

EXPOSÉ

###Lichtdurchflutetes Wohnhaus mit Einliegerwohnung - vielseitig nutzbar und mit zusätzlicher Bauplatzoption!###



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 26316 Varel
Baujahr: 1928
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 145,48 m²
Nutzfläche (ca.): 22,30 m²
Grundstücksfläche (ca.): 678 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

**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

> Einfamilienhaus

> Varel

> 6 Zimmer

> 145,48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 686



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1928
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	145,48 m ²
Nutzfläche (ca.)	22,30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	678 m ²
Kaufpreis	159.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	294 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1928
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,59 % inkl. 19 % MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte und lichtdurchflutete Wohnhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in beliebter Stadtrandlage von Varel, im beliebten Ortsteil Büppel, und bietet auf einem 678 m² großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 145,48 m²

eignet sich die Immobilie sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Mehrgenerationenwohnen oder als attraktive Kapitalanlage.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine praktische und familienfreundliche Raumaufteilung. Hier stehen Ihnen ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Duschbad mit barrierefreier Dusche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum, ein Windfang sowie zwei Flure zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Duschbad sowie einen Flur.

Die zuletzt erfolgte Nutzung durch zwei Parteien unterstreicht die flexible Verwendbarkeit des Hauses.

Weitere Nutzflächen finden sich im Keller, der mit zwei Kellerräumen zusätzlichen Stauraum bietet. Der rückwärtige Garten ist pflegeleicht angelegt, von der Straße aus nicht einsehbar und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine Stahlgarage sorgt für einen geschützten Stellplatz für Ihren Pkw.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Möglichkeit, den direkt angrenzenden Bauplatz mit einer Größe von ca. 1.171 m² zusätzlich zu erwerben. Dadurch eröffnen sich interessante Perspektiven für Eigennutzer, Investoren oder Bauherren mit Zukunftsplänen.

Diese Immobilie vereint eine attraktive Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten und weiteres Entwicklungspotenzial in einer der gefragten Wohnlagen von Varel-Büppel.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf und informieren Sie gerne ausführlich über dieses interessante Angebot.

Ausstattung:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit Nebengebäude; Teilkeller; massive Bauweise; Satteldach mit Gaube; Betonpfanneneindeckung; Holzrahmen- und Kunststofffenster mit Iso-Verglasung; Rollläden; zwei Gasthermen (Brötte, Bj. 2011 und Junkers, Bj. 1994); barrierefreies und raumhoch gefliestes Duschbad im Erdgeschoss; Duschbad im Dachgeschoss; Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat bzw. Linoleum; zwei Blechgaragen; zwei Zähler für Gas und Strom; pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück.

Optional kann ein direkt angrenzender Bauplatz mit einer Größe von 1.171 m² mit erworben werden.

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Varel

> 6 Zimmer

> 145,48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 686



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 Eigentümer 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.

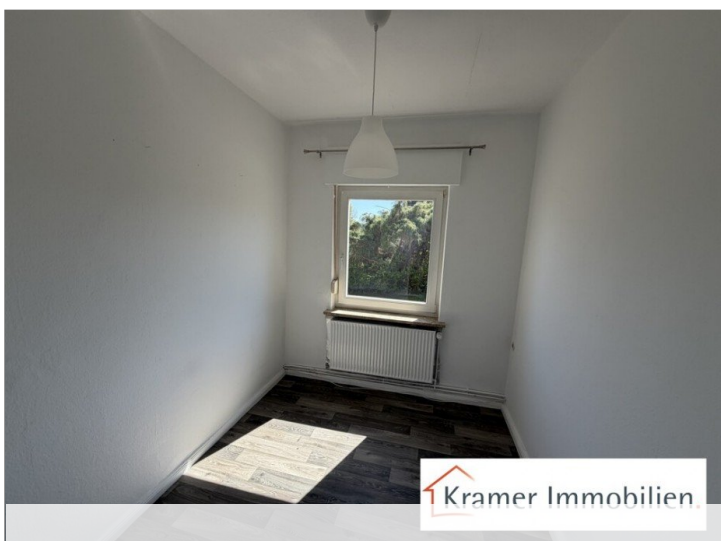
Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 6 Zimmer

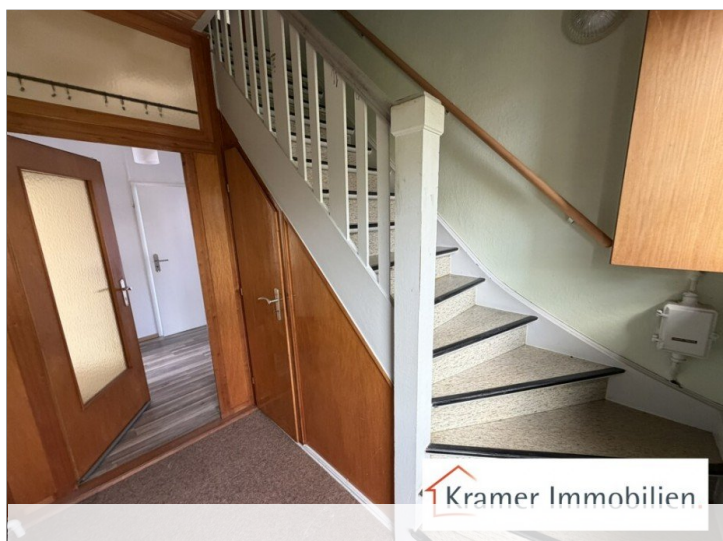
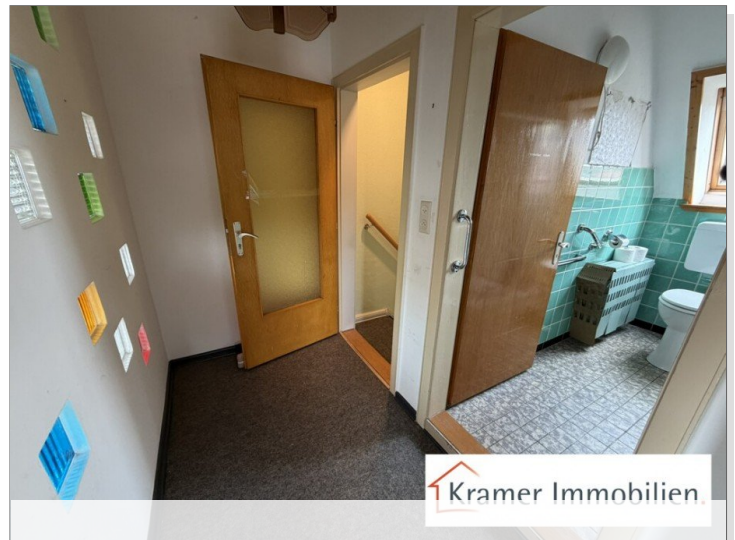
- > 145,48 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 686



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 6 Zimmer

- > 145,48 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 686



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 6 Zimmer

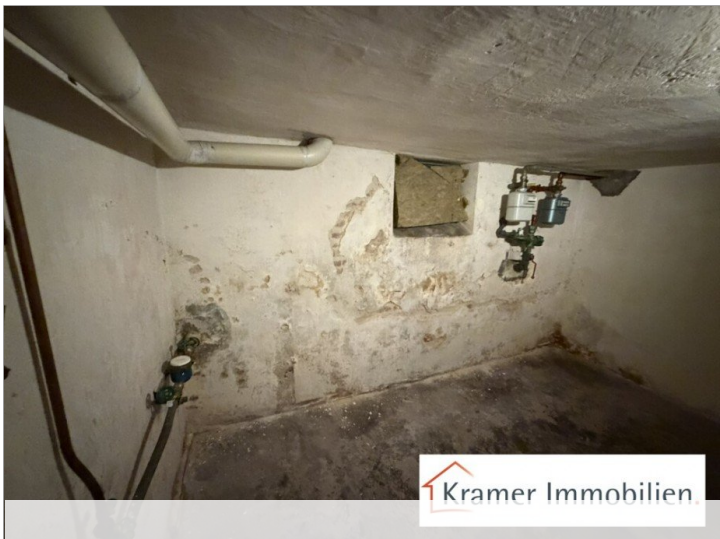
- > 145,48 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 686



Eckdaten

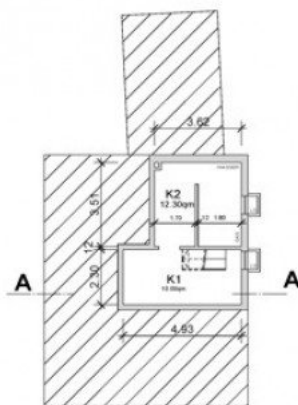
- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 6 Zimmer

- > 145,48 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 686

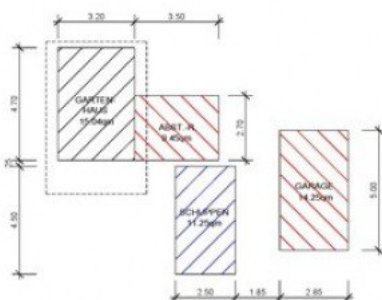


- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 6 Zimmer

- > 145,48 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 686



KELLERGESCHOSS



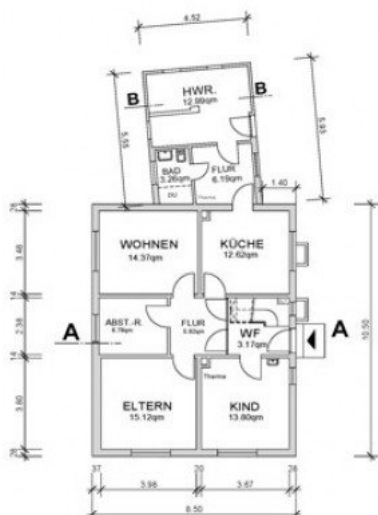
zusätzl. NEBENRÄUME



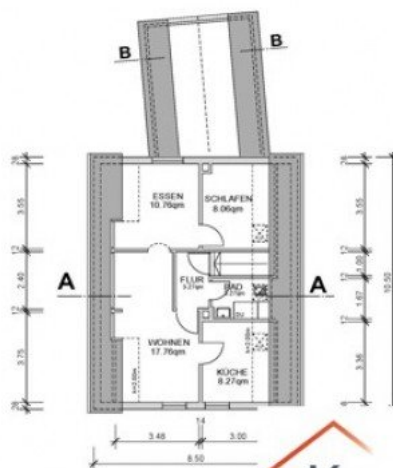
SCHNITT B-B



SCHNITT A-A



ERDGESCHOSS



DACHGESCH



Projekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Bauart: BESTANDSPLAN
It. Aufmaß am 25.05.2026

Maßstab: 1 : 100 Projekt-Nr.: FR 01/2026 Index:

Problemlösung: 28.05.2026 Blatt-Nr.: 1 von 1

Kramer Immobilien.

Grundrisse u. Schnitte

Eckdaten

> Varel

> Objektnummer: 686

**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: