

EXPOSÉ

Eine seltene Gelegenheit - Immobilienfuchse aufgepasst!



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
Adresse: 26316 Varel
Baujahr: 1850
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 122,73 m²
Nutzfläche (ca.): 416,87 m²
Gesamtfläche (ca.): 583,87 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 539,60 m²
Sonstige Fläche (ca.): 44,27 m²

Kaufpreis
€ 495.000,-

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

> Wohn- / Geschäftshaus

> Varel

> 3 Zimmer

> 583,87 m² Fläche

> Objektnummer: 645



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1850
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	122,73 m ²
Nutzfläche (ca.)	416,87 m ²
Gesamtfläche (ca.)	583,87 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	539,60 m ²
Sonstige Fläche (ca.)	44,27 m ²
Kaufpreis	495.000,- €
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	256,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-01-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1850
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	teilweise
Objekt ist vermietet	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Seniorenrecht	ja
bezugsfrei ab	Nach Absprache.
Provision für Käufer	5,95 % inkl. 19% MwSt

Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem attraktiven Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Einkaufsstadt Varel. Diese vielseitige Immobilie bietet eine ideale Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnraum, perfekt für Investoren oder Eigennutzer, die die Vorzüge eines zentral gelegenen Standorts schätzen. Das Objekt befindet sich in einer gut frequentierten Lage, direkt im Herzen der Vareler Fußgängerzone, die eine hervorragende Erreichbarkeit und Sichtbarkeit garantiert. Die Umgebung ist geprägt von weiteren Geschäften, Praxen und einem lebendigen Wohnviertel, was die Lage sowohl für Geschäftsinhaber als auch für Bewohner besonders attraktiv macht. Das Wohn- und Geschäftshaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine

Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 583,87 qm. Die einzelnen Bereiche sind optimal geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss des Gebäudes steht eine Veränderung bevor, die spannende Möglichkeiten eröffnet. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss, die viele Jahre als Apotheke genutzt wurde, präsentiert sich als eine äußerst attraktive Möglichkeit für neue Geschäftsideen. Dieser Standort ist besonders für ein Einzelhandelsgeschäft geeignet, das von der zentralen Lage und den damit verbundenen Vorteilen profitieren kann. Im 1.Obergeschoss dieses gepflegten Gebäudes befindet sich seit mehreren Jahren eine renommierte Arztpraxis, die sich durch ihre langjährige Erfahrung und ihr vertrauensvolles Verhältnis zu den Patienten einen Namen gemacht hat. Das Dachgeschoss ist vermietet und bietet einen komfortablen Wohnraum. Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre in den Geschäftsräumen und der Wohnung. Profitieren Sie von der hohen Fußgängerfrequenz und der Sichtbarkeit, die Ihr Geschäft zum Erfolg führen können. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Ausstattung:

Wohn- und Geschäftshaus mit Ladenlokal, Arztpraxis und einer Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss; Ursprungsbaujahr vor 1850 (genaues Baujahr unbekannt), 1993 Anbau, 1995 Ausbau Treppenhaus mit Personenaufzug, 2011 Ausbau und Sanierung des Dachgeschosses; Erschließung über das öffentliche Versorgungsnetz; zweischaliges Mauerwerk, Fassade verputzt; Dach erneuert 2011, Walmdach mit Tonziegeln eingedeckt; Holzrahmenfenster (EG Bj.1993, OG Bj.1997, DG Bj.2011) mit 2-fach Verglasung; Gas-Brennwerttherme (Bj.2011), Warmwasserbereitung über Heizungsanlage; die Belüftung im EG (ehemalige Apotheke) erfolgt durch Klimaanlage; Sanitär: EG: WC mit Dusche, WC mit Waschbecken, Wände ca. 2,10 m hoch gefliest; OG: Patienten und Mitarbeiter WC mit WC und Waschbecken, Wände ca. 2,10 m hoch gefliest; DG: WC mit WC und Waschbecken, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest; Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken; Fußböden: EG: Estrich, Fliesen, Vinyl, OG: Estrich, Fliesen, Parkett, Vinyl, Teppich, OG: Estrich, Fliesen, Laminat; Innentüren und Türzargen sind Brandschutztüren aus Stahl, Holz; Treppen: Holz (Lager Apotheke), Stahlbeton/Granit (Treppenraum); Personenaufzug; Glasfaseranschluss, Brandmeldeanlage; barrierefreier Eingang; automatische Schiebetür mit zwei sich öffnenden Türflügeln.

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

> Wohn- / Geschäftshaus

> 583,87 m² Fläche

> Varel

> Objektnummer: 645

> 3 Zimmer



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:

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 derzeitigen Bewohner.

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-Email 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.

Eckdaten

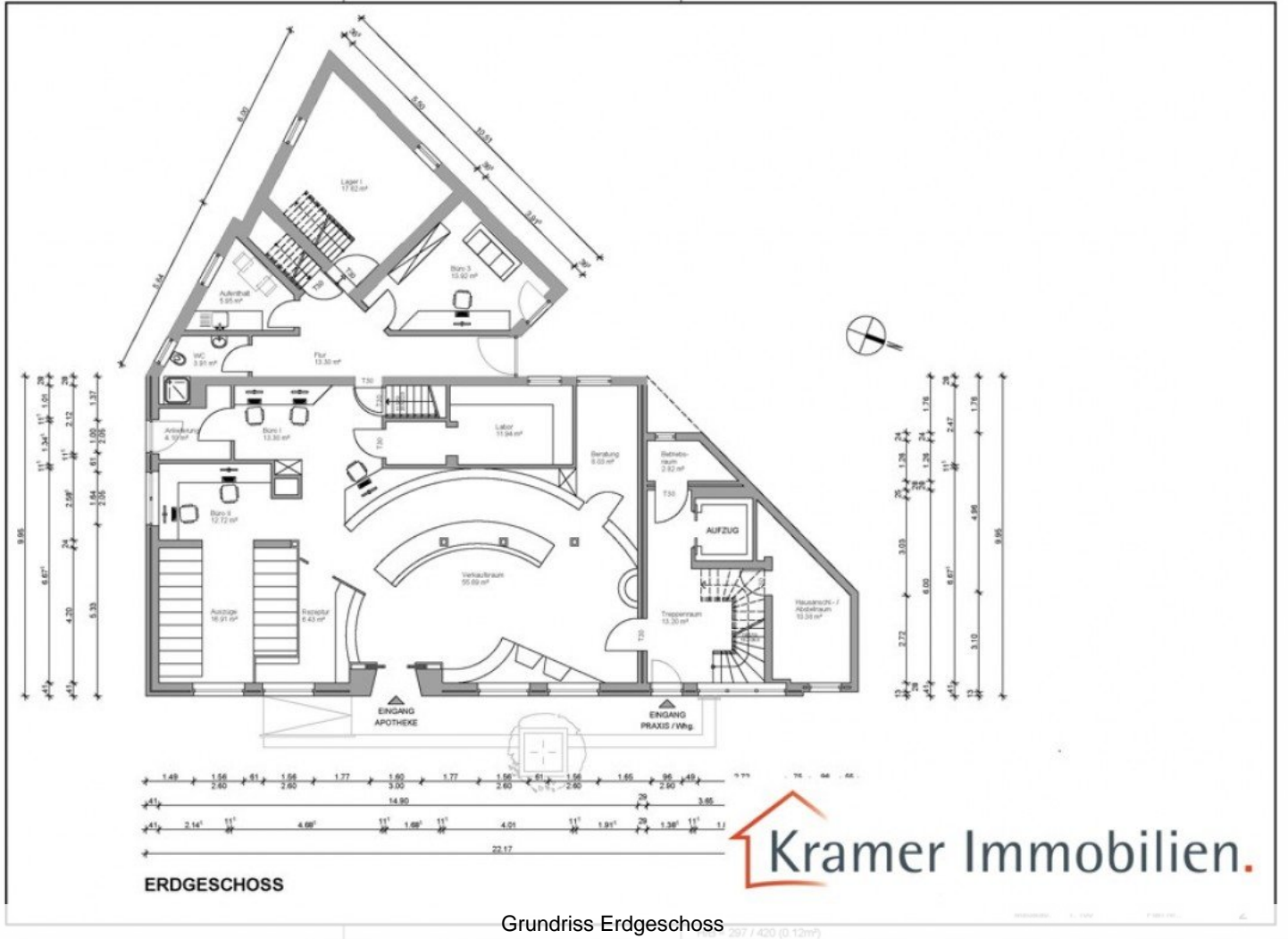
> Wohn- / Geschäftshaus

> 583,87 m² Fläche

> Varel

> Objektnummer: 645

> 3 Zimmer



Eckdaten

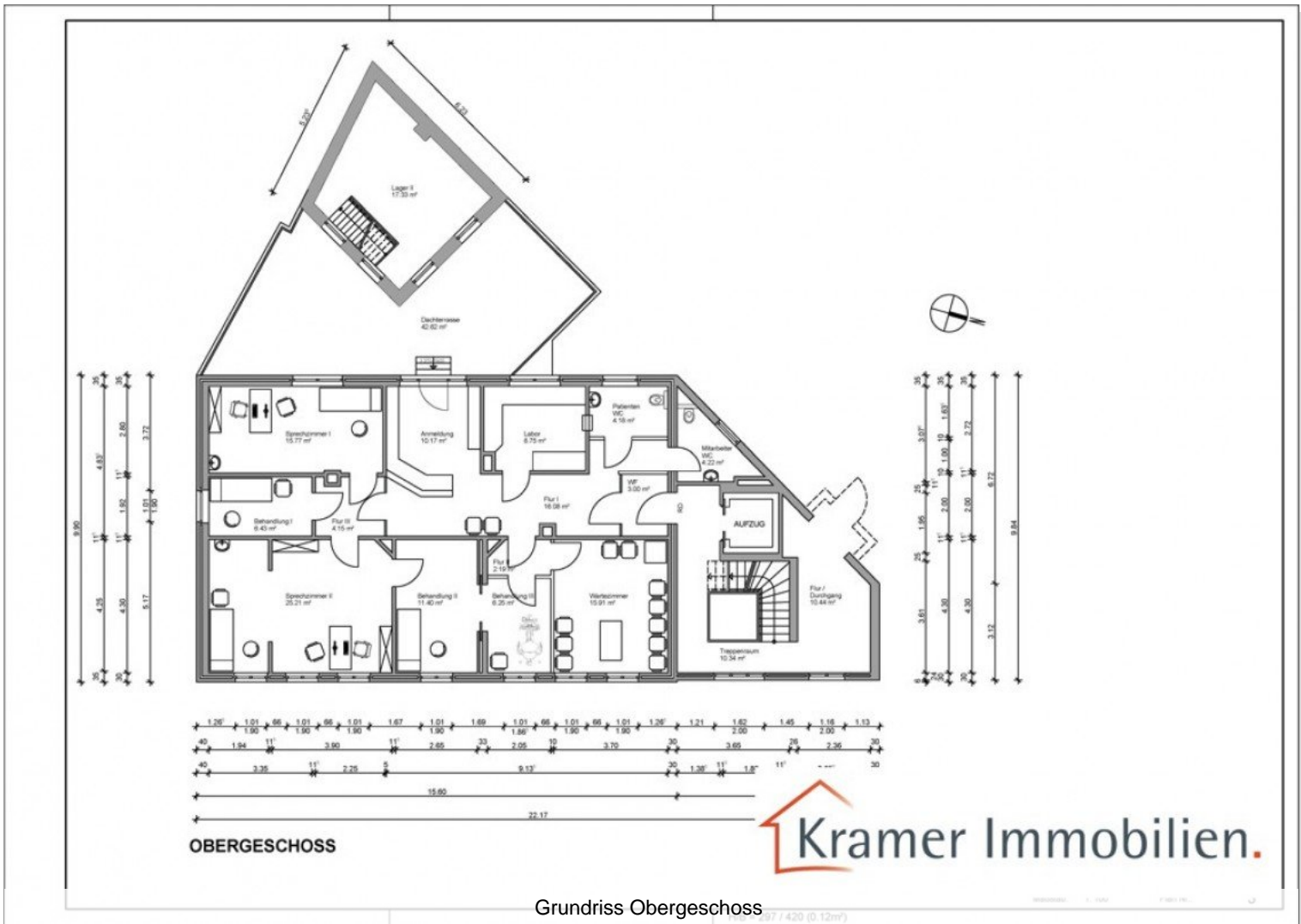
> Wohn- / Geschäftshaus

> 583,87 m² Fläche

> Varel

> Objektnummer: 645

> 3 Zimmer



Eckdaten

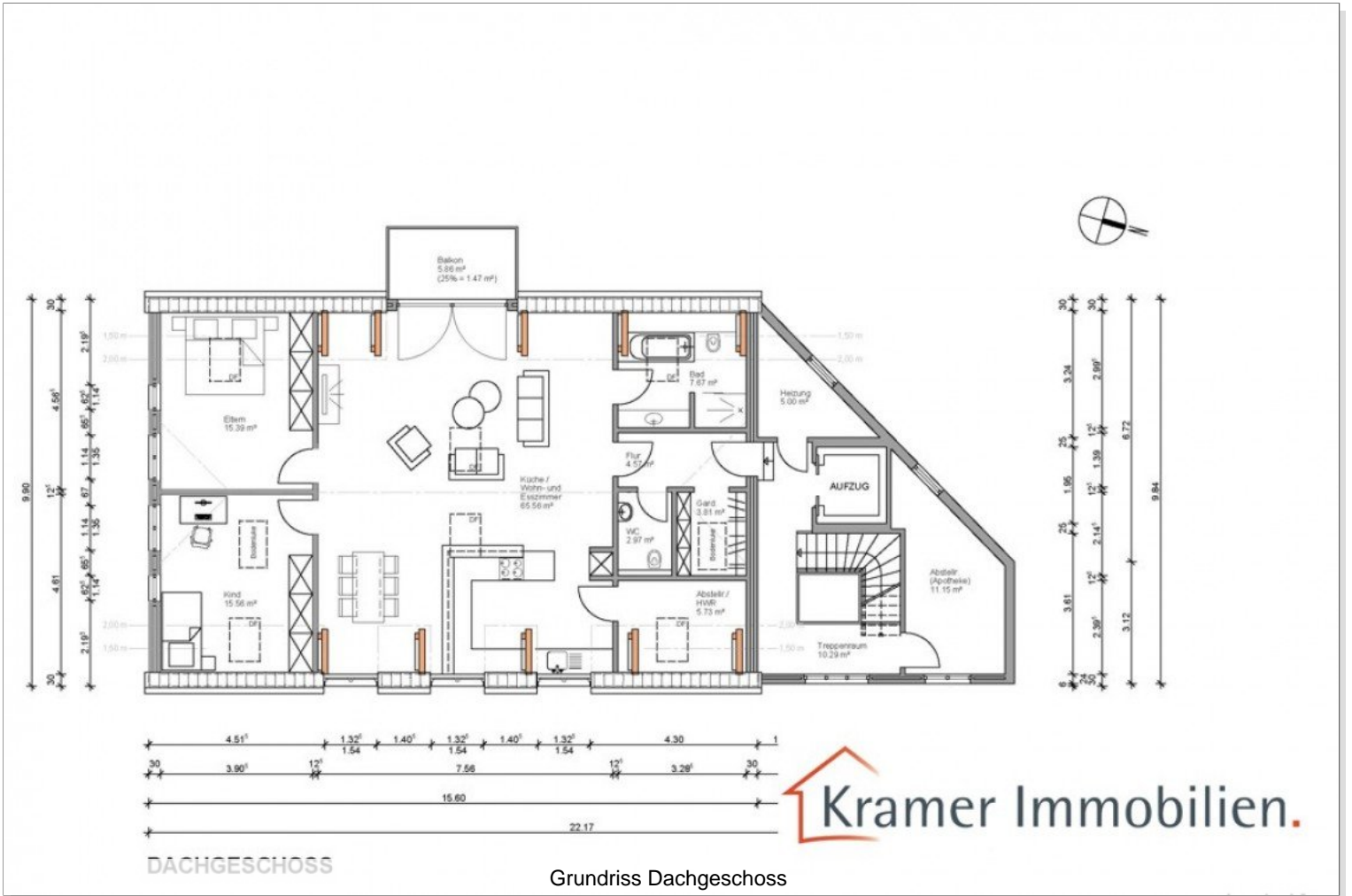
> Wohn- / Geschäftshaus

> Varel

> 3 Zimmer

> 583,87 m² Fläche

> Objektnummer: 645



 **Kramer Immobilien.**

DACHGESCHOSS

Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

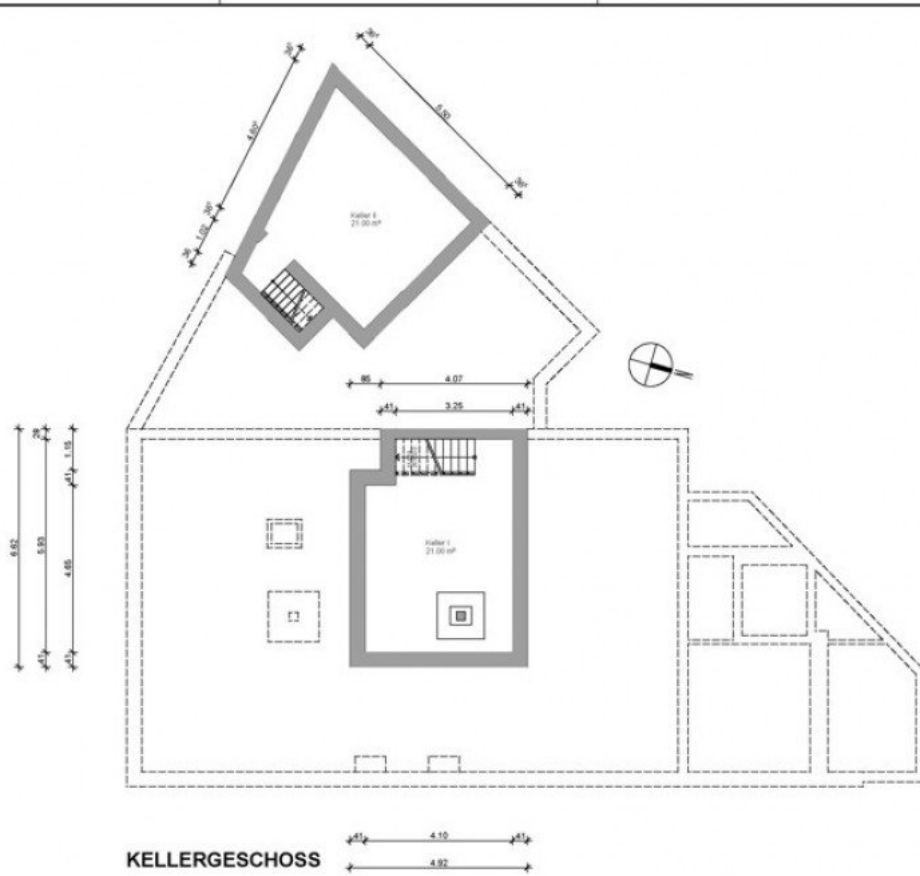
> Wohn- / Geschäftshaus

> 583,87 m² Fläche

> Varel

> Objektnummer: 645

> 3 Zimmer



KELLERGESCHOSS

 Kramer Immobilien.

Grundriss Kellergeschoss

