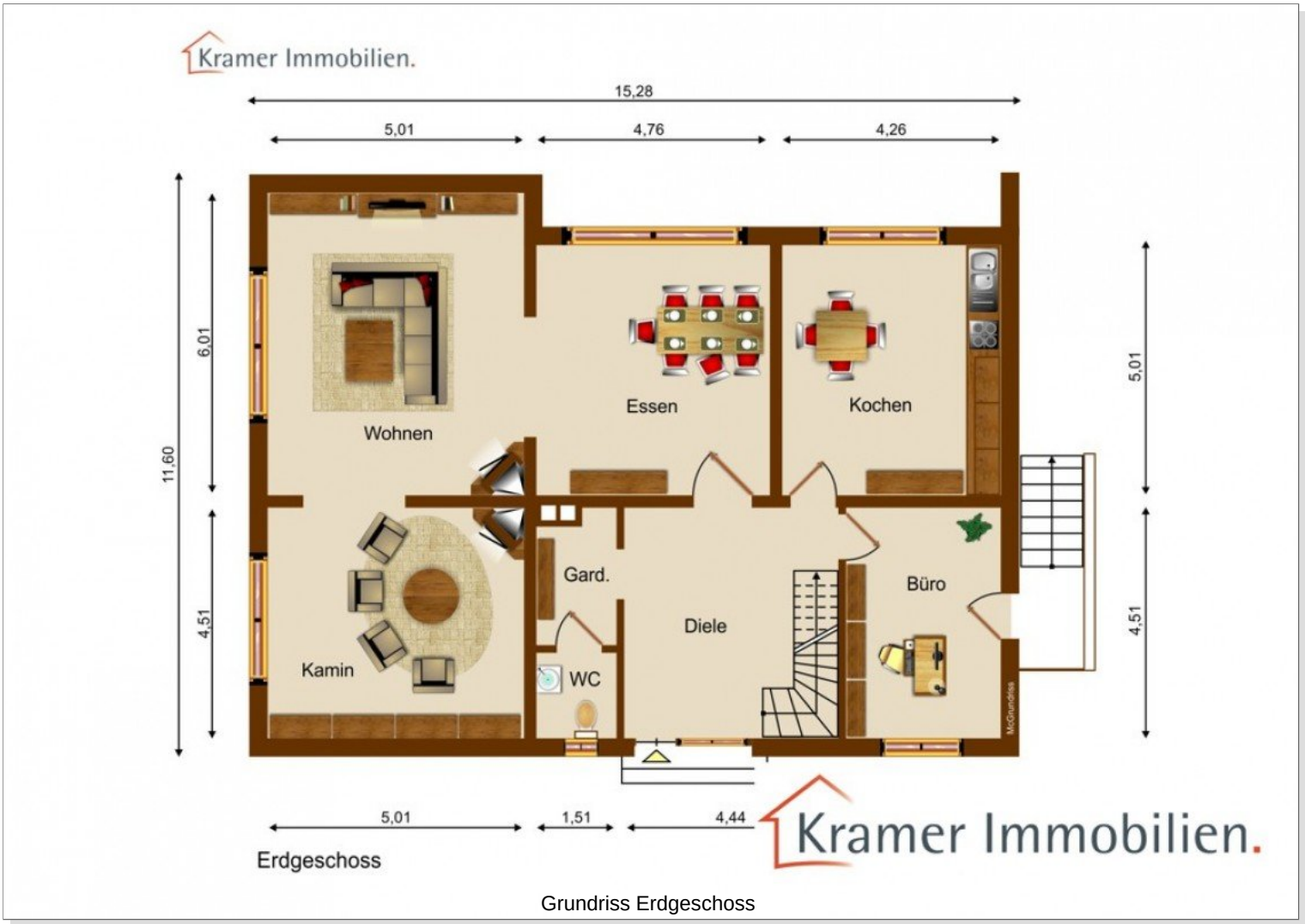
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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: 715





Grundriss Erdgeschoss

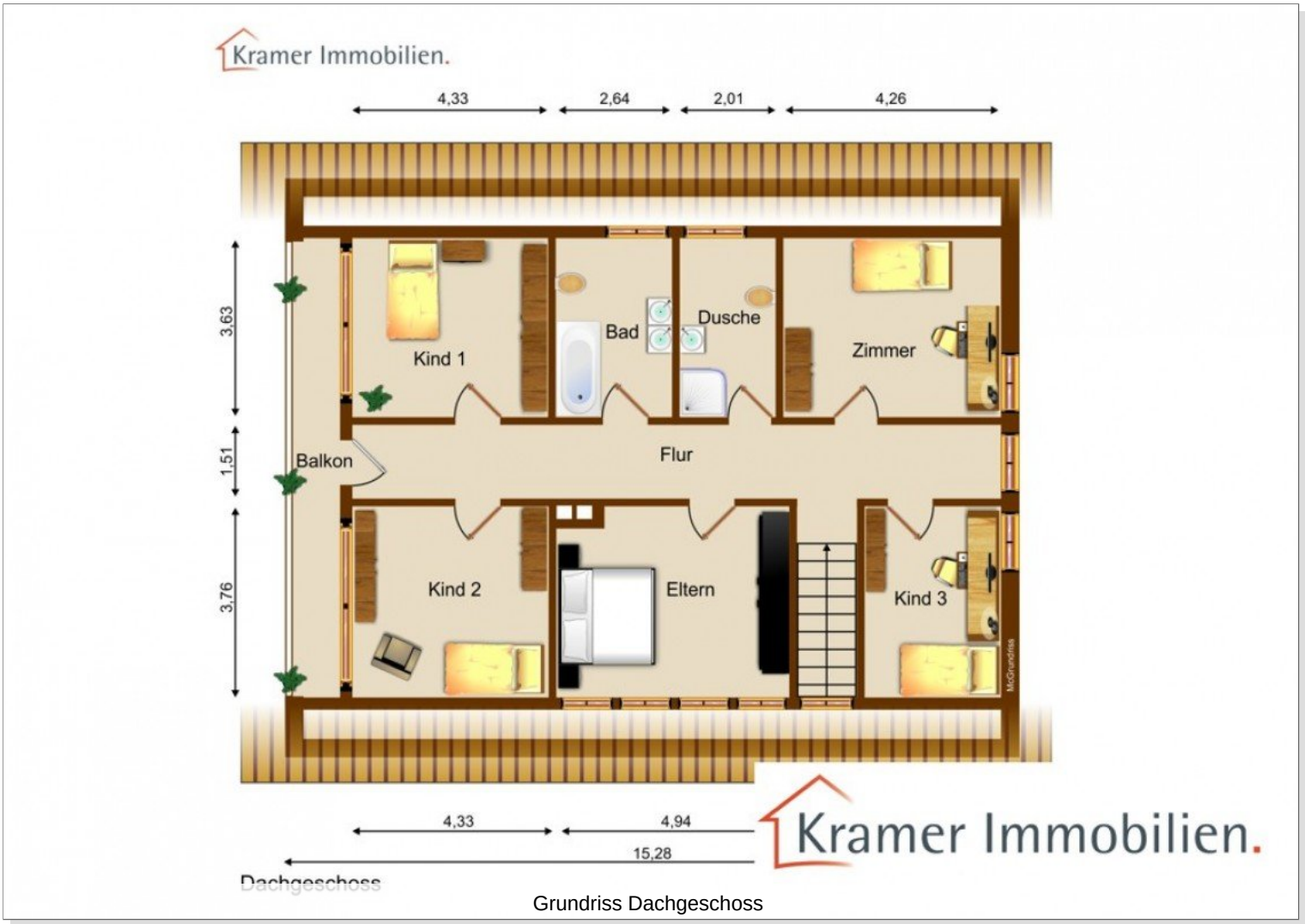
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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: 715





Grundriss Dachgeschoss

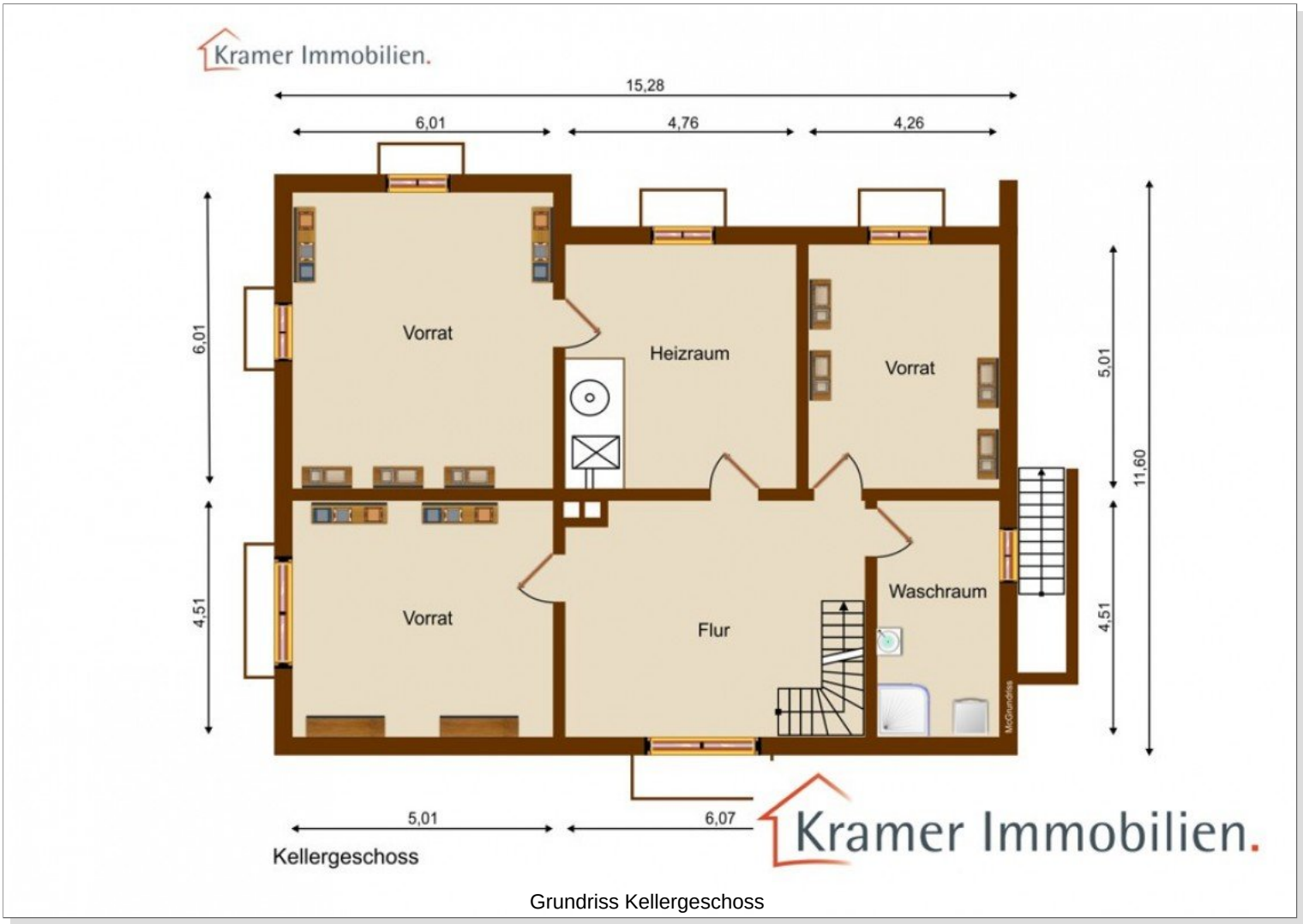
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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: 715





Grundriss Kellergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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: 715



Ansprechpartner:

Herr Frank Kramer

Telefon: 00494451969600
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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026