

EXPOSÉ

Ihr Möbelwagen kann kommen !



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 26316 Varel
Baujahr: 1914
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 105,83 m²
Nutzfläche (ca.): 57,43 m²
Grundstücksfläche (ca.): 433 m²
Kaltmiete pro m²: 9,45 €
Nebenkosten (ca.): 250,- €

**Kaltmiete
€ 1.000,-**

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

> 4 Zimmer

> 105,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 670



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel - Varel
Baujahr	1914
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105,83 m ²
Nutzfläche (ca.)	57,43 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	433 m ²
Kaltniete	1.000,- €
Kaltniete pro m ²	9,45 €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Kaution	2.000,- €
Terrasse	ja
Dachform	Krueppelwalmdach
Bauweise	Massiv
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Carport
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	226 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-09-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1914
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja

Gäste-WC	ja
Keller (ca.)	5,80 m ²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Absprache.

> Einfamilienhaus

> Varel

> 4 Zimmer

> 105,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 670



Objektbeschreibung:

Dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus mit Carport befindet sich in Varel-Büppel auf einem pflegeleicht angelegten 433 m² großen Grundstück. Das Haus bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 105,83 m², die durch eine durchdachte Raumaufteilung besticht, sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 57,43 m². Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und eine Küche, die mit einer praktischen Küchenzeile ausgestattet ist und ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende bietet. Das raumhoch geflieste Duschbad verfügt über eine barrierefreie Dusche und sorgt für zusätzlichen Komfort. Weitere praktische Räume im Erdgeschoss sind der Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC, ein Hobbyraum sowie ein einladender Flur. Im Obergeschoss finden Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, die Ihnen Rückzugsmöglichkeiten bieten, sowie ein separates WC und einen Flur. Das Haus wird durch eine überdachte Terrasse ergänzt, die ideal für gesellige Stunden im Freien ist. Zudem stehen Ihnen ein Geräteraum und ein Teilkeller zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Einkaufsstadt Varel, Kindergarten, Schulen und ein vielfältiges Sportangebot sind bequem und schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.

Ausstattung:

Wohnhaus mit Carport; teilunterkellert; saniert 2017; massive Bauweise; Klinker- und Putzfassade; Krüppelwalmdach mit einer Gaube; Dacheindeckung mit Tonziegeln; Kunststofffenster mit Iso-Verglasung (Bj.2017); Gas-Zentralheizung (Bj.2004); Küche mit Küchenzeile (Bj. 2017), raumhoch gefliestes Duschbad (saniert 2017); Fußbodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat, Beton; pflegeleichtes Gartengrundstück. Nach Absprache bezugsfrei.

Lagebeschreibung:

Büppel ist ein bevorzugter Ortsteil der Stadt Varel und liegt am südlichen Stadtrand in unmittelbarer Waldnähe mit direkter Anbindung an die A 29 in Richtung Wilhelmshaven oder Oldenburg. In Büppel befindet sich alles, was zum täglichen Leben benötigt wird: ein Kindergarten, eine Grundschule, diverse Freizeitstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig schnell zu erreichen. Die Innenstadt von Varel ist ca. 5 km entfernt. 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. 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 hohem Erholungswert, wie man es selten antrifft. Die reizvolle Lage macht Varel zu einer attraktiven Wohnstadt im Grünen.

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 und Nachbarn.

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-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

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 105,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 670



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 105,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 670



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 105,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 670



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 105,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 670



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

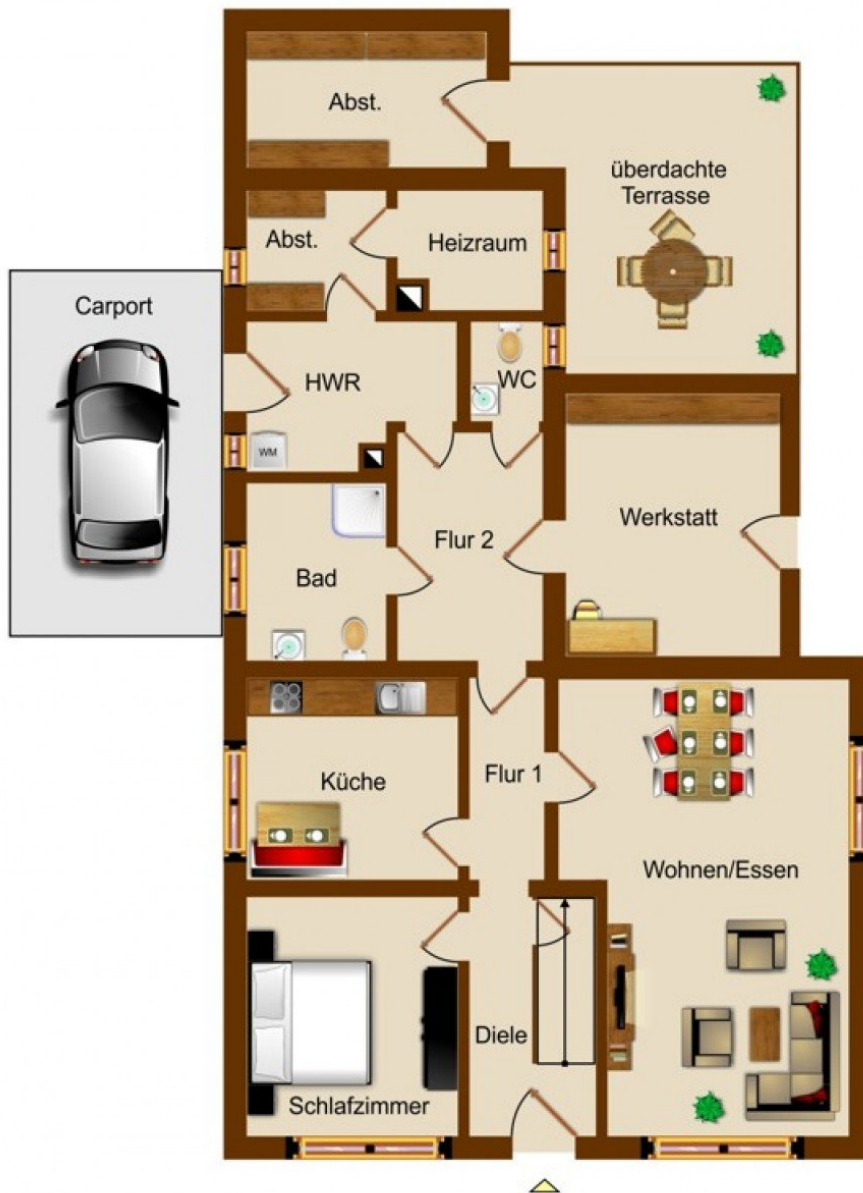
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 105,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 670



 Kramer Immobilien.



Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

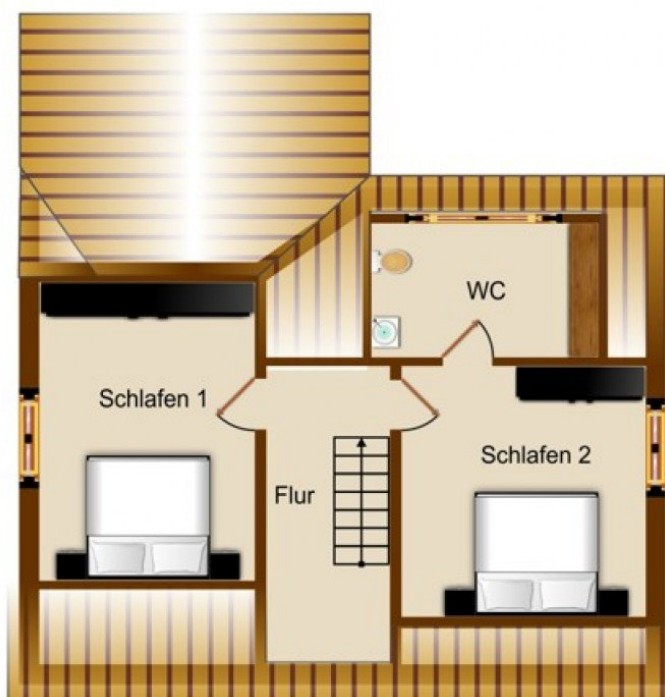
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 105,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 670



 Kramer Immobilien.



Dachgeschoss
Grundriss Dachgeschoss

