Kramer Immobilien.
Inh. Frank Kramer

EXPOSÉ

Erstbezug - Freundliche Erdgeschosswohnung in Waldnähe!

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 26316 Varel
Baujahr: 2025
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 82,35 m²
Kaltmiete pro m²: 14,- €
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaltmiete € 1.152,90

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 82,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 711

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	26316 Varel
Baujahr	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	82,35 m²
Kaltmiete	1.152,90 €
Kaltmiete pro m²	14,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Kaution	2.305,80 €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Endenergiebedarf	12,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	GEHOBEN
Breitband Zugang	Art: GLASFASER
Seniorengerecht	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	01.01.2027
Provision für Mieter	Keine.

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 82,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 711

Objektbeschreibung:

Diese Neubauwohnung in bevorzugter, zentraler und moderner Lage von Varel besticht durch ihre großzügigen, hellen Räumlichkeiten sowie einem gut durchdachten Grundriss. Hier wird Wohnkomfort großgeschrieben. Die Wohnfläche beträgt ca. 82,35m². Diese verteilen sich auf ein großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit offenem Küchenbereich und einer hochwertigen Einbauküche sowie direktem Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Duschbad, ein Abstellraum und Diele. Die Wohnung entspricht sowohl energetisch als auch von der Ausstattung her dem neuesten Standard. An schönen Sommertagen lädt die Terrasse zu gemütlichen Abenden mit guten Freuden ein. Komfortabel und hochwertig - so lässt es sich klasse wohnen!

Ausstattung:

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in einem 6-Parteienhaus; Erstbezug; massive Bauweise; Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung; Rollläden mit Elektroantrieb; Luft-Wasser-Wärmepumpe für Fußbodenheizung und Trinkwasserwärmebedarf; Unterstützung der Brauchwassererwärmung durch Frischwasserstationen in der Wohnung; Photovoltaikanlage und Stromspeicher; Lüftungsanlage: für ausreichende Zu- und Abluft für einen kontrollierten dezentralen Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung; barrierefreie ebenerdige Dusche, gefliest mit rutschhemmenden Fliesen; hochwertige Einbauküche; Bodenbeläge: Fliesen im Bad, Gäste-WC und Abstellraum, Vinylbelage in den Wohnräumen; großzügige Terrasse; gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum mit abschließbarer Steckdose für jede Wohnung für E-Bike-Aufladung; PKW-Außenstellplatz.

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 Vareler Innenstadt garantiert Ihnen eine hohe Lebensqualität. Die Altstadt bietet attraktive Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges kulturelles Angebot. Der Neumarktplatz mit Wochenmarkt oder das St. Johannes Hospital mit dem St. Marien Stift liegen nur ca. 500 m entfernt, der Bahnhof nur ca. 800 m. Die Region lädt zu ausgiebigen Erkundungen ein, die Nordseeküste mit dem Weltnaturerbe Wattenmeer und die Ostfriesischen Inseln sind attraktive Freizeitziele auch für Ihre Gäste.

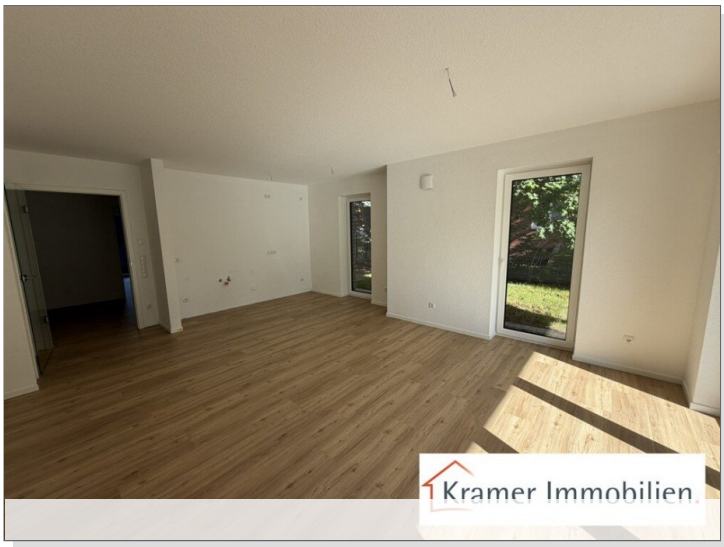
Sonstiges:

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 Mieter.

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.

Objektbilder:

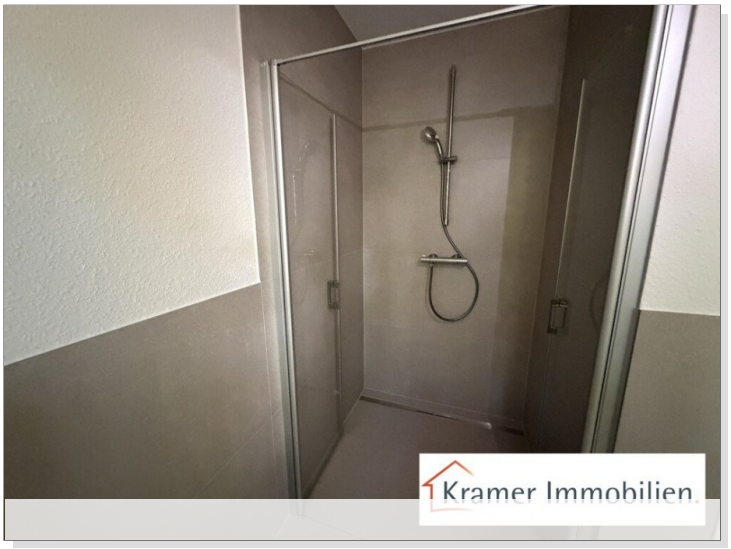


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Erdgeschosswohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 82,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 711

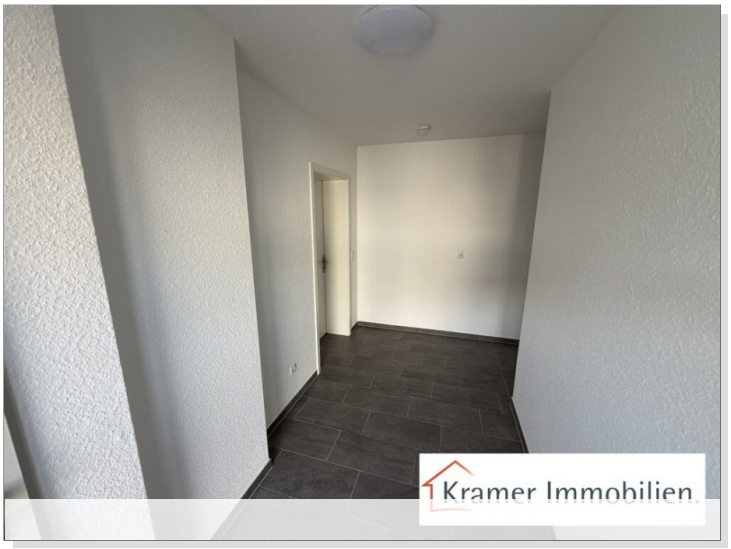


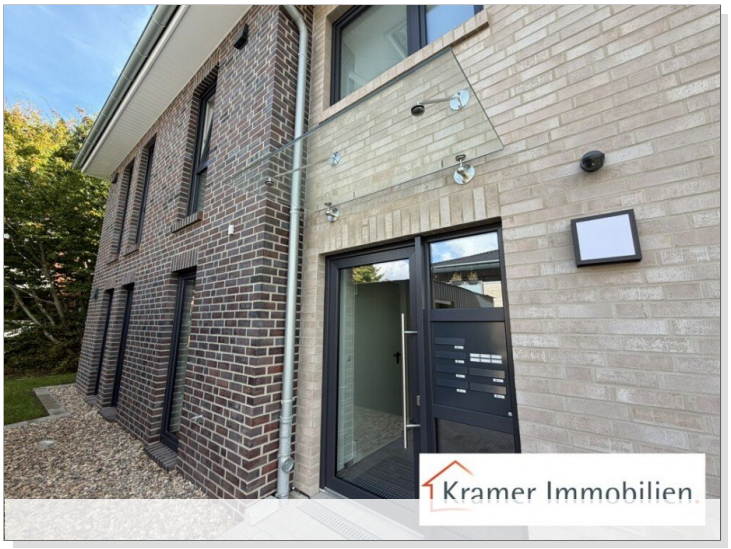
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Erdgeschosswohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 82,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 711





© 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

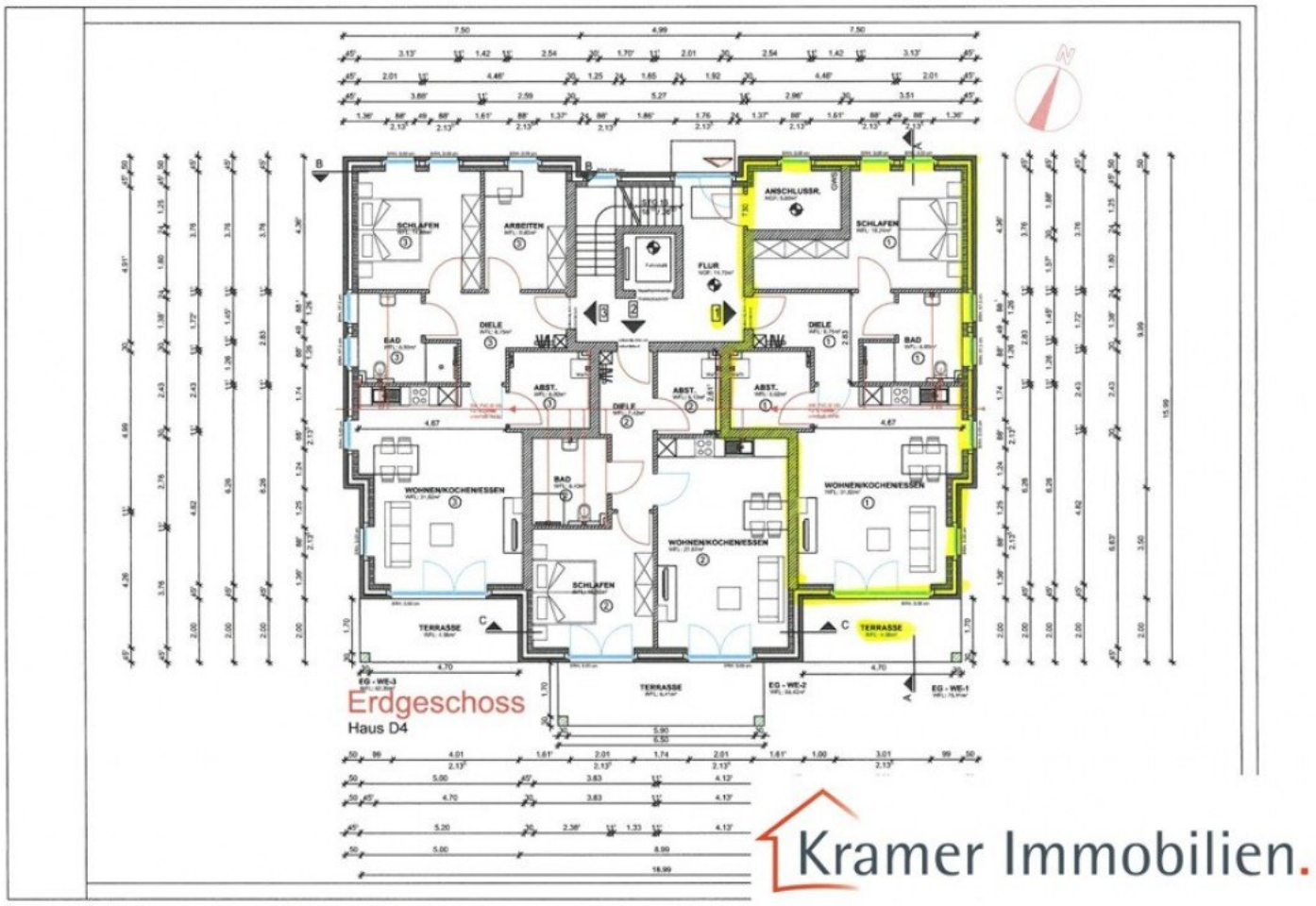
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 82,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 711

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 82,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 711



Grundriss EG-Wohnung Nr. 1

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 82,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 711

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026