

# EXPOSÉ

#### Erstbezug - Großzügige  
Obergeschosswohnung in Waldnähe! ####



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 26316 Varel

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 82,22 m²

Kaltmiete pro m²: 14,- €

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Balkon: ja

Terrasse: ja

**Kaltmiete  
€ 1.151,08**

**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

> Dachgeschosswohnung

> Varel

> 3 Zimmer

> 82,22 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 712



## Objekteckdaten:

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Objektart                  | Dachgeschosswohnung             |
| Adresse                    | 26316 Varel                     |
| Baujahr                    | 2025                            |
| Zimmerzahl                 | 3                               |
| Wohnfläche (ca.)           | 82,22 m²                        |
| Kaltmiete                  | 1.151,08 €                      |
| Kaltmiete pro m²           | 14,- €                          |
| Nebenkosten (ca.)          | 200,- €                         |
| Kaution                    | 2.302,16 €                      |
| Balkon                     | ja                              |
| 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 |
| Befuerung                  | Luft-/Wasser-Wärmepumpe         |

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Ausstattung          | GEHOBEN        |
| Breitband Zugang     | Art: GLASFASER |
| Seniorengerecht      | ja             |
| Zustand              | Erstbezug      |
| bezugsfrei ab        | 01.01.2027     |
| Provision für Mieter | Keine.         |

> Dachgeschosswohnung

> Varel

> 3 Zimmer

> 82,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 712



## 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. 82,22m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich auf ein großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit offenem Küchenbereich und einer hochwertigen Einbauküche sowie direktem Zugang zum Balkon, 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; Kunststoffenster 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, Vinylbeläge in den Wohnräumen; großzügiger Balkon; 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.

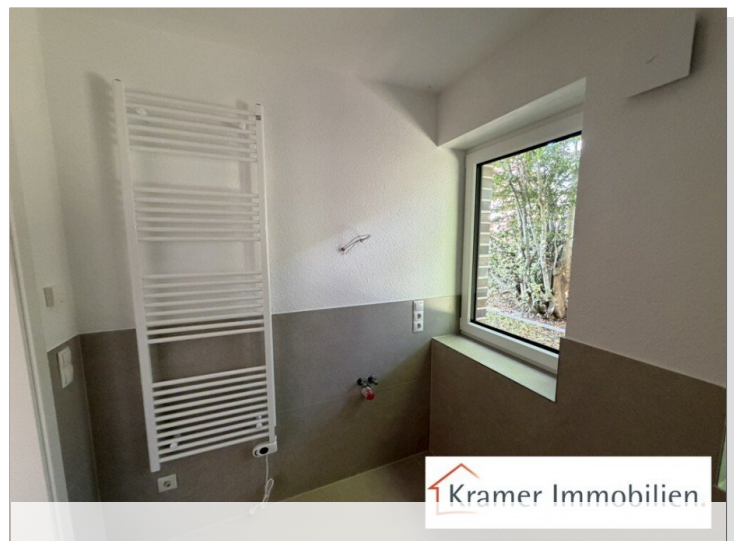
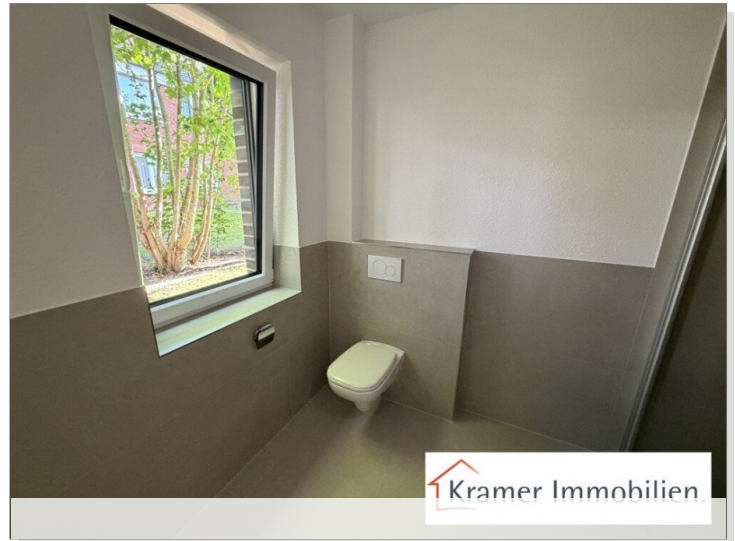
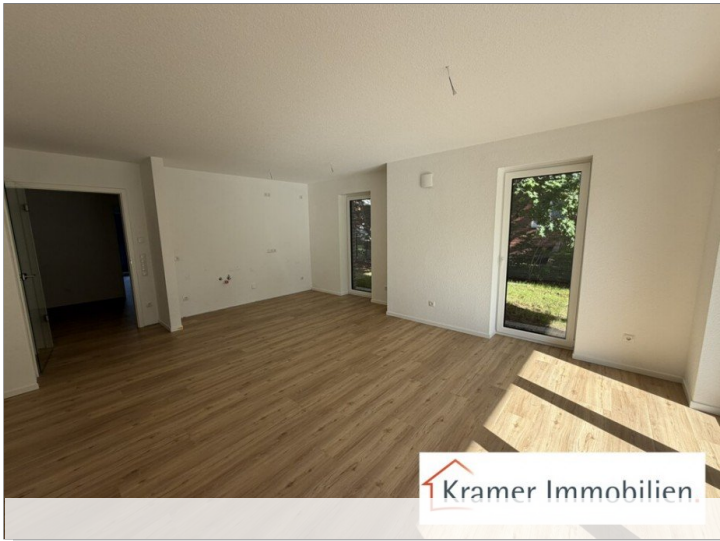
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 82,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 712



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 82,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 712



# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 82,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Varel

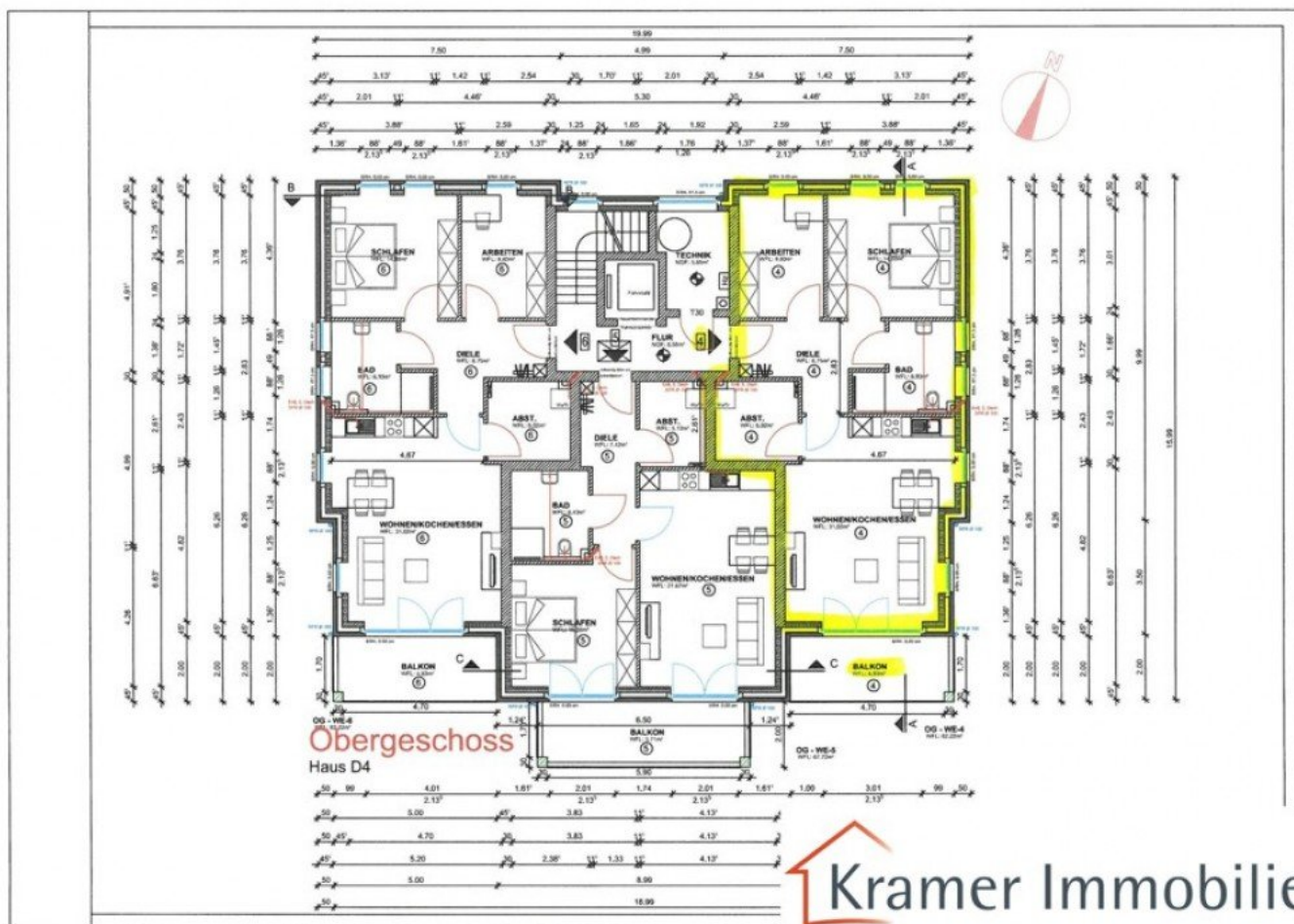
> Objektnummer: 712

> 3 Zimmer



- > Dachgeschosswohnung
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 82,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 712



Grundriss OG-Wohnung Nr. 4

# Eckdaten

## > Dachgeschosswohnung

## > Varel

> 3 Zimmer

> 82,22 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 712



**Ansprechpartner:**

**Herr Frank Kramer**

**Telefon: 00494451969600**

**Mobil: 00491739168657**

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

**Firmendaten:**

## Kramer Immobilien

Inh. Herr Frank Kramer

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24

26316 Varel

Tel.: 04451 / 9 69 60-0

Fax: 04451 / 9 69 60-29

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

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

**Ihre Notizen:**