

EXPOSÉ

Eigenheim mit zusätzlichem Grünland optional  
erwerbbar - ideal für Tierhaltung und Selbstversorgung!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 26316 Varel  
Baujahr: 1943  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 150,08 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 46,67 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.114 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 180.000,-**

### 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

> 4 Zimmer

> 150,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 667



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1943
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	150,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	46,67 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.114 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	180.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	174,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1943
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar.
Provision für Käufer	3,59 % inkl. 19 % MwSt.

## Objektbeschreibung:

Perfekt ausgerichtet für die kleine Familie: Dieses charmante Knusperhaus mit großer Dachterrasse und Nebengebäude könnte schon

bald Ihnen gehören.

Es befindet sich in Sackgassenlage auf einem 1.114 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 150,08 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Etagen.

Das Erdgeschoss erstreckt sich über einen großzügig geschnittenen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, die Küche mit Einbauküche, ein Duschbad mit WC, ein Gäste-WC, ein Abstellraum, drei Flure sowie ein lichtdurchfluteter Sommergarten. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Flur zur Verfügung.

Die großzügige Dachterrasse ist über eines der beiden Schlafzimmer erreichbar und der ideale Ort, um an schönen Sommertagen ungestört die Sonne zu genießen.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet ein Kellerraum. Zur Immobilie gehören außerdem eine massive Garage mit separater Werkstatt, Geräteraum sowie Lagerfläche. Diese Räumlichkeiten bieten insbesondere Hobbyhandwerkern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das pflegeleicht angelegte Gartengrundstück lässt hingegen das Herz eines jeden Hobbygärtners höherschlagen. Mit etwas Geschick verwandelt es sich in eine Wohlfühloase für die Großen beziehungsweise in einen Spiel- und Bolzplatz für die Kleinen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Möglichkeit, die direkt angrenzende Landwirtschaftsfläche (Grünland) mit einer Größe von ca. 1.917 m<sup>2</sup> zusätzlich zu erwerben. Dadurch eröffnen sich interessante Perspektiven für die Tierhaltung oder für alle, die ihre Leidenschaft für den eigenen Gemüseanbau ausleben möchten.

Rufen Sie uns an und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim. Wir beraten Sie gerne.

## Ausstattung:

Wohnhaus (Bj.1943, Erweiterung 1968, Anbau 1975) mit Nebengebäude; Teilkeller; großzügige Dachterrasse; lichtdurchfluteter Sommergarten; massive Bauweise; Satteldach mit Tonpfanneneindeckung; Brennwerttherem (Viessmann, Bj. 2021); Holzrahmenfenster (Mahagonie); teilweise Rollläden; Einbauküche mit Einbaugeräten; Bodenbelag; Fliesen, Teppich, Laminat und Laminat; Garage mit Werkstatt und Geräteraum sowie angebautem Lager; Garagentor mit Elektroantrieb; gepflasterte Zufahrt; überdachter Abstellplatz für Mülltonnen; pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück mit gewachsenem Baubestand und Hecken.

## Lagebeschreibung:

Neuenwege ist ein ruhiger Ortsteil der Stadt Varel im Landkreis Friesland in Niedersachsen. Der Ort liegt südlich der Varel Kernstadt in

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 150,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 667



überwiegend ländlicher Umgebung mit landwirtschaftlich geprägten Flächen, Waldgebieten und guter Anbindung an die umliegenden Ortsteile.

Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Wohnumgebung aus. Westlich befindet sich ein Waldgebiet mit dem Waldsee, während die umliegenden Ortsteile Oberstrohe, Büppel, Neudorf, Rosenberg und Altjührden schnell erreichbar sind. Über die Kreisstraßen K340 und K107 bestehen gute Verkehrsverbindungen Richtung Varel, Rastede und Oldenburg.

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.

## 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

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 150,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 667



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 150,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 667



Kramer Immobilien.



Kramer Immobilien.



Kramer Immobilien.

IMG\_0866



Kramer Immobilien.



Kramer Immobilien.



Kramer Immobilien.

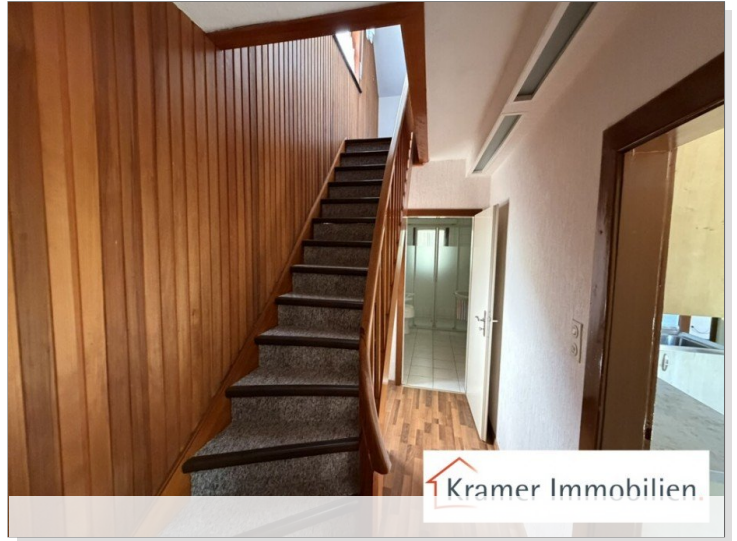
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 150,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 667



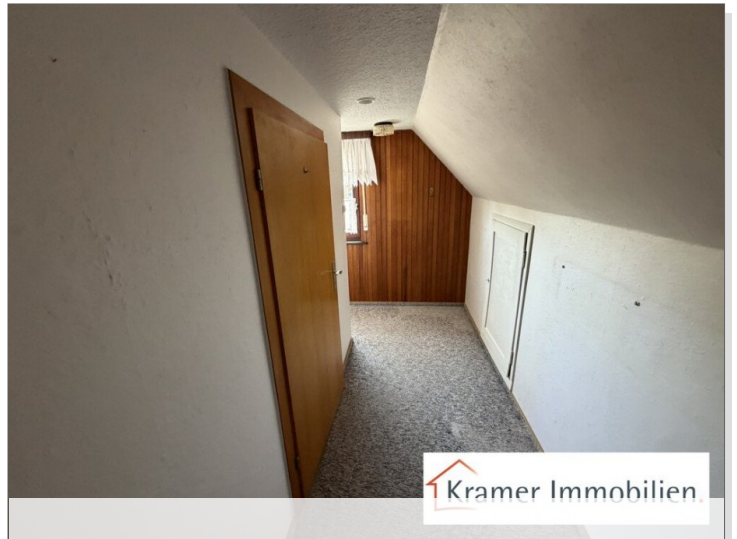
Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

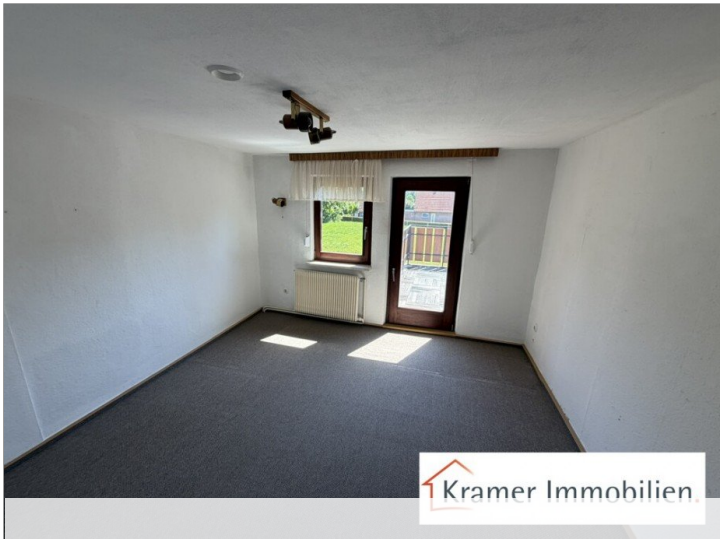
- > 150,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 667



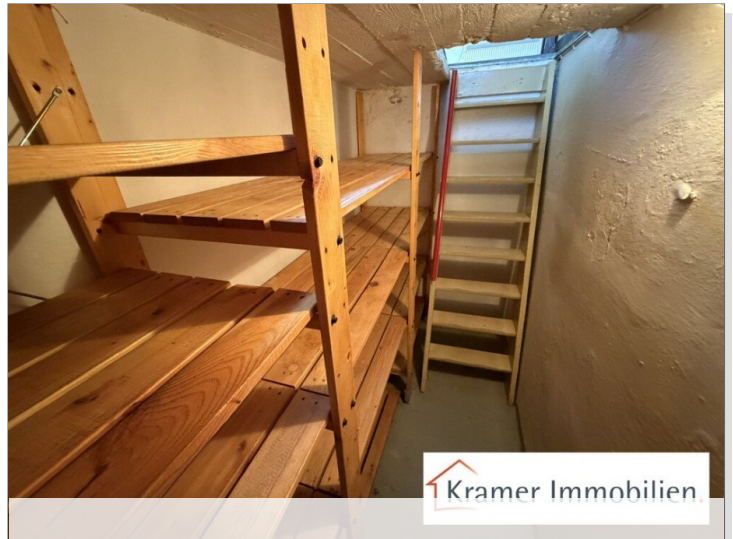
Kramer Immobilien



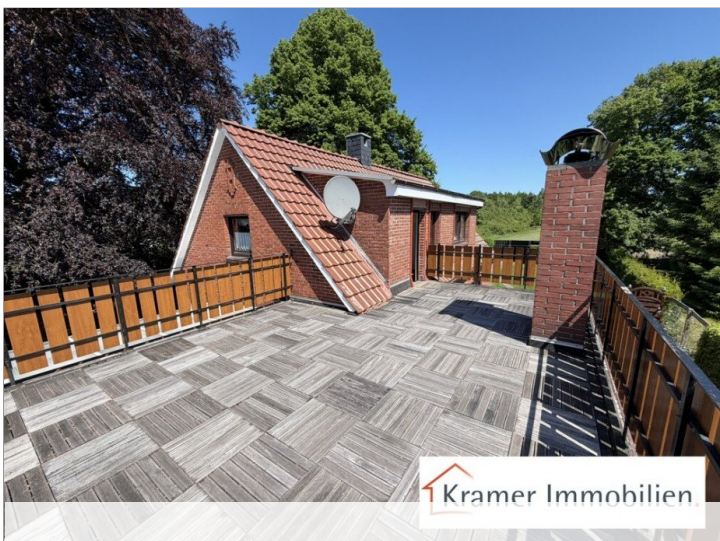
Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 150,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 667



Kramer Immobilien



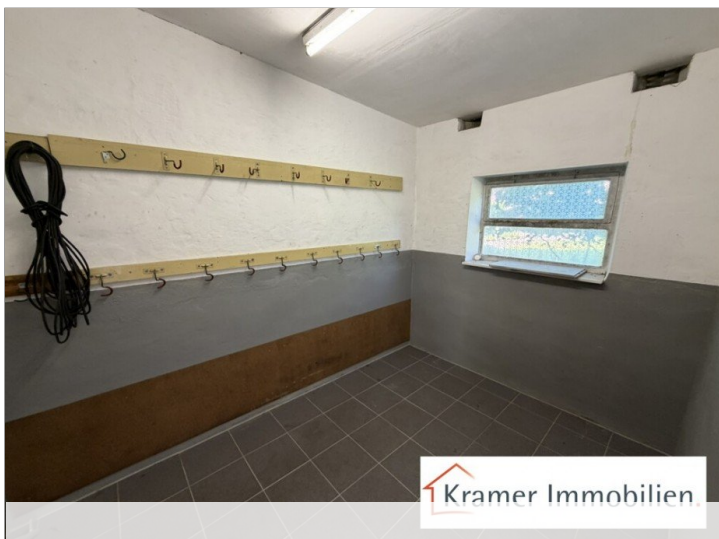
Kramer Immobilien



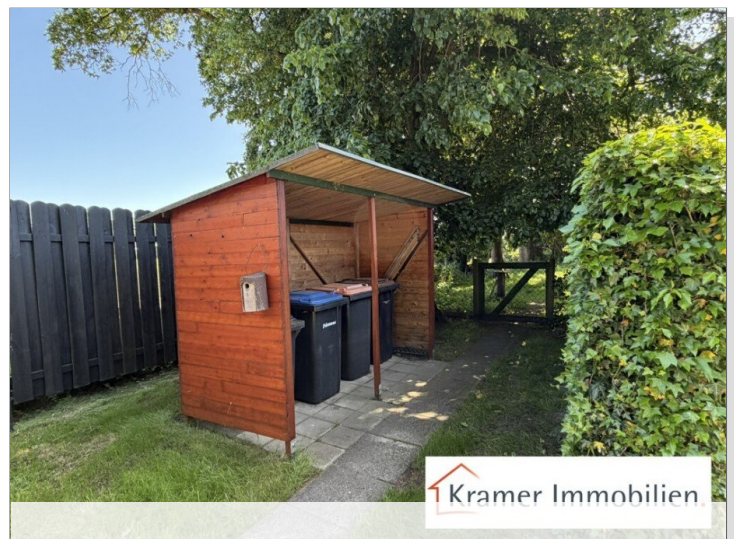
Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



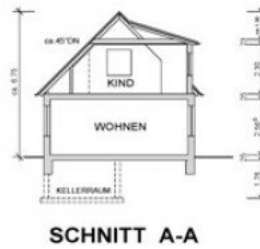
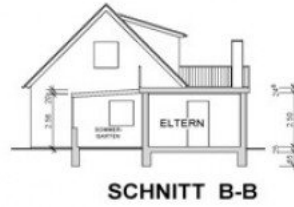
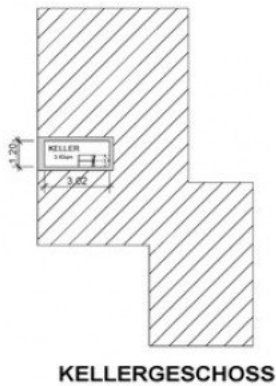
Kramer Immobilien



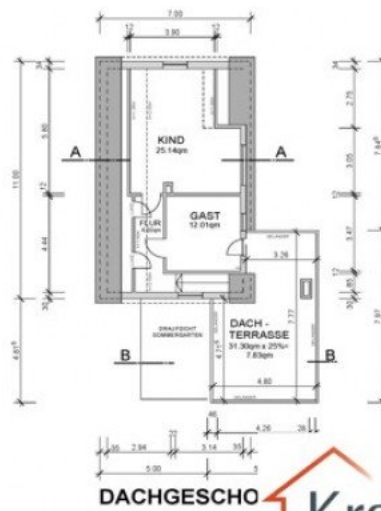
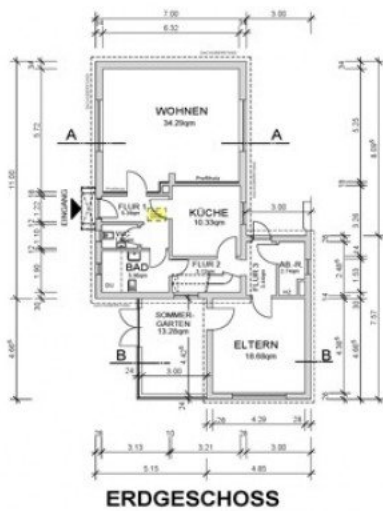
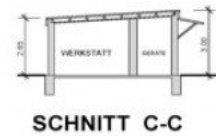
Kramer Immobilien

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 4 Zimmer

- > 150,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 667



## NEBENGEBÄUDE



Projekt:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Datum:	<b>BESTANDSPLAN</b> 11. Aufmaß am 19.05.2026



Grundrisse, Schnitte

