

EXPOSÉ

Platz für die ganze Familie - Freiraum zum Wohlfühlen!



Sehr geehrte Kunden,

vom **27.07.2026** bis zum **09.08.2026**
machen wir **Betriebsferien**.

Ab Montag, **10.08.2025**,
sind wir **wieder für Sie da**.

Viele Grüße

Von KRAMER IMMOBILIEN



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 26316 Varel

Baujahr: 1999

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 155,50 m²

Nutzfläche (ca.): 32 m²

Grundstücksfläche (ca.): 689 m²

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 349.000,-

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

> Einfamilienhaus
> Varel
> 3 Zimmer

> 155,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 688



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1999
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	155,50 m²
Nutzfläche (ca.)	32 m²
Grundstücksfläche (ca.)	689 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	134,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-12-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

Nach Absprache.

Provision für Käufer

3,00 % inkl. 19 % MwSt.

> Einfamilienhaus

> Varel

> 3 Zimmer

> 155,50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 688



Objektbeschreibung:

In einer ruhigen und äußerst beliebten Wohnlage von Varel befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem ca. 689 m² eingewachsenen Grundstück und lädt zum entspannten Wohnen ein.

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155,50 m² und überzeugt durch eine durchdachte, familienfreundliche Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ebenfalls einen direkten Terrassenzugang - ideal für gemütliche Grillabende im Freien. Ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein Hauswirtschafts-/Abstellraum mit praktischem Zugang zur Auffahrt ergänzen diese Ebene.

Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Eckbadewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume.

Zusätzlichen Stauraum bietet der gedämmte Dachboden. Weiterhin gehört eine Garage mit angebautem Geräteraum sowie einem weiteren Dachboden zum Angebot - ideal für Hobby, Lagerung oder Werkstattnutzung.

Das pflegeleicht angelegte Grundstück unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen.

Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen in attraktiver Lage mit großzügigem Platzangebot und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Ausstattung:

Wohnhaus mit Garage; massive Bauweise; Außenwände Wohnhaus: 24 cm Ytong, Hohlschicht, Verblender; Innenwände: Kalksandstein; Außenwände Garage: 17,5 cm Ytong, Hohlschicht, Verblender; Stahlbetondecke; Krüppelwalmdach mit Zementpfanneneindeckung; Gas-Brennwerttherme (Brötje EcoTherm Plus, Bj.2016) mit Warmwasserspeicher; in einigen Räumen Fußbodenheizung; Kunststofffenster mit Iso-Verglasung; Rollläden; Bad im OG raumhoch gefliest, Doppelwaschbecken, Dusche und Eck-Badewanne; Gäste-WC im EG mit Dusche; gepflegte Einbauküche offene Holzterasse vom Erdgeschoss ins Obgeschoss; Fußbodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich, Estrich; Garage mit Dachboden und angebautem Geräteraum; isolierter Dachboden; pflegeleichtes Gartengrundstück.

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:

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 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.

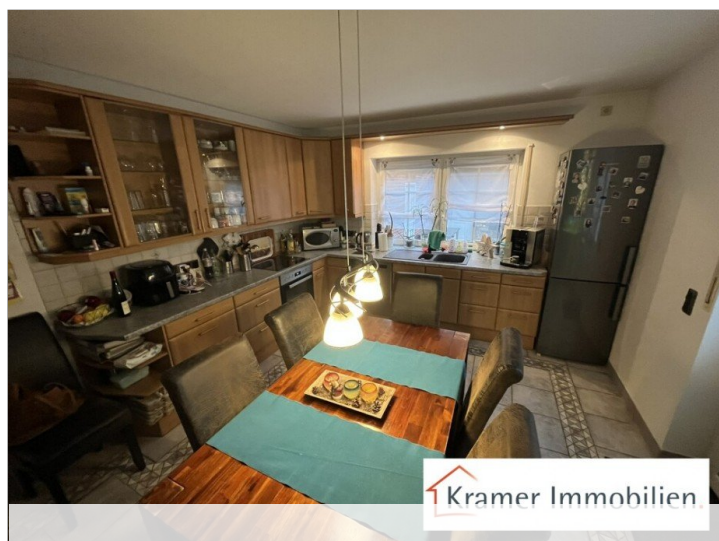
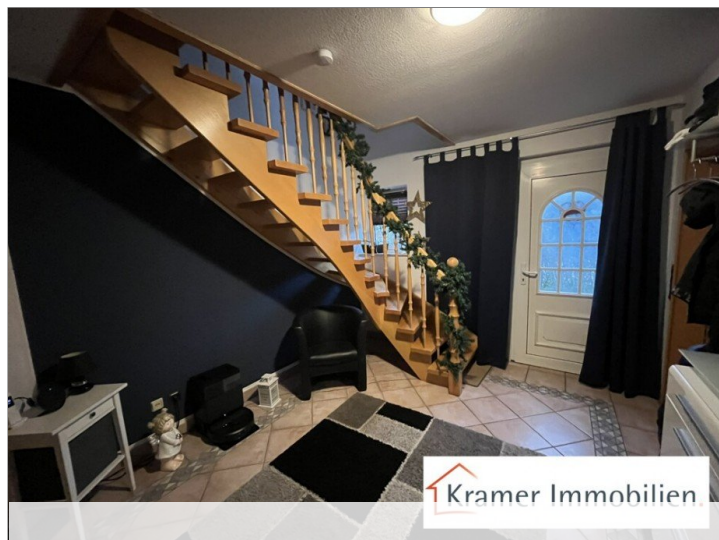
Falls Sie unsere Bestätigungs-E-Mail nicht in Ihrem Posteingang sehen, überprüfen Sie bitte Ihren Spam Ordner bzw. Papierkorb. Zudem empfehlen wir Ihnen, unsere E-Mail-Adresse als sichere E-Mail-Adresse in Ihre Anti-Spam-Software einzutragen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

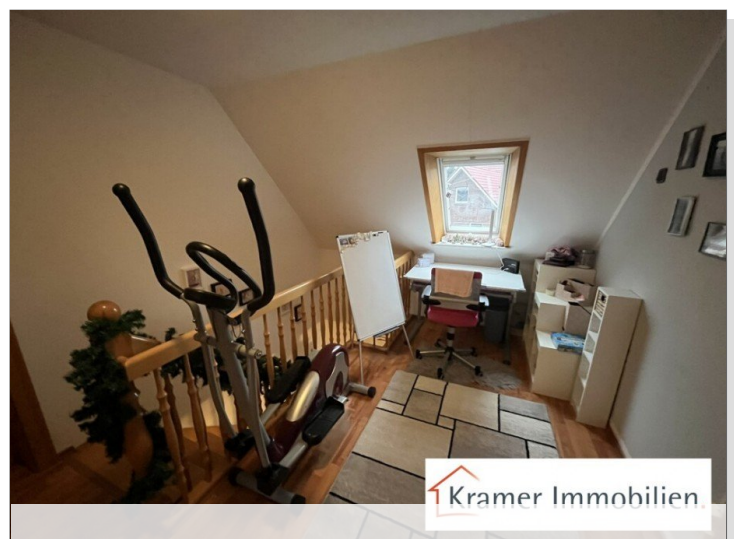
- > 155,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 688



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

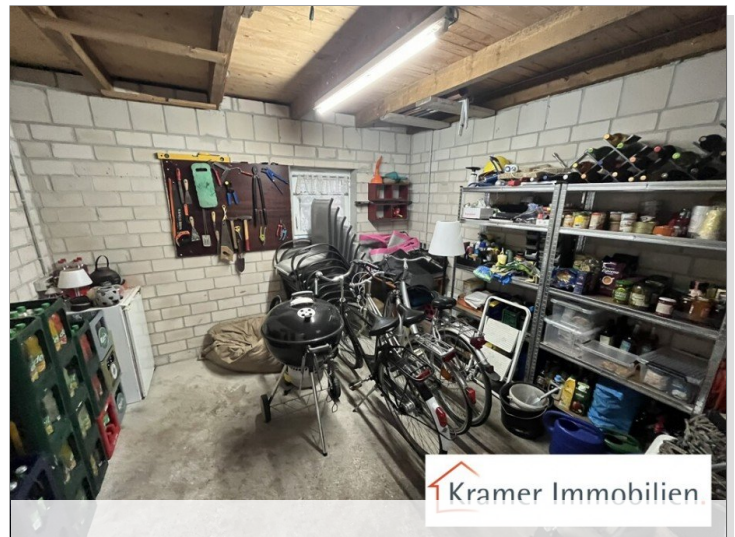
- > 155,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 688



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 155,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 688



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 155,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 688



Sehr geehrte Kunden,

vom **27.07.2026** bis zum **09.08.2026**
machen wir **Betriebsferien**.

Ab Montag, **10.08.2025**,
sind wir **wieder für Sie da**.

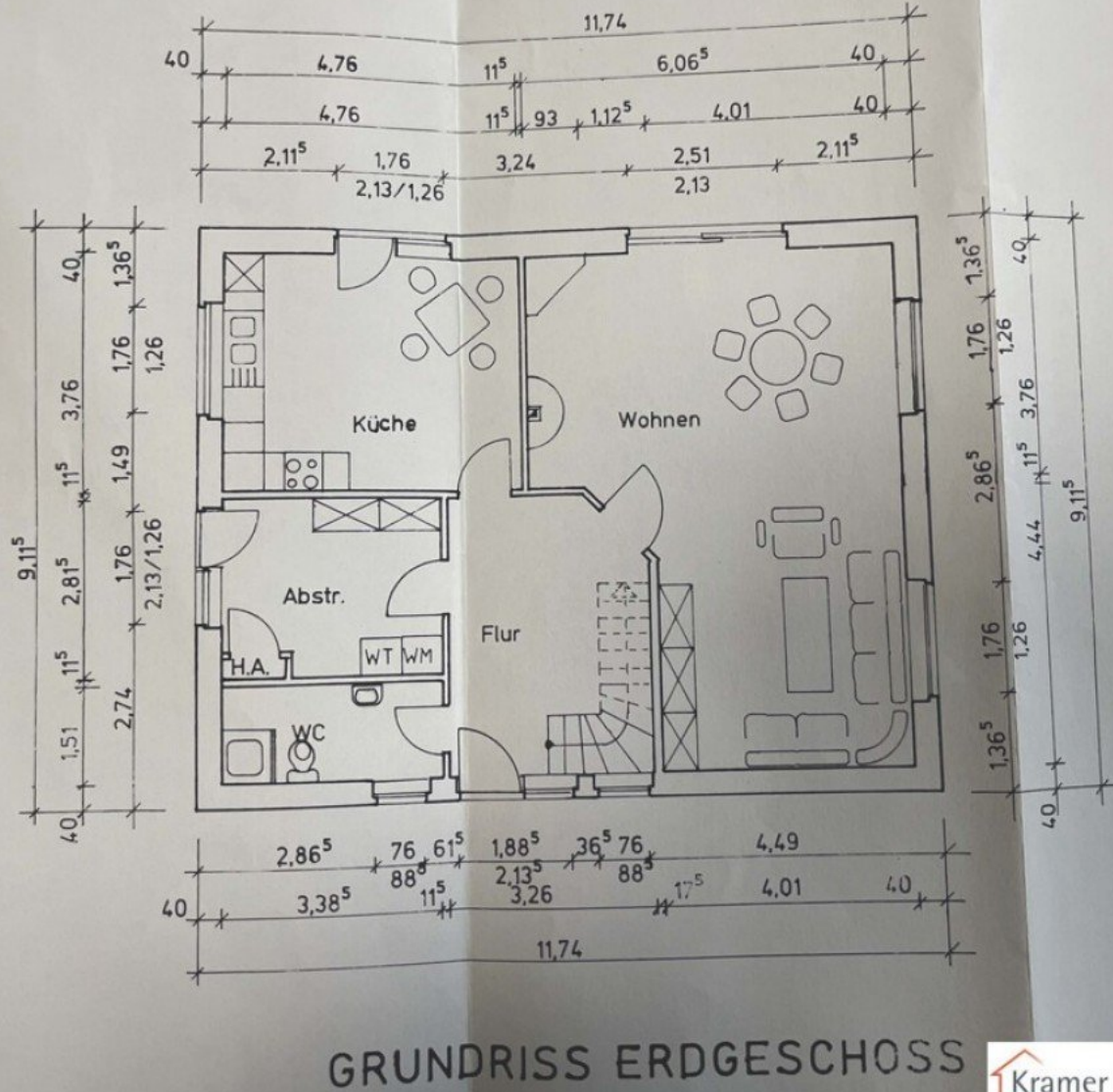
Viele Grüße

Ihr TEAM von KRAMER IMMOBILIEN
Betriebsurlaub

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 155,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 688



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

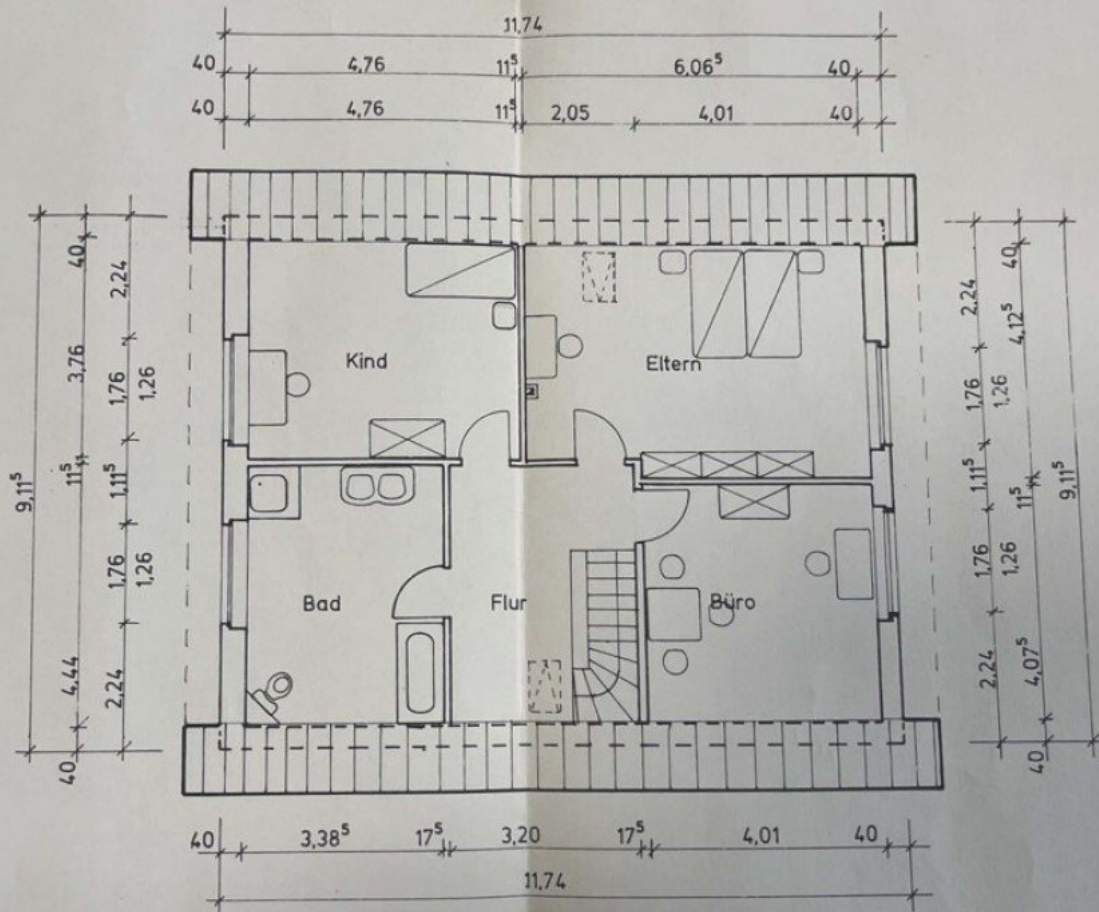


Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 155,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 688



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

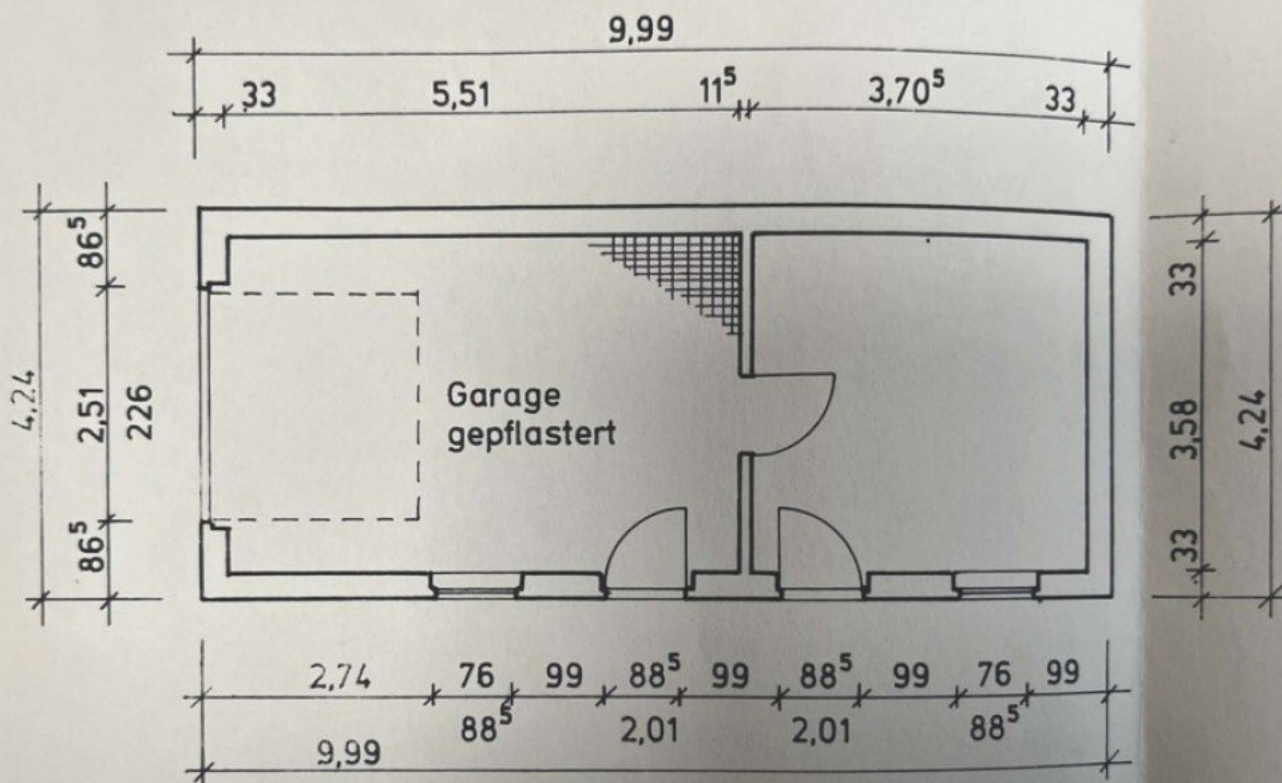


Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 3 Zimmer

- > 155,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 688



GRUNDRISS GARAGE



Grundriss Garage

Eckdaten

> 3 Zimmer

> Objektnummer: 688



Ansprechpartner:

E-Mail: info@kramer-immobilien-varel.de

Firmendaten:

Web: www.kramer-immobilien-varel.de

Ihre Notizen: