



Außergewöhnliche Altbau Stadtvilla in zentraler Lage von Büppel - Teilsaniert und flexible Nutzung

BESONDERHEIT



Charmantes
Einfamilienhaus
mit Waldblick

Teilbar in
zwei
Wohneinheiten
+ Ausbauoption
9 Zimmer

183m²
Wohnfläche
890m²
Grundstück



26316 Varel / Büppel

Details

ImmoNr	3662
Objektyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	349.500,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 183 m ²
Nutzfläche	ca. 24 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 890 m ²
Baujahr	1913

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	14.01.2036
Baujahr lt.	1913
Energieausweis	
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	2,5
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage



Balkon

Ja

Terrasse

Ja

Beschreibung

In zentraler Lage von Varel/Büppel liegt diese teilsanierte Altbau-Villa mit Waldblick.

Mit derzeit zwei voll ausgebauten und teilsanierten Geschossen, die auch baulich als separate Wohneinheiten nutzbar sind, bietet dieses Objekt eine tolle Flexibilität.

Egal ob Sie als Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Mehrgenerationen-Nutzung nutzen möchten, hier ist alles möglich.

Die hohen Decken und großen Räume sorgen für das typische Stadtvillen-Gefühl. Der Sanierungsstand ist durch die neuen Fenster, dem modernisierten Strom und den neuen Heizkörpern als gut zu bewerten.

Sie betreten die Altbau-Villa in ein hohes Treppenhaus. Jede mögliche Wohnung ist hier jeweils ein gesamtes Geschoss. Diese Bauweise lässt ohne große bauliche Änderungen die Nutzung als Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus zu.

Im Erdgeschoss bietet die Küche den Grundriss Mittelpunkt. Drum herum befinden sich mit 3 Zimmern und einem Badezimmer sowie Abstellraum genügend Platz für Ihre Vorstellungen.

Die schön angelegten Terrasse ist überdacht und bietet genügend Platz für Grillabende.

Im Obergeschoss zieht sich ein langer Flur durch die Etage, an dem sich die 3 Schlafzimmer befinden. Am Ende des Flurs öffnet dieser sich in die geräumige Küche mit genügend Platz für Küche und Esstisch. Hinter der Küche betreten Sie einen weiteren Flur mit Zugang zu Badezimmer und einem weiteren kleinen Zimmer.

Zwei kleine und für den Haustyp charakteristische Balkone befinden sich in den Hausecken.

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht voll ausgebaut, die Anfänge sind aber bereits gemacht. Hier kann eine weitere Wohnung entstehen sodass ein Maximum von 3 Wohneinheiten möglich ist.

Das lang gezogene Grundstück endet am Waldrand und bietet so vom Haus aus einen Traumhaften Blick ins Grüne. Der Garten ist groß und bietet viel Platz für Mensch und Tier.

Auf dem Haus befinden sich zudem eine frei stehende Garage und ein Gartenhaus.

Das große Gesamtensemble ist erst bei einer persönlichen Besichtigung richtig zu sehen.



Ausstattung

Das gesamte Haus ist in 3 Geschosse aufgeteilt:

Erdgeschoss:

- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- Abstellraum
- Außenterrasse

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- 2 Balkone

Dachgeschoss:

- Ausbaureserve für eine weitere Wohnung wurde schon begonnen
- Kann auch als Dachboden genutzt werden

Außerdem ist das Objekt teilunterkellert.

Das Objekt wurde wie folgt modernisiert:

- Neue Fenster in 2014 - 2017
- Neue Heizungsanlage in 2022 (Leasing im Paket)
- PV-Anlage aus 2022 (Leasing im Paket)
- Wallbox aus 2022 (Leasing im Paket)
- Heizkörper teilerneuert in 2021/2022
- Elektrik überarbeitet 2021
- Diverse Renovierungsarbeiten wie z.B. Böden, Wände und Anstrich in den letzten Jahren

Lage

Der Ortsteil Büppel gehört zur Stadt Varel im Landkreis Friesland und befindet sich in ruhiger, grüner Lage am südlichen Rand der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, offenen Landschaftsräumen und landwirtschaftlichen Strukturen – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Das Vareler Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und gastronomische Angebote. Durch die nahe gelegene A29 bestehen schnelle Verbindungen nach Oldenburg, Wilhelmshaven und in die umliegenden Gemeinden. Darüber hinaus sorgt das regionale Busnetz für eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets.



Büppel zeichnet sich durch ein familienfreundliches, ruhiges Wohnumfeld und eine ausgeprägte dörfliche Struktur aus. Die Nähe zu weitläufigen Feld- und Wiesenlandschaften, Radwegen und Naherholungsgebieten rund um den Jadebusen bietet hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Sonstige Angaben

Interesse geweckt?

Fordern Sie jetzt Ihr Exposé an oder vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Herr Jörn Jürgens – 0174 2853628

Maklercourtage & Erwerbsnebenkosten

Zum Kaufpreis hinzu kommen die gesetzliche Grunderwerbsteuer (derzeit ca. 5 %), Notar- und Gerichtskosten (ca. 2 %) sowie eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis.

Die gesetzliche Regelung gemäß § 656c BGB findet Anwendung.

Widerrufsrecht / Fernabsatzhinweis

Bei Kontaktaufnahme über Internetportale handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag gemäß §§ 312c ff. BGB. Verbraucher erhalten vor Aufnahme unserer Maklertätigkeit eine gesetzliche Widerrufsbelehrung. Sofern Sie wünschen, dass wir bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden (z. B. Exposéversand, Terminorganisation oder Besichtigung), ist eine ausdrückliche Zustimmung erforderlich.

Dieses Exposé beruht auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers sowie Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

Haus Wohnung Meer Immobilien Inh. Markus Kattenbaum handelt als reiner Vermittler und kann in dieser Funktion weder baurechtliche noch anderweitige rechtliche Beratung leisten noch Gewähr über den Zustand der angebotenen Immobilien übernehmen. Es wird empfohlen, die baurechtliche Situation durch einen Fachanwalt sowie ggf. den technischen Zustand der Immobilie durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langfristige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen können. Verlassen Sie sich daher nicht ausschließlich auf Ihre Hausbank und vergleichen Sie verschiedene Angebote.

Attraktive Konditionen erhalten Sie über unabhängige Finanzierungspartner. Unser Partner Hüttig & Rompf AG unterstützt Sie gerne bei der Finanzierung. Herr Phillip Waringer – 0151 18640915



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.