

**### Immobilienfuchse aufgepasst - Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten! ###**



**ECKDATEN**

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 26316 Varel  
Baujahr: 1922  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 175,62 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 66,17 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 377 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja

**Kaufpreis  
€ 175.000,-**

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Varel

> Objektnummer: 659

> 8 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1922
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	175,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	66,17 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	377 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	175.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	2
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	277,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-12-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1922
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig

bezugsfrei ab

Sofort verfügbar

Provision für Käufer

3,59 % inkl. 19 % MwSt.

> Einfamilienhaus

> Varel

> 8 Zimmer

> 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 659



## Objektbeschreibung:

In zentrumsnaher Lage von Varel bietet sich die seltene Gelegenheit, diese charmantes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten zu erwerben. Das im Jahr 1922 in solider Massivbauweise errichtete Gebäude steht auf einem ca. 377 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vereint historischen Charakter mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, für mehrere Generationen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur nachhaltigen Vermietung der Wohneinheiten - dieses Haus passt sich flexibel unterschiedlichen Lebens- und Investitionskonzepten an.

Die erste Wohneinheit mit ca. 93,38 m<sup>2</sup> erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang in den Garten, eine Küche mit Einbauküche, ein Duschbad sowie Diele und Flur. Das Dachgeschoss bietet drei weitere Zimmer und einen Flur. Die zweite Wohneinheit verfügt über ca. 82,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier stehen im Erdgeschoss ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit gepflegter Einbauküche, ein Duschbad sowie Diele und Flur zur Verfügung. Im Dachgeschoss befinden sich ein großzügiges und lichtdurchflutetes Schlafzimmer und ein separates WC.

Das Raumangebot wird durch eine Nutzfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> sinnvoll ergänzt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Hobbys, Lagerzwecke oder kreative Werkstattideen. Ein besonderes Highlight für Hobbyschrauber ist die Garage mit integrierter Werkstattgrube, die ideale Voraussetzungen für handwerkliche Projekte schafft.

Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage direkt von KRAMER IMMOBILIEN.

## Ausstattung:

Wohnhaus (Bj. 1922, Umbau 1970) mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage sowie überdachten Fahrradabstellplatz; massive Bauweise; Außenfassade ab Sockelbereich mit Riemchen verkleidet; Krüppelwalmdach mit Zementpfanneneindeckung; Doppelgarage Bj. 1970; beide Wohnungen verfügen über eigene Zähler für Gas, Strom und Wasser; Doppelgarage mit Schwenktoren; eine Garage mit PKW-Werkstattgrube, Kraftstrom, Waschbecken, Heizung und Werkstatt; Lagerraum; Geräteraum.

Wohnung 1: Stahlbetondecke zwischen Erd- und Dachgeschoss; Dach bis in den First gedämmt; Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung; Kunststoff-Hauseingangstür mit Glaseinsatz; Gas-Zentralheizung (Junkers, Bj.1997), Flach- und Rippenheizkörper; Elektrik: Kippschalter und FI; Dachfenster mit Holzrahmen; Duschbad raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss; WC ca.

1,40 m hoch gefliest; Einbauküche mit Kücheneinbaugeräten; gesamte

Erdgeschoss gefliest, weitere Räume mit Laminat ausgelegt; Decken und Wände wurden Tapeten bzw. Paneele verkleidet; offene Marmortreppe führt ins Dachgeschoss; lichtdurchflutetes Studio mit Schlafempore; Terrasse.

Wohnung 2: Holzbalkenlagen zwischen Erd- und Dachgeschoss; Dach bis in den First gedämmt; Kunststofffenster sowie teilweise Holzrahmenfenster mit 2-fach Verglasung; Kunststoff-Hauseingangstür mit Glaseinsatz; Gas-Zentralheizung (Junkers, Bj.1997), Flach- und Rippenheizkörper; Elektrik: Drehsicherungen; Dachfenster aus Kunststoff sowie Holzrahmen; Duschbad raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss; gepflegte Einbauküche mit Kücheneinbaugeräten; Kaminofen im Wohnzimmer; Bodenbeläge: Fliesen sowie Teppichware; Decken und Wände mit Teppich, Tapeten, Holz bzw. Paneele verkleidet; offene Betontreppe führt ins Dachgeschoss, Trittstufen mit Holz verarbeitet; lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit Schlafempore; Dachboden gediegt und gedämmt.

## 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.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 8 Zimmer

- > 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 659

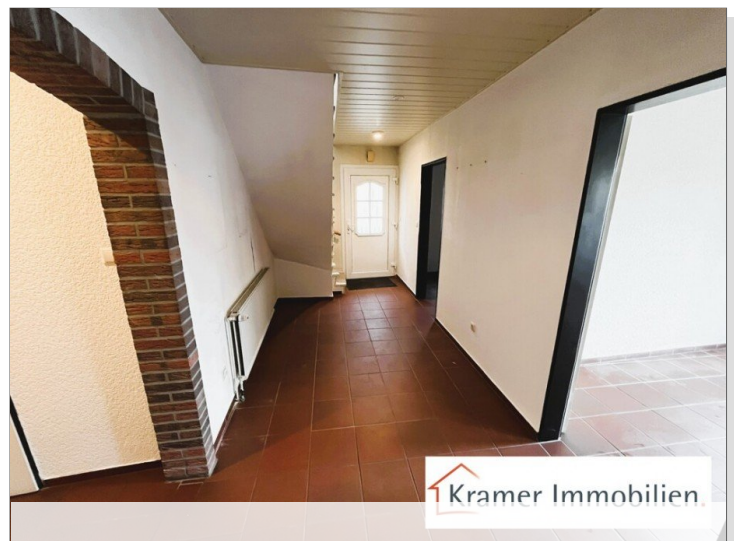
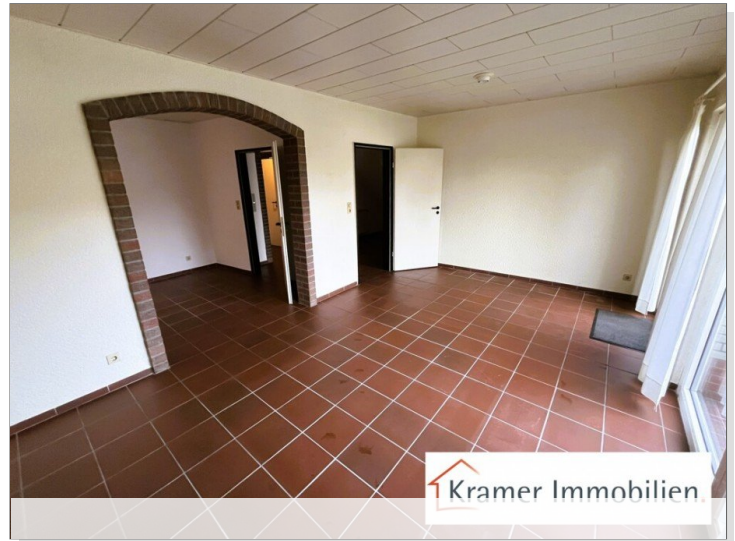


Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

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.

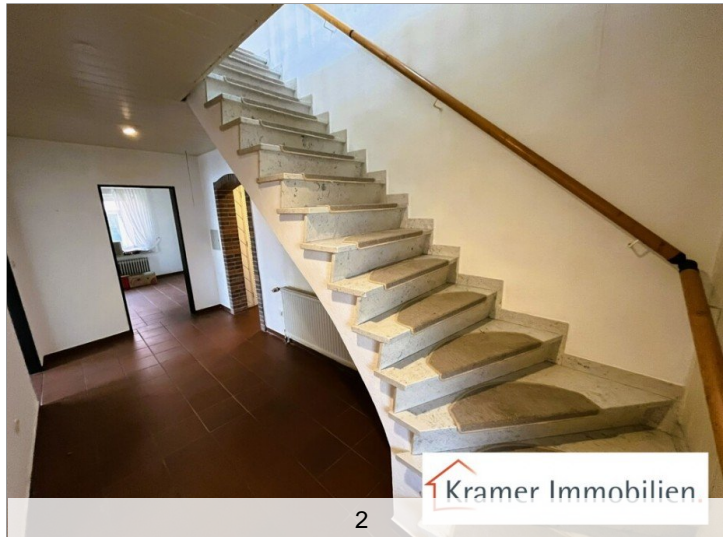
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 8 Zimmer

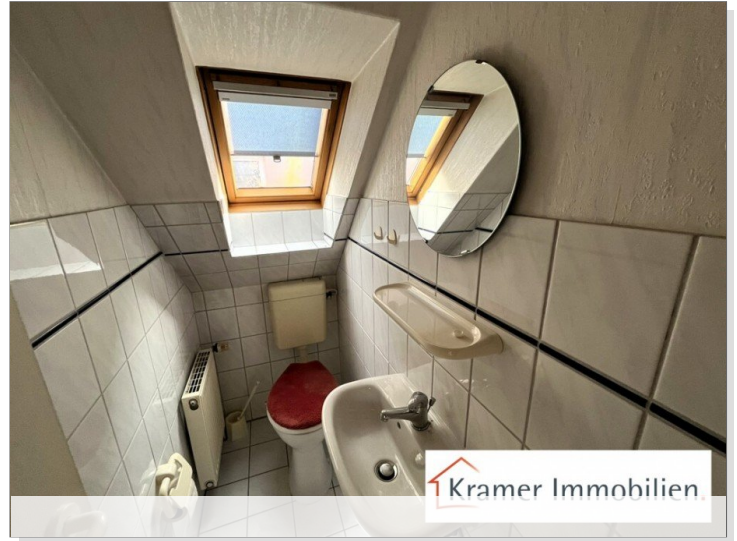
- > 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 659



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 8 Zimmer

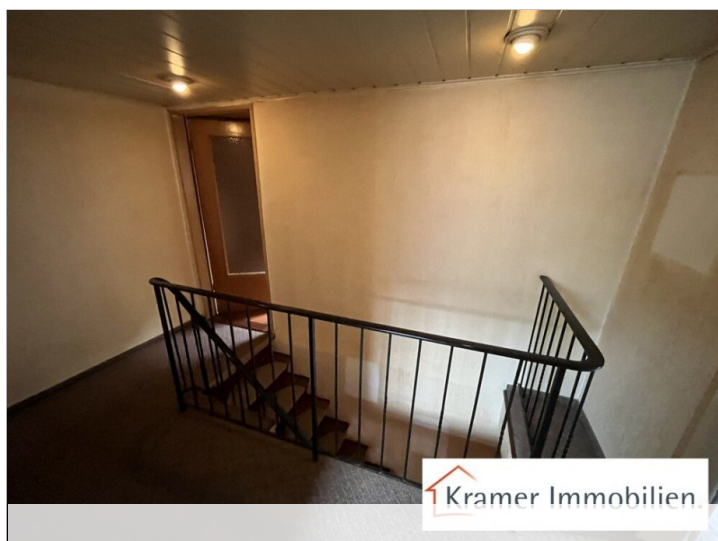
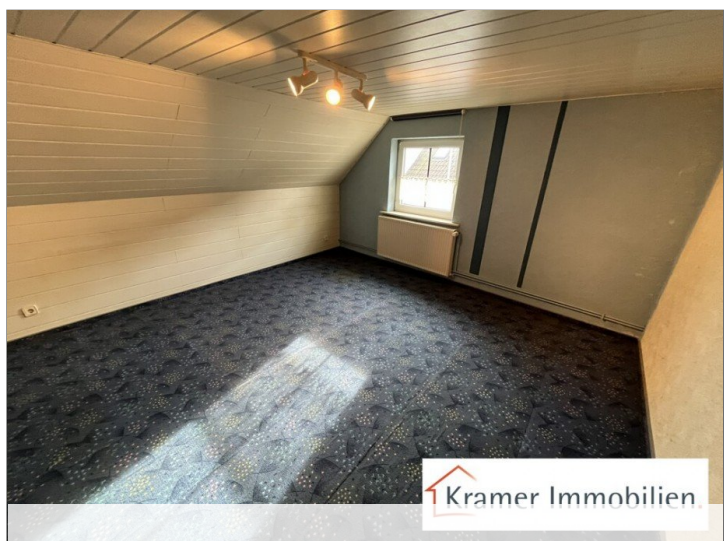
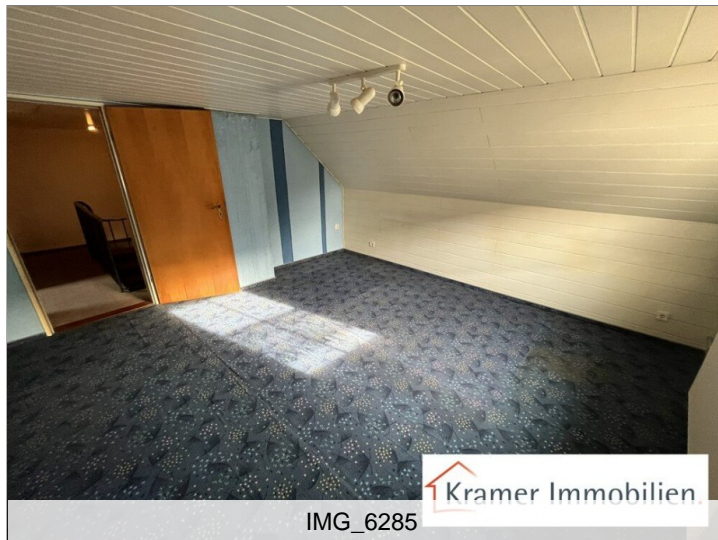
- > 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 659



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 8 Zimmer

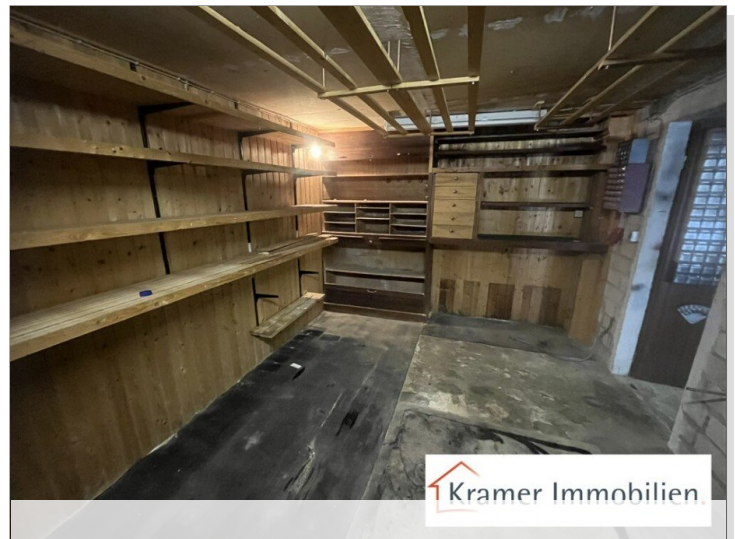
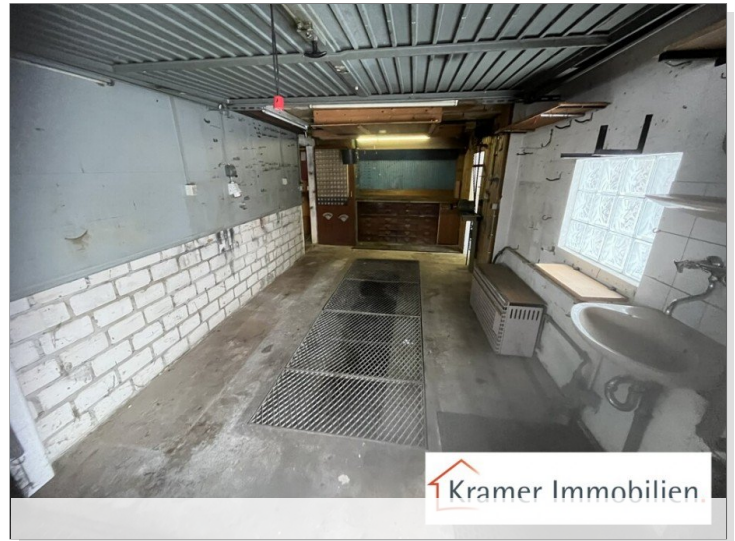
- > 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 659



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 8 Zimmer

- > 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 659



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 8 Zimmer

- > 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 659



Kramer



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 8 Zimmer

- > 175,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 659



Kramer Immobilien.



## DACHGESCHOSS

Grundriss Dachgeschoss

