

EXPOSÉ

Wohlfühlwohnen auf einer Ebene - Bungalow mit vielseitigen Möglichkeiten!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 26316 Varel / Langendamm
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 81 m²
Grundstücksfläche (ca.): 497 m²
Terrasse: ja
Stellplätze: ja
Stellplatzart: Carport

**Kaufpreis
€ 159.000,-**

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

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 682



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	26316 Varel / Langendamm
Baujahr	1966
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	81 m²
Grundstücksfläche (ca.)	497 m²
Kaufpreis	159.000,- €
Terrasse	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Carport
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	160,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,59 % inkl. 19 % MwSt.

Objektbeschreibung:

In angenehmem und gewachsenem Wohnumfeld von Varel-Langendamm präsentiert sich dieser grundsolide Bungalow als attraktive Immobilie für alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Das 497 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet einen angenehmen Außenbereich mit Terrasse. Die ca. 91 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen einladenden Wohnbereich, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Küchenzeile und angrenzendem Esszimmer sowie ein Duschbad mit barrierefreier Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, lichtdurchflutete Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen schönen zusätzlichen Aufenthaltsbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die angrenzende Terrasse und weiter in den Garten. Der Carport mit angebautem Werkraum bieten praktische Abstell- und Arbeitsmöglichkeiten. Darüber hinaus verfügt das Dachgeschoss über Ausbaureserve und eröffnet damit interessante Perspektiven für zukünftige Erweiterungen, beispielsweise für zusätzliche Wohn-, Hobby- oder Arbeitsflächen.

Die Lage in Varel-Langendamm überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A29 ist schnell erreichbar und auch die Vareler Innenstadt lässt sich bequem in kurzer Zeit erreichen. Damit verbindet die Immobilie ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Einrichtungen.

Ein gepflegter, vielseitig nutzbarer Bungalow mit attraktivem Raumangebot, Wintergarten, praktischen Nebenflächen und interessanter Ausbaureserve - eine Immobilie mit Potenzial für Eigennutzer, die Wert auf komfortables Wohnen in angenehmer Lage legen.

Ausstattung:

Massiver Bungalow; Klinkerfassade; Walmdach mit Flachdachziegeln eingedeckt; Holzrahmenfenster mit 2fach Verglasung; teilweise Rollläden; Gas-Brennwerttherme Remeha Tzerra 28 C (Bj.2016) mit integrierter Warmwasserbereitung; Dachboden gedämmt; Duschbad mit barrierefreier Dusche; Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Beton; lichtdurchfluteter Wintergarten (Anbau 1994); Küchenzeile mit Kücheneinbaugeräten; Carport mit angebautem Geräteraum; pflegeleichtangelegtes Gartengrundstück mit kleinem Baumbestand (u. a. Obstbäume).

Lagebeschreibung:

Langendamm ist ein Stadtteil von Varel im Landkreis Friesland in Niedersachsen. Der Ort liegt westlich des Kernstadtgebiets, rund einen Kilometer vom Vareler Ortskern entfernt. Im Süden befindet sich die Bundesstraße 437 mit dem Gewerbegebiet Langendamm, im Westen befindet sich die Autobahn A 29 und im Norden der Vareler Stadtteil Dangastermoor. Die Küste des Jadebusens ist lediglich drei Kilometer entfernt. 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

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 682



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 Unternehmen 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 sprechen für den Standort Varel.

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 Eigentümer.

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.

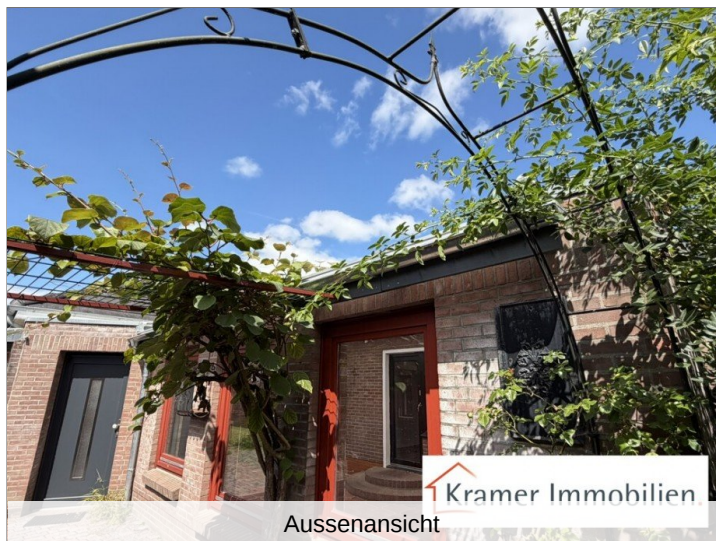
Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

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

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendam
- > 3 Zimmer

- > 81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 682



Aussenansicht

Kramer Immobilien



Esszimmer

Kramer Immobilien



Kinderzimmer

Kramer Immobilien



Flur

Kramer Immobilien



Küche

Kramer Immobilien



Schlafzimmer

Kramer Immobilien

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendam
- > 3 Zimmer

- > 81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 682



Bad

Kramer Immobilien



Wintergarten

Kramer Immobilien



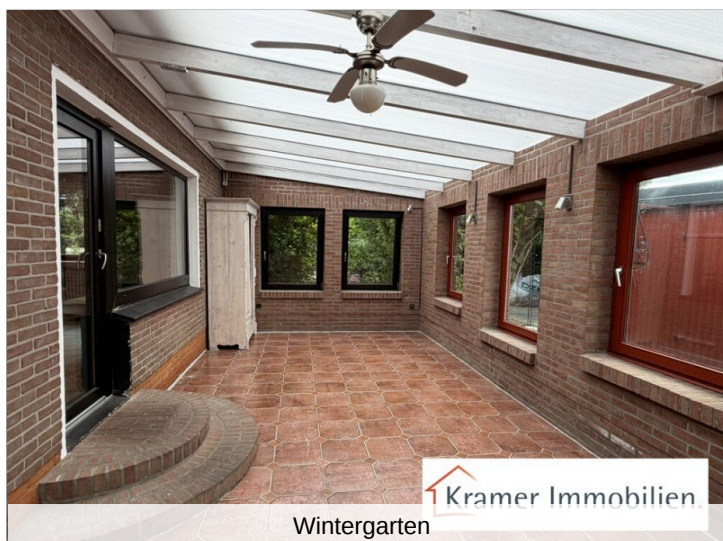
Wohnzimmer

Kramer Immobilien



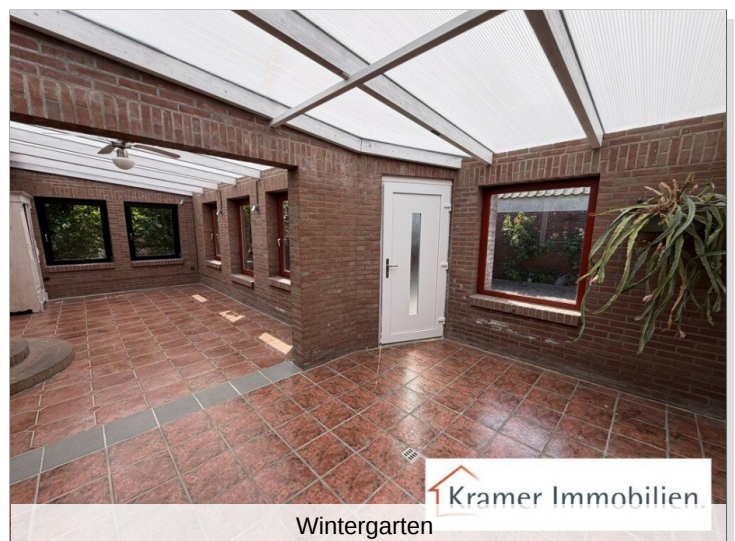
Wintergarten

Kramer Immobilien



Wintergarten

Kramer Immobilien



Wintergarten

Kramer Immobilien

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 682



Gäste-WC



Dachboden



Werkraum

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer

- > 81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 682



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Varel / Langendamm
- > 3 Zimmer
- > 81 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 682



Ansprechpartner:

Herr Frank Kramer

Telefon: 00494451969600

Mobil: 00491739168657

E-Mail: 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

Web: www.kramer-immobilien-varel.de

Ihre Notizen: