Kramer Immobilien.
Inh. Frank Kramer

EXPOSÉ

TOP-STADTWOHNUNG für den GEHOBENEN Anspruch

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 26316 Varel
Baujahr: 2018
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 86 m²
Kaltmiete pro m²: 9,88 €
Nebenkosten (ca.): 370,- €
Warmmiete (ca.): 1.220,- €
Etage: 1

Kaltmiete € 850,-

© 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

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	26316 Varel - Varel
Baujahr	2018
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86 m²
Kaltmiete	850,- €
Kaltmiete pro m²	9,88 €
Nebenkosten (ca.)	370,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.220,- €
Kaution	1.700,- €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	63 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-06-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2018
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas, Elektro

Haustiere	nein
klimatisiert	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
Seniorengerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Keller (ca.)	6 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Absprache.

© 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

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657

Objektbeschreibung:

Willkommen in dieser hochwertig ausgestatteten und lichtdurchfluteten 3-Zimmerwohnung, die Ihnen ein Höchstmaß an Wohnqualität bietet! Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen 9-Parteien-Wohnanlage, nur einen Steinwurf vom Vareler Bahnhof und der charmanten Fußgängerzone entfernt. Hier genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage, in der alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Wohnung ist seniorengerecht gestaltet und lässt sich mühelos über einen barrierefreien Fahrstuhl erreichen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 86 m² bietet sie ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Der offene Küchenbereich geht nahtlos in das sonnige Wohn- und Esszimmer über, das mit viel Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zu einem einladenden Balkon bietet - ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich umfasst die Wohnung ein geräumiges Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer sowie ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche, das Komfort und Funktionalität vereint. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß und ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein PKW- und Fahrradstellplatz, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten.
Diese attraktive Wohnung ist nach Absprache bezugsfrei und wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Ausstattung:

Exklusive 3-Zimmerwohnung im Zentrum von Varel; 1. Obergeschoss; hochwertige Ausstattung, Niedrigenergiebauweise; Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung; Rolläden mit Motorantrieb; Fliesenfußböden in Holzoptik; Fußbodenheizung; gepflegte Einbauküche; barrierefreie ebenerdige Dusche; Türsprechanlage mit Videoüberwachung; barrierefreier Fahrstuhl; PKW-Stellplatz; separater Kellerraum; Fahrradstellplatz; Balkon in Süd-Ausrichtung. Bezugsfrei nach Absprache.

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:

Mindestmietdauer: 24 Monate

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 Bewohner der Wohnanlage und der jetzigen 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.

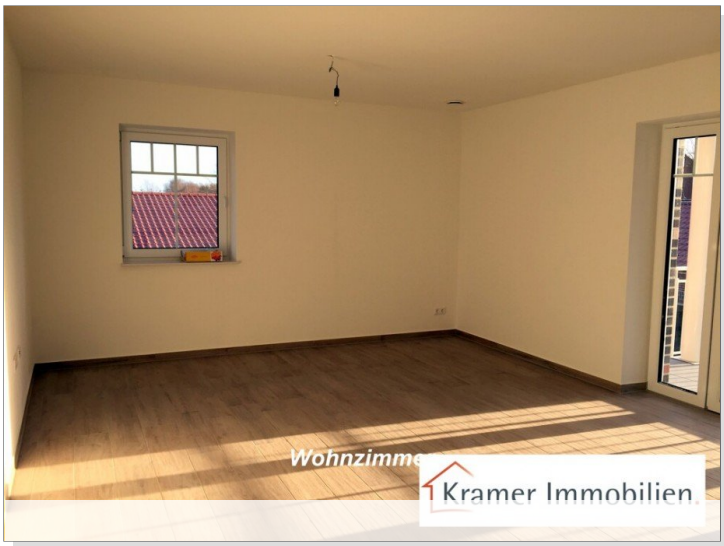
Objektbilder:

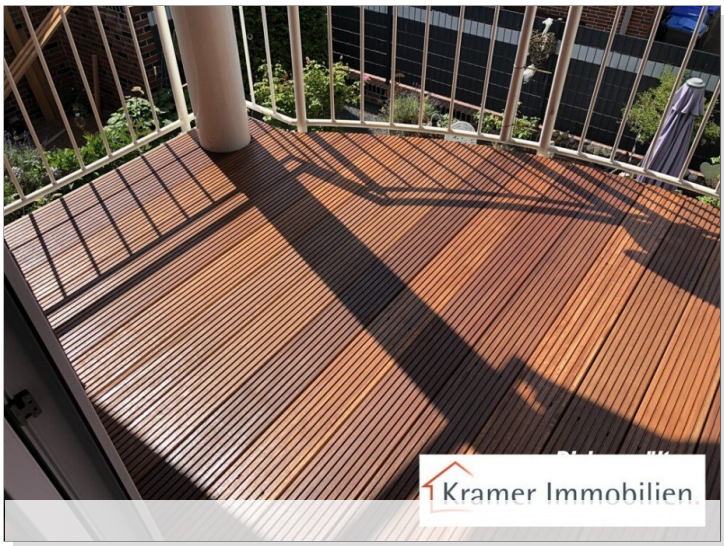
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657





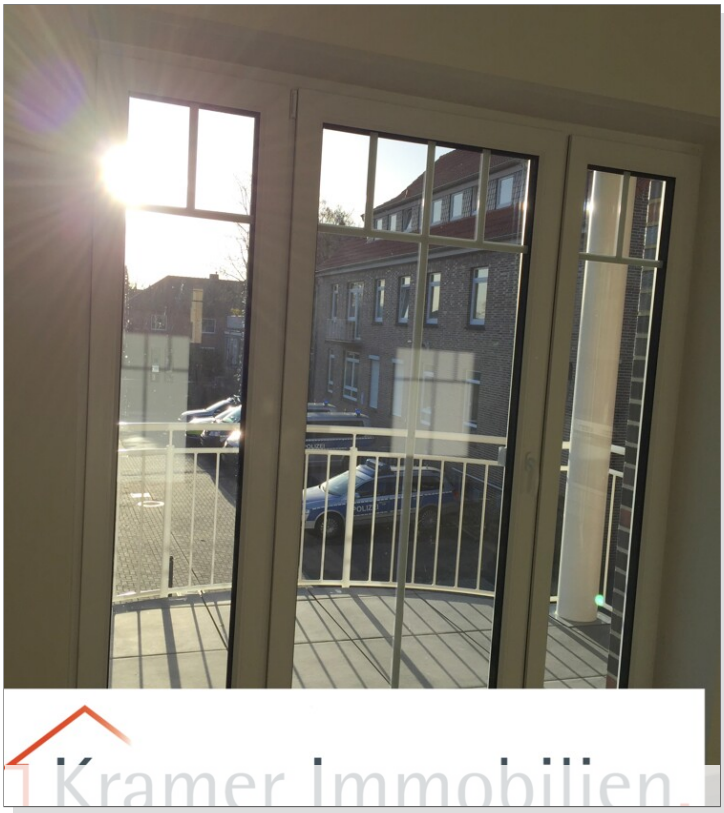
Ansicht Süd-Ost

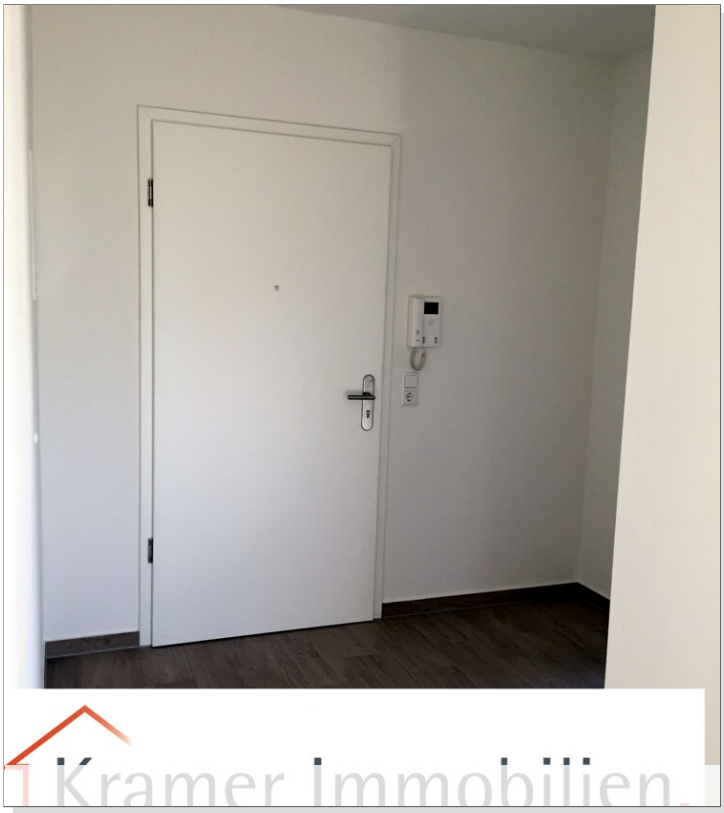
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

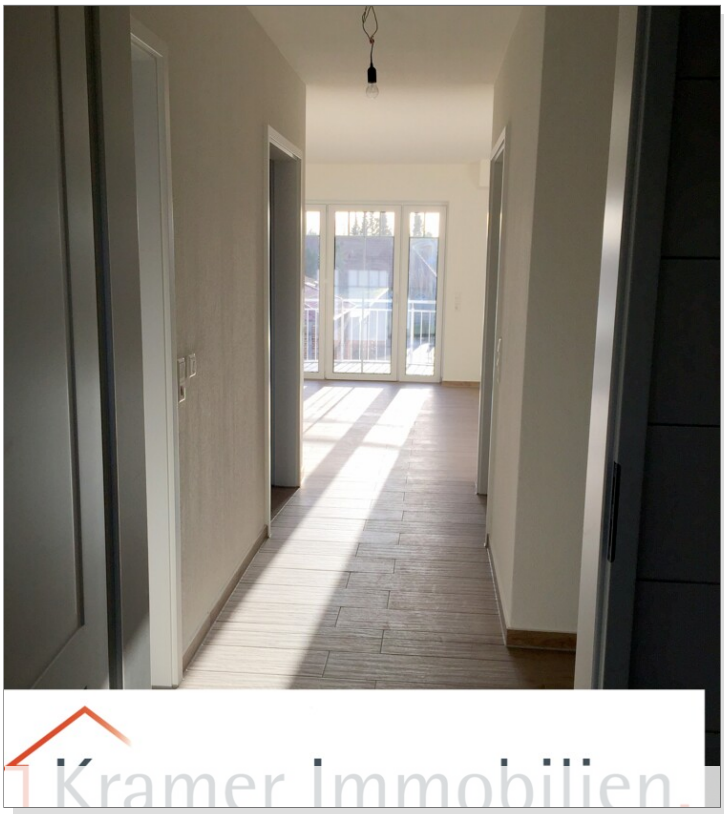
Kramer Immobilien
Bürgermeister-Osterloh-Straße 24 ° 26316 Varel
Tel.: 04451 / 969600 ° Fax: 04451 / 96960-29
info@kramer-immobilien-varel.de ° www.kramer-immobilien-varel.de

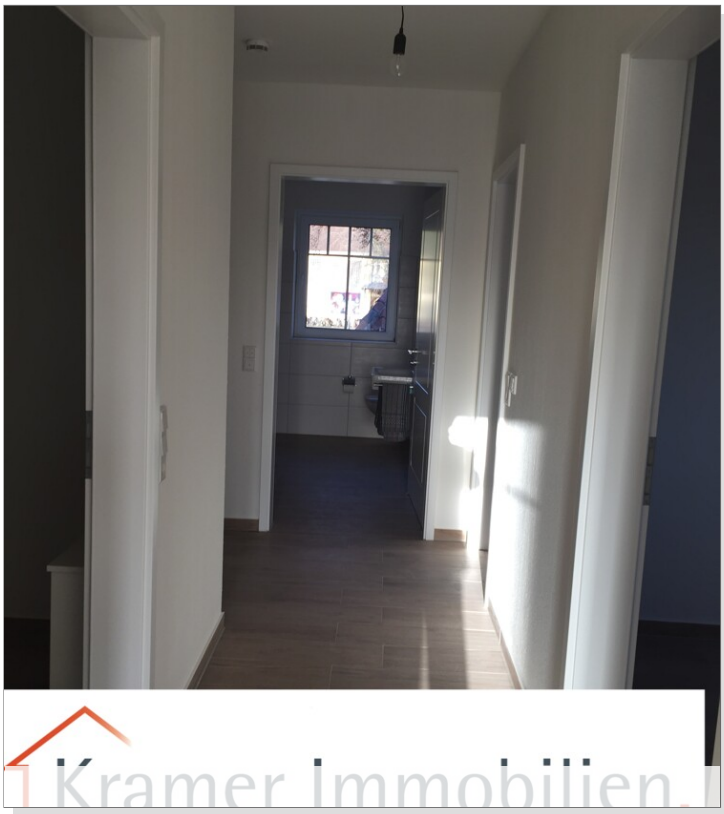
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657







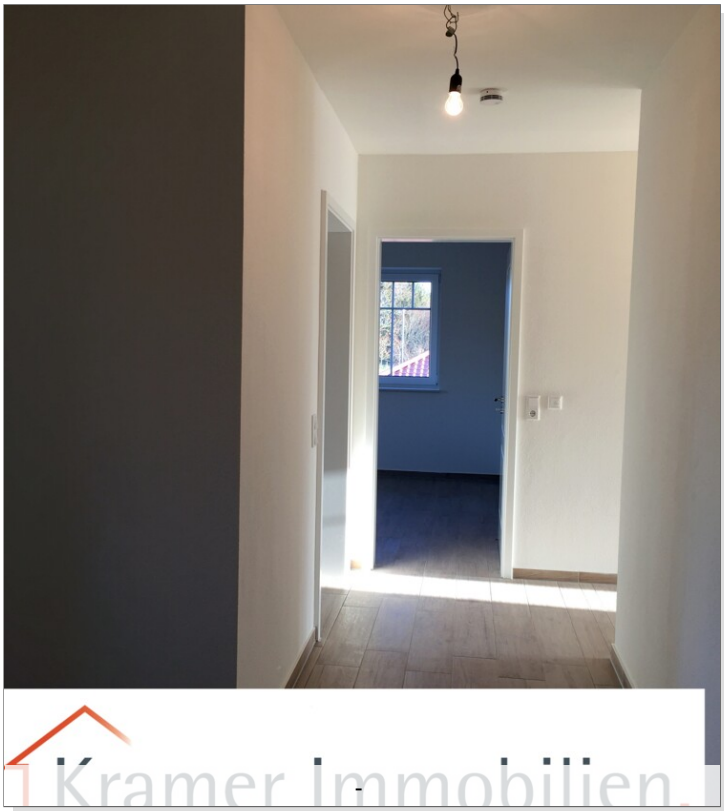


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657

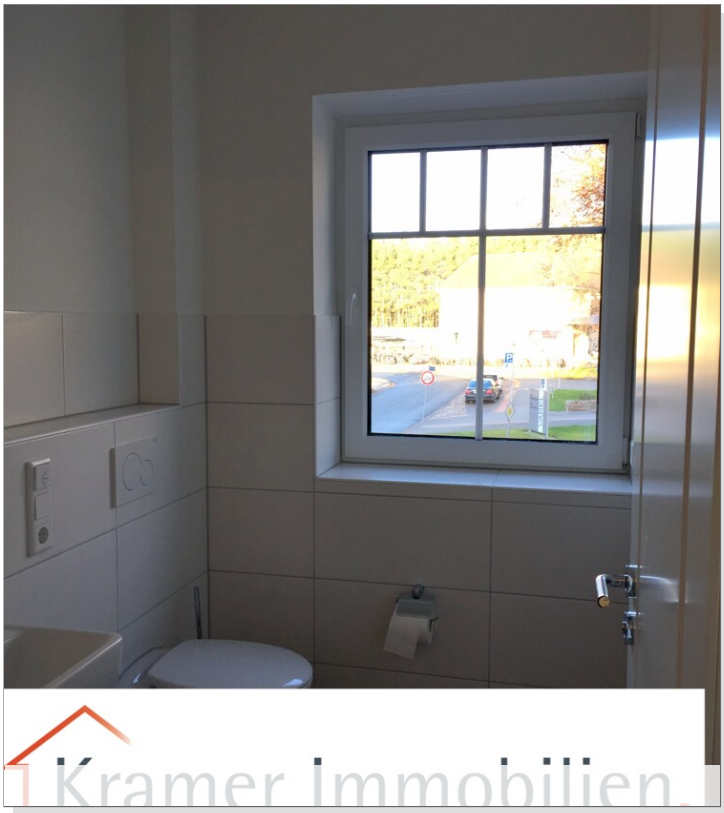


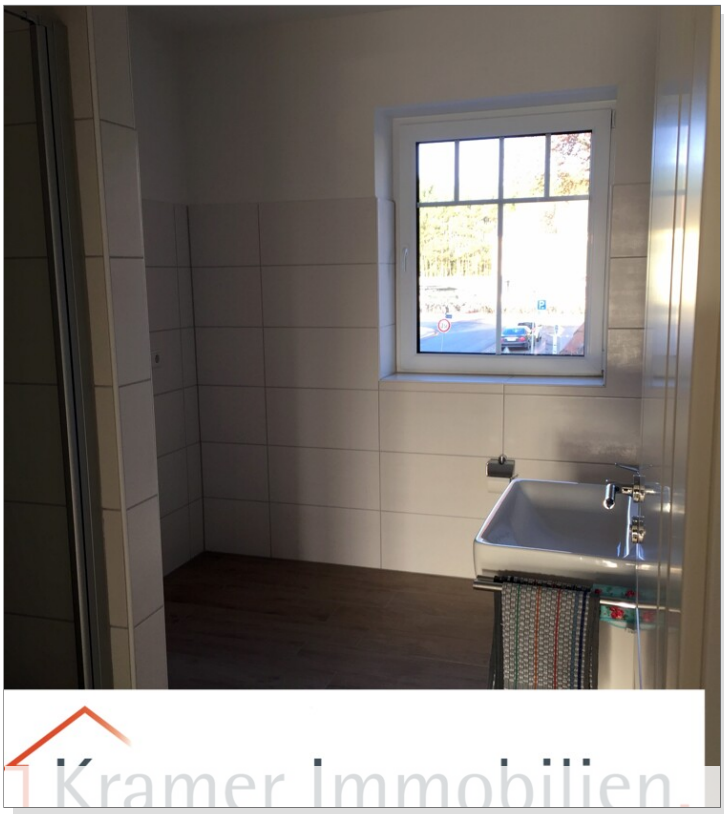
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657



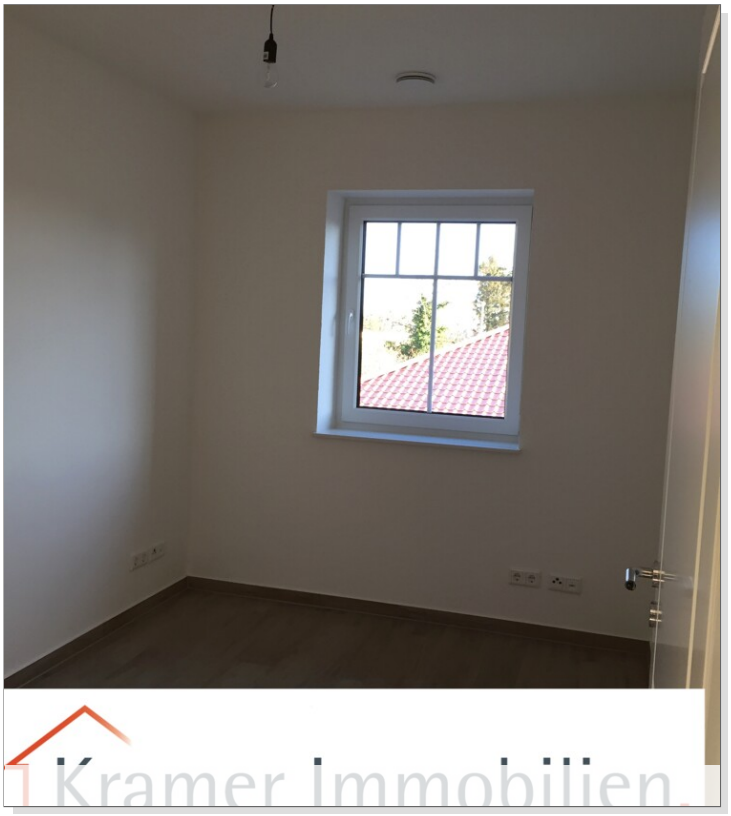


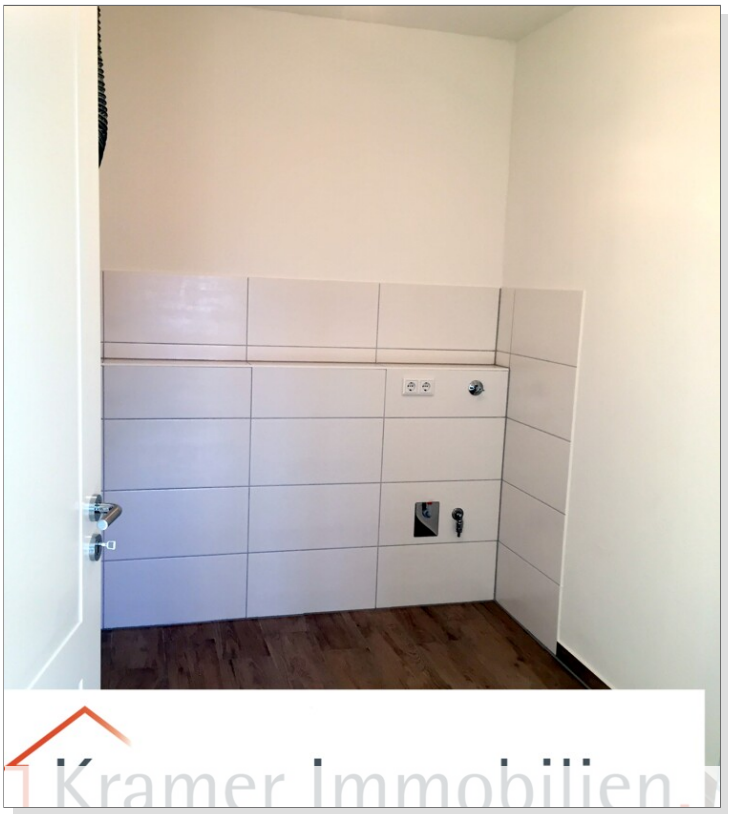
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657



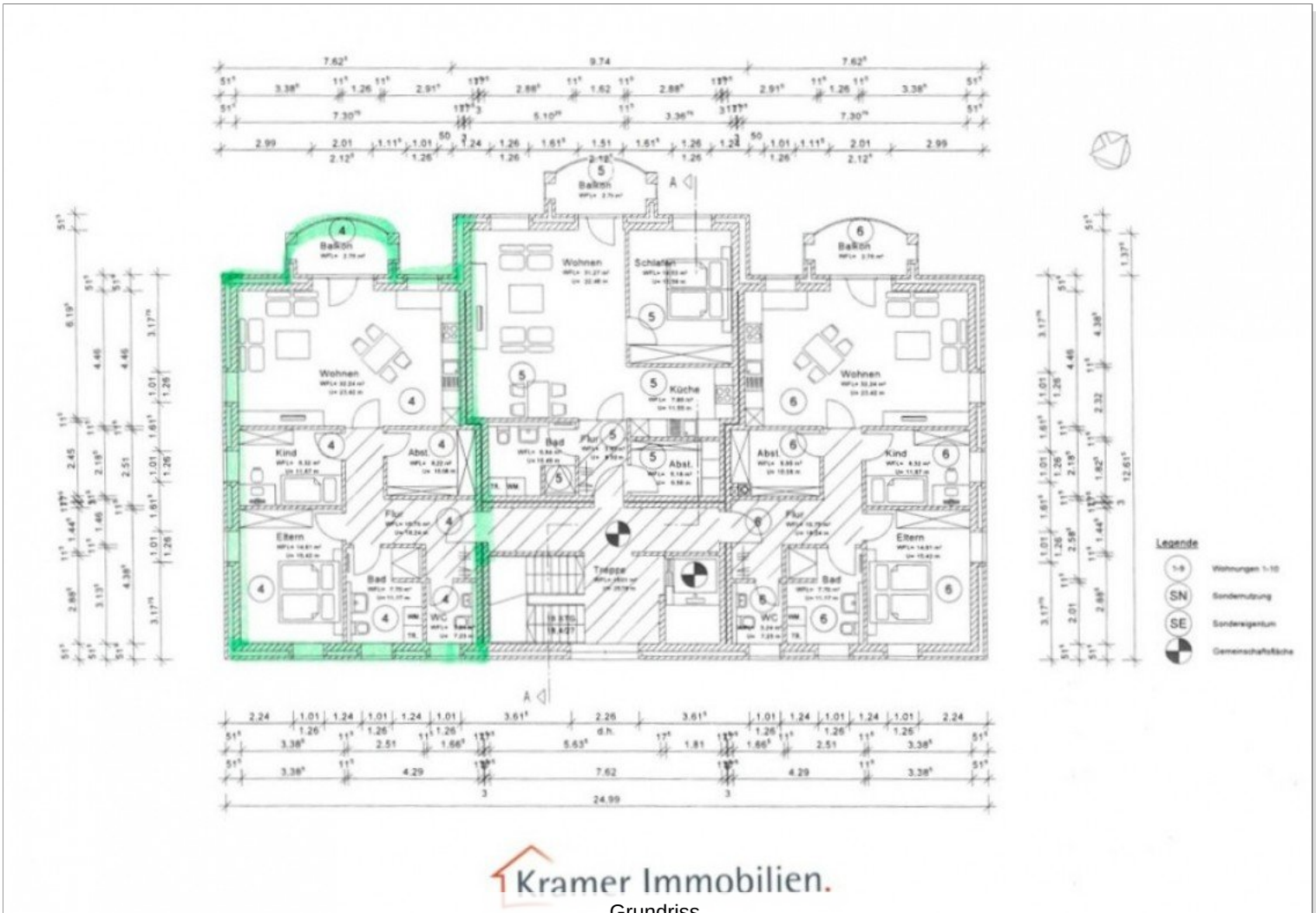


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657



Grundriss

© 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

> Etagenwohnung
> Varel
> 3 Zimmer
> 86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 657

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