



„Lichtdurchflutetes Architektenhaus in zentraler Lage von Varel-Büppel – zeitloses Wohnambiente mit Charakter“

Zentrale Toplage

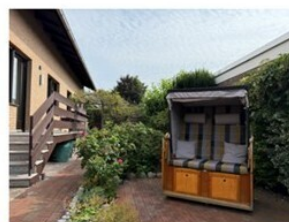


Bezauberndes
Domizil für die
ganze Familie in
Varel!

Gepflegtes
Eckgrundstück

Ca. 180 m²
Wohnfläche

6 Schlafzimmer
Einbauküche
Kamin
Garage



26316 Varel

Details

ImmoNr	3325
Objekttyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	375.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Nutzfläche	ca. 78 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.051 m ²
Baujahr	1975

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	109 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	03.09.2035
Baujahr lt.	1975
Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Gasheizung



Etagenzahl	2	Dist. Grundschule (km)	0,9 km
Terrasse	Ja	Dist. Realschule (km)	1,5 km
Verfügbar ab (Text)	Nach Absprache	Dist. Gymnasium (km)	1,46 km
Dist. Kindergarten (km)	0,35 km		

Beschreibung

Wenn Sie diese Immobilie zum Träumen bringt, dann könnte sie schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Von außen wirkt das lichtdurchflutete Architektenhaus eher klassisch, doch im Inneren ist es sehr individuell gestaltet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räume sind flexibel nutzbar – ideal für Familien, die unterschiedliche Wohn- und Arbeitsbereiche wünschen. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² bietet das Haus ausreichend Platz für alle Lebensbereiche.

Beim Betreten spüren Sie sofort die harmonische Atmosphäre. Insgesamt 5–6 Schlafzimmer und zwei Badezimmer bieten reichlich Raum für die ganze Familie. Der bis unter das Dach offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Das separate Wohnzimmer mit großen Fensterfronten eröffnet den Blick in den uneinsehbaren, gepflegten Garten, der eine kleine Sitzecke zum Entspannen bietet. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für zusätzliche Behaglichkeit.

Für Wellnessmomente sorgt die private Infrarot-Sauna. Über die Wendeltreppe erreichen Sie das Obergeschoss, das sich ideal für weitere Schlafzimmer oder ein Homeoffice eignet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum in drei Kellerräumen sowie Heizungs- und Waschraum. Besonders praktisch: ein Schmutzwäscheschacht, der mit dem Badezimmer im Erdgeschoss verbunden ist.

Nur wenige Meter entfernt führen neue Wander- und Radwege entlang des Südendes der Leke. Alle Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Kinder kurze Wege haben. Die zentrale Lage am Stadtrand von Varel verbindet naturnahe Ruhe mit guter Anbindung.

Dieses Haus ist perfekt für Familien, die ein individuell gestaltetes Zuhause mit flexiblem Grundriss und gemütlicher Atmosphäre suchen.

Ausstattung

Highlights der Immobilie:

- Gasbrennwerttherme aus ca. 2015
- Esszimmer mit Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- 2 Solarzellen auf dem Dach
- Hohlraumdämmung der Außenwände 2008
- 2 Kaminöfen



- Fensterscheiben wurden ca. 2015 ausgetauscht
- Dachfenster im Esszimmer ca. 2008 ausgetauscht
- 3 PKW-Stellplätze, einer davon in der Garage mit elektrischen Tor und 2 Außenstellplätze
- Dachgeschoss wurde 1985/1986 ausgebaut.

Ein Hinweis: Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 148 m². Bei den im Exposé genannten ca. 180 m² ist der ausgebauten Dachboden berücksichtigt.

Ein Energieausweis ist derzeit in Arbeit und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in Varel, einer lebenswerten Kleinstadt direkt an der Nordseeküste. In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr – perfekt für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Die Lage verbindet Ruhe mit bester Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die charmante Altstadt von Varel mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Nur wenige Minuten trennen Sie von der Nordsee – ob ein Spaziergang am Jadebusen, ein Besuch im idyllischen Vareler Hafen oder entspannte Stunden am beliebten Strand in Dangast. Rad- und Wanderwege durch die weiten Marschlandschaften runden die hohe Lebensqualität dieser Lage ab.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die A29 erreichen Sie Oldenburg in rund 30 Minuten, Wilhelmshaven in etwa 20 Minuten und auch Bremen ist unkompliziert erreichbar.

Ein Standort, der Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Anbindung ideal miteinander vereint.

Sonstige Angaben

Zum Kaufpreis hinzu kommen die Grunderwerbssteuer von 5%, die Notarkosten von etwa 2% und Käuferprovision von 3,57% inkl. MWST. Die neue gesetzliche Regelung ab dem 23.12.2020 nach BGB §656c findet hier Anwendung.

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Dieses Exposé beruht auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers und Dritter. Wir bitten um Verständnis, wenn wir trotz sorgfältiger Bearbeitung für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.



HausWohnungMeer Immobilien Inh. Markus Kattenbaum handelt als reiner Vermittler und kann in dieser Funktion weder baurechtliche, oder anderweitige, rechtliche Beratung leisten noch Gewähr über den Zustand der angebotenen Immobilien. Es ist empfehlenswert, die baurechtliche Situation durch einen Fachanwalt und ggfls. den technischen Zustand der Immobilie durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Finanzierung:

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langjährige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen werden.

Verlassen Sie sich nicht nur auf Ihre Hausbank.

Prüfen Sie auch andere Angebote, bevor Sie sich vertraglich binden!

Attraktive Konditionen liefern wir über unabhängige Finanzierungsberater. Unser langjähriger Partner Hüttig und Rompf AG steht Ihnen sehr gerne zur Seite.

In kürzester Zeit erfahren Sie so, wie hoch der Abtrag für Ihre Wunschimmobilie ist.

Herr Phillip Waringer ist unter der Nr. 0151-18640915 zu erreichen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.