

# EXPOSÉ

### Eine besondere Gelegenheit! Eigenes Zuhause mit Garten und großzügigen Nutzflächen ! ###



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 26316 Varel

Baujahr: 1953

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 75,22 m²

Nutzfläche (ca.): 50,97 m²

Grundstücksfläche (ca.): 319 m²

Bauweise: Massiv

Garage: ja

**Kaufpreis  
€ 110.000,-**

**Kramer Immobilien**

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

Fax: 04451 / 96960-29 ° [info@kramer-immobilien-varel.de](mailto:info@kramer-immobilien-varel.de) ° [www.kramer-immobilien-varel.de](http://www.kramer-immobilien-varel.de)

> Doppelhaushälfte

> Varel

> 3 Zimmer

> 75,22 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 585



## Objekteckdaten:

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart                  | Doppelhaushälfte                 |
| Adresse                    | 26316 Varel                      |
| Baujahr                    | 1953                             |
| Zimmerzahl                 | 3                                |
| Wohnfläche (ca.)           | 75,22 m²                         |
| Nutzfläche (ca.)           | 50,97 m²                         |
| Grundstücksfläche (ca.)    | 319 m²                           |
| Kaufpreis                  | 110.000,- €                      |
| Bauweise                   | Massiv                           |
| Garage                     | ja                               |
| Anzahl Stellplätze         | 1                                |
| Garage                     | Anzahl 1                         |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                   |
| Wesentlicher Energieträger | GAS                              |
| Endenergiebedarf           | 343,10 kWh / (m²*a)              |
| Energieausweis gültig bis  | 2036-09-21                       |
| Energieausweis Jahrgang    | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieausweis Werteklasse | H                                |
| Energieausweis Baujahr     | 1953                             |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                      |
| Unterkellert               | teilweise                        |
| Gartennutzung              | ja                               |
| Schlafzimmer               | 2                                |
| Badezimmer                 | 1                                |
| Küche                      | Einbauküche                      |
| Befuerung                  | Gas                              |
| Ausstattung                | STANDARD                         |
| Dachboden                  | ja                               |
| Alt- / Neubau              | Altbau                           |
| Zustand                    | teil / vollrenovierungsbedürftig |
| bezugsfrei ab              | Sofort verfügbar.                |
| Provision für Käufer       | 3,59 % inkl. 19 % MwSt.          |

> Doppelhaushälfte

> Varel

> 3 Zimmer

> 75,22 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 585



## Objektbeschreibung:

Diese charmante, teilunterkellerte Doppelhaushälfte in Varel verbindet gemütliches Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1953 errichtete und 1961 umgebaute Wohnhaus steht auf einem ca. 319 m² großen Grundstück und bietet mit ca. 75,22 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familie.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein raumhoch gefliestes Badezimmer mit Eckduschbadewanne, ein praktischer Abstellraum sowie zwei Flure. Das Dachgeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer und einen weiteren Flur. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden.

Ein besonderes Plus sind die großzügigen Nebenflächen von ca. 50,97 m². Das Nebengebäude umfasst ein Carport, eine Garage, einen Abstellraum mit integriertem Werkstattbereich sowie einen Geräteraum. Damit stehen vielseitige Möglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte, Werkzeuge, Hobby oder zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung.

Der rückwärtige Garten mit gewachsenen Obstbäumen lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ob gemütliche Sitzecke, Gartenparadies oder persönlicher Rückzugsort - hier lässt sich der Außenbereich vielseitig nutzen.

Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, großzügigen Nutzflächen, Garage, Carport und Garten macht diese Immobilie zu einem interessanten Zuhause für alle, die Wert auf praktische Flächen und ein eigenes Grundstück legen.

Eine charmante Doppelhaushälfte mit eigenem Charakter und vielseitigen Möglichkeiten wartet ein Zuhause darauf, neu entdeckt und individuell gestaltet zu werden.

## Ausstattung:

Doppelhaushälfte mit Carport und Garage; massive Bauweise; teilunterkellert; Satteldach mit Gaube; Zementpfanneneindeckung; Gas-Brennwerttherme (Viessmann, Vitodens 100, Bj.2002) mit Warmwasserspeicher; Kunststoff- und Holzrahmenfenster mit 2-fach Verglasung; teilweise Rollläden; raumhoch gefliestes Bad mit Eckduschbadewanne; Küche mit Einbauküche; Bodenbeläge: Teppich, Holz, Fliesen, Estrich; Dachboden gediegt; pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück.

## 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

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 75,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 585

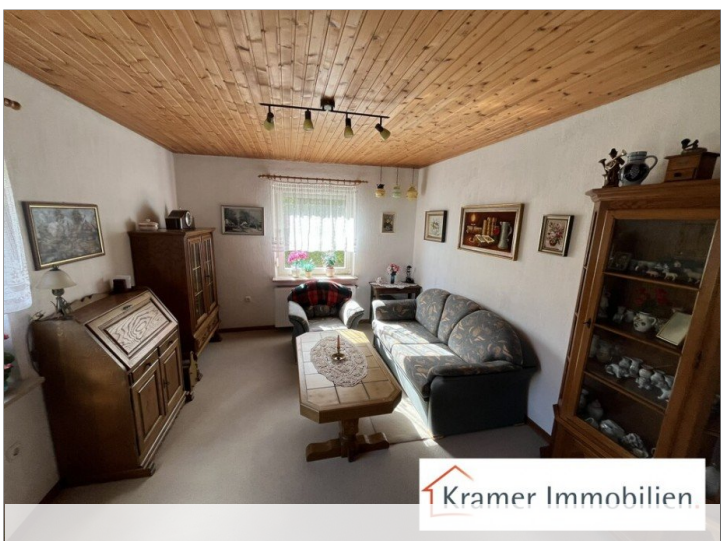
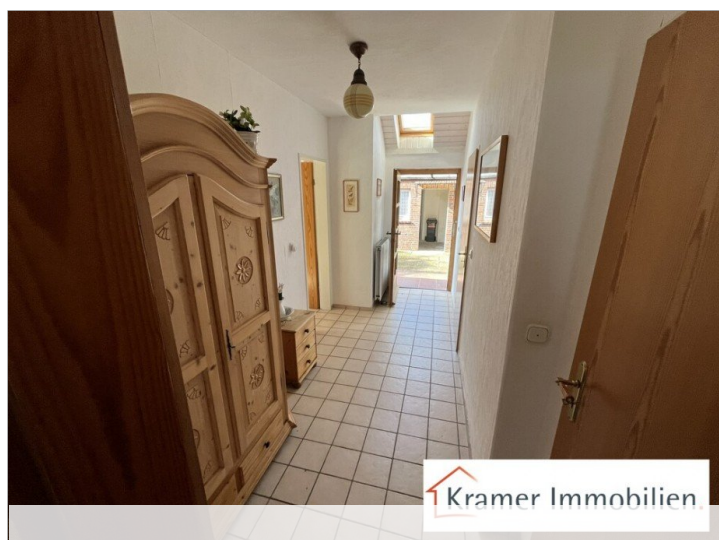


einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

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.

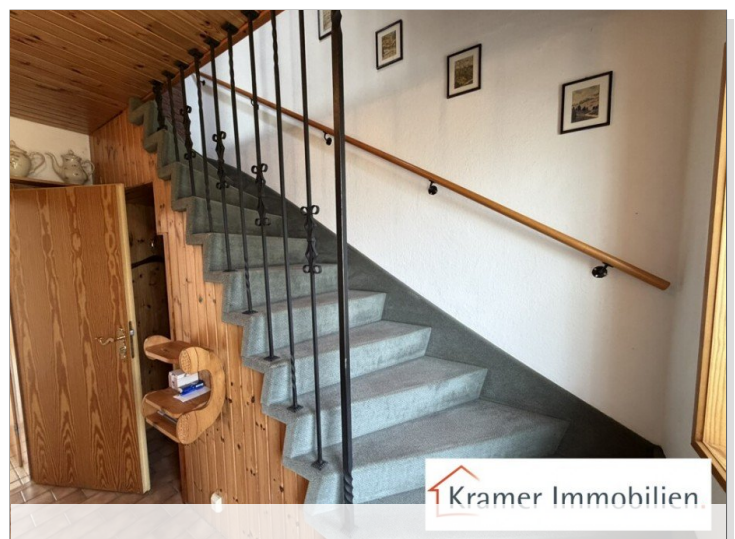
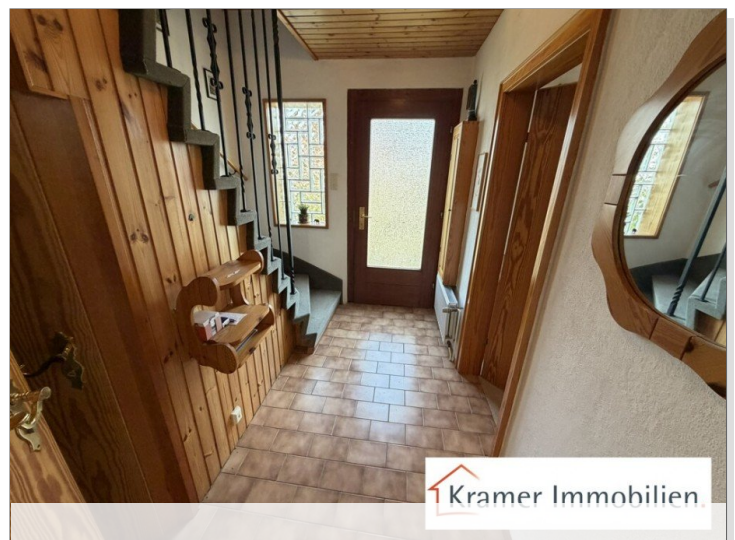
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel
- > 3 Zimmer

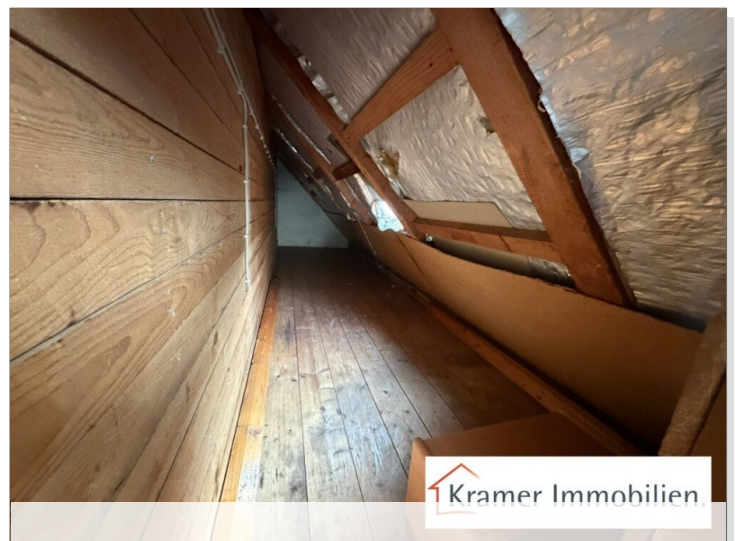
- > 75,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 585



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 75,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 585



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel
- > 3 Zimmer

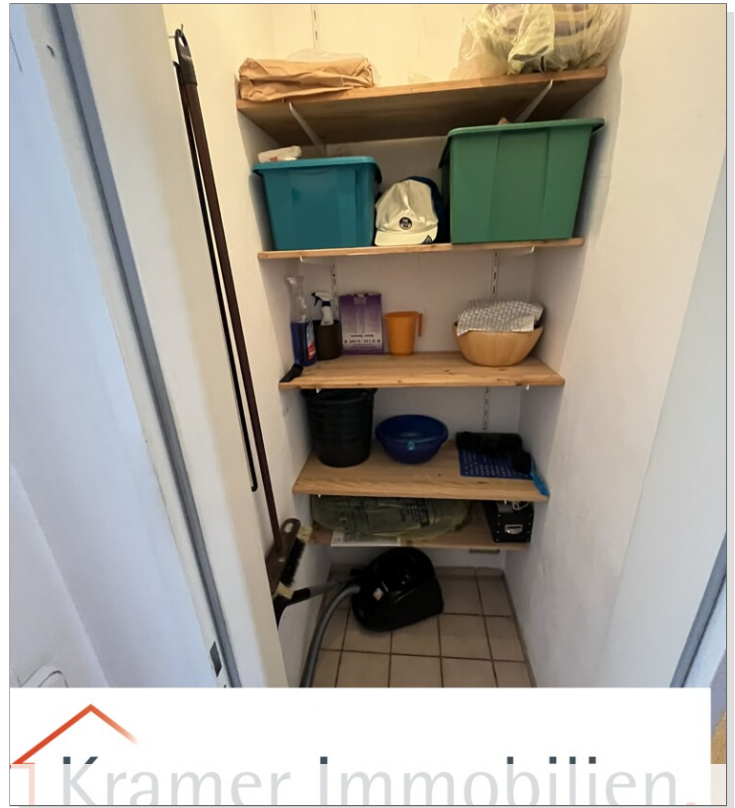
- > 75,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 585



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 75,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 585



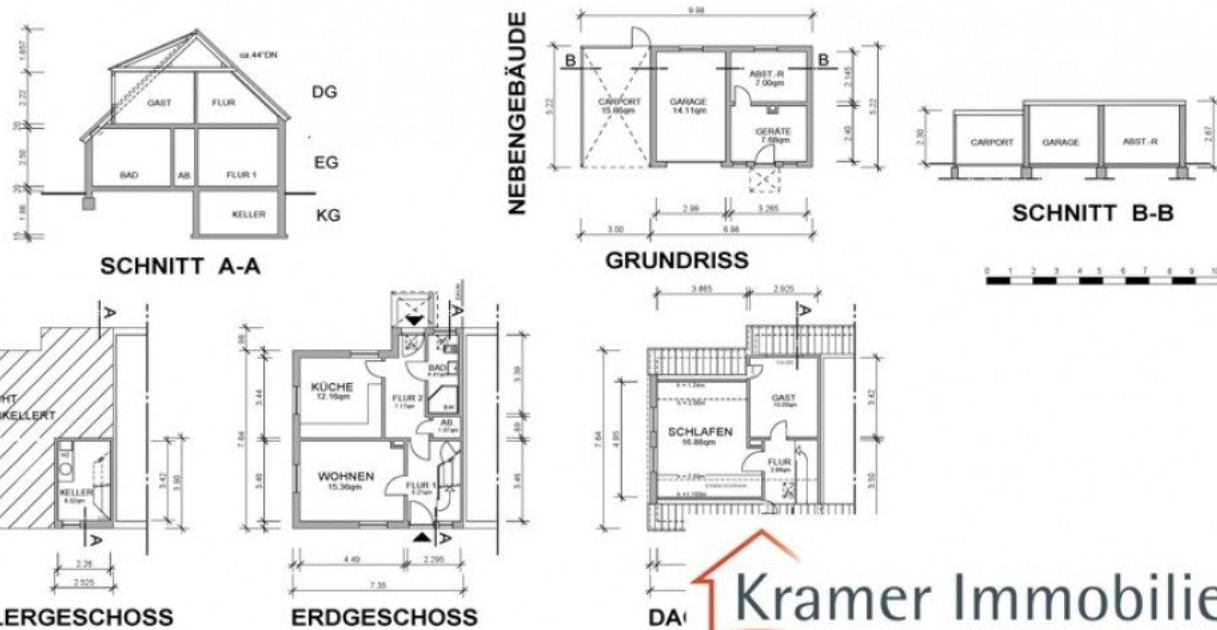
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 75,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 585



Kram



Kramer Immobilien.

Grundrisse und Schnitt

DA: 1. 318 23.09.26

DA: 1. 318 23.09.26

# Eckdaten

> 3 Zimmer

> Objektnummer: 585



**Ansprechpartner:**

**E-Mail:** [info@kramer-immobilien-varel.de](mailto:info@kramer-immobilien-varel.de)

**Firmendaten:**

Web: [www.kramer-immobilien-varel.de](http://www.kramer-immobilien-varel.de)

**Ihre Notizen:**