



Viel Platz, offen gestaltet und ruhiges Wohnen: Architektenhaus in schöner Wohnlage von Varel

ZENTRALE TOPLAGE



**Charmantes
Einfamilienhaus**

**ca. 180 m²
Wohnfläche**

Eckgrundstück

6 Schlafzimmer

Einbauküche

Terrasse

Garage

Kamin



Friesenstraße 41, 26316 Varel

Details

ImmoNr	3687
Objekttyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	375.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 185 m ²
Nutzfläche	ca. 78 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.051 m ²
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185 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
Terrasse	Ja



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

Beschreibung

Einmaliges Architektenhaus mit viel natürlichem Licht und Platz für die ganze Familie.

Bereits von außen fällt die einzigartige Architektur des Hauses auf. Das Haus wurde individuell mit Herz und Familiengedanken geplant. Im Inneren wirkt das Haus warm und es fällt sofort die offene Bauweise auf, die viel Licht in die einzelnen Räume lässt. Die Räume sind flexibel nutzbar – ideal für Familien, die unterschiedliche Wohn- und Arbeitsbereiche wünschen. Mit einer Wohnfläche von 185 m² bietet das Haus ausreichend Platz für jedes Familienmitglied.

Beim Betreten spüren Sie sofort die harmonische Atmosphäre. Insgesamt 5 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, die Küche und zwei Badezimmer bieten reichlich Raum für die ganze Familie. Außerdem gibt es weitere Flächen, die für Büro oder Stellmöglichkeiten genutzt werden können.

Der bis unter das Dach offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Dieser ist offen gestaltet und verbindet alle Räume und Flure. Der Kamin mitten im Raum ist nicht nur ein Hingucker, die erzeugte Wärme verteilt sich im gesamten Haus und sorgt so für Gemütlichkeit.

Das Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und einem zweiten, eigenen Kamin eröffnet den Blick in den uneinsehbaren und gepflegten Garten, der eine mehrere Möglichkeiten zum Entspannen bietet.

Die Schlafzimmer haben teilweise eigene Terrassen und sind mit Ihren Fensterfronten so gestaltet, dass viel Tageslicht eindringt.

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

Auch der gepflegte und schön angelegte Garten lässt keine Wünsche übrig. Von der Straße aus uneinsehbar, können Sie gemütliche Grillabende auf der Sonnen-Terrasse oder im wunderschönen Holzpavillon verbringen.

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



Ausstattung

Highlights der Immobilie:

- Gasbrennwerttherme aus ca. 2015
- Esszimmer mit Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- 2 PV-Panele auf dem Dach
- Hohlraumdämmung der Außenwände 2008
- Glasfaser bereits installiert
- 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

Außenstellplätze

- Dachgeschoss wurde 1985/1986 ausgebaut.

Das gesamte Objekt ist sehr hochwertig gebaut. Auch die Fußböden und Wände sind in einem solch guten Zustand, dass kaum Renovierungen notwendig sind. Sie können mit wenig Aufwand direkt einziehen!

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

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.