



## Attraktive Gewerbefläche 200 qm in Top-Lage der Fußgängerzone in Varel

**TOP LAGE!**



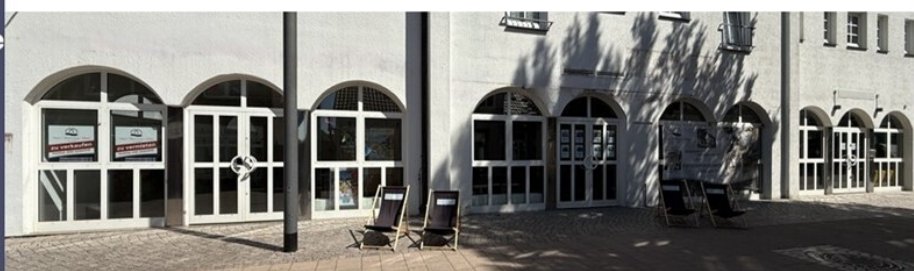
**Gewerbefläche in  
der Innenstadt  
von Varel  
zu vermieten!**

**Sofort verfügbar**

**500 m<sup>2</sup>  
Erdgeschossfläche**

**2 x 250 m<sup>2</sup>**

**Auch  
zusammenlegbar!**



Schlossstraße 4, 26316 Varel

### Details

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ImmoNr             | 3689                   |
| Objekttyp          | Bürofläche             |
| Außen-Provision    | 4500                   |
| Netto Kaltmiete    | 1.500,00 €             |
| Nebenkosten        | 500,00 €               |
| Warmmiete          | 2.000,00 €             |
| Kaltmiete          | 1.500,00 €             |
| Nutzfläche         | ca. 50 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche       | ca. 250 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche         | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| Lagerfläche        | ca. 50 m <sup>2</sup>  |
| Vermietbare Fläche | ca. 250 m <sup>2</sup> |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Verkaufsfläche            | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| Nebenfläche               | ca. 50 m <sup>2</sup>  |
| Ladenfläche               | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Wohneinheiten      | 1                      |
| Baujahr                   | 1994                   |
| Zustand                   | Nach Vereinbarung      |
| Energieausweis gültig bis | 01.01.2035             |
| Baujahr lt.               | 1994                   |
| Energieausweis            |                        |
| wesentlicher              | Erdgas leicht          |
| Energieträger             |                        |
| Boden                     | Laminat, Fliesen       |



Fahrstuhl  
Verfügbar ab (Text)

Kein Fahrstuhl  
Sofort

Gewerbliche Nutzung      Ja

## Beschreibung

Exklusive Gewerbefläche in Top-Lage von Varel zu vermieten!

Objektbeschreibung:

In erstklassiger Lage der Fußgängerzone in Varel, direkt in Höhe der Schlosskirche, steht eine seltene Gelegenheit zur Miete: Eine großzügige Gewerbefläche mit insgesamt ca. 250m<sup>2</sup>, aufgeteilt in mehrere kleinere Büros. Inklusive stehen ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

- Einheit 1 (links): Sofort verfügbar, ideal für Einzelhandel oder Büroflächen.

Die Immobilie bietet durch die zentrale Lage und hohe Fußgängerfrequenz eine hervorragende Sichtbarkeit und Attraktivität für vielfältige Nutzungszwecke.

Highlights:

- Absolute Top-Lage in der Innenstadt von Varel.
- Hohe Passantenfrequenz durch die Nähe zur Schlosskirche.
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten auf zwei großzügigen Einheiten.
- Seltenes Mietangebot in einer gefragten Lage.

Nutzen Sie diese außergewöhnliche Gelegenheit, um sich eine hochwertige Gewerbefläche in einer der besten Lagen von Varel zu sichern.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

## Ausstattung

- Fliesenboden
- aufgeteilte Räume



## Lage

Dieses charmante Gewerbeimmobilie liegt mitten in der Stadt Varel. Sie sind direkt in der Fußgängerzone ansässig.

Varel selbst liegt zwischen Meer und Wald und das ist es was das Örtchen so charmant macht. Der Vareler Wald ist ein ausgedehntes Waldgebiet, das sich über mehrere Quadratkilometer erstreckt und zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen einlädt. Da können Sie das ganze Jahr über die Schönheit der Natur genießen und erholsame Stunden im Wald verbringen. Ob Sie nun gerne wandern, joggen, Fahrrad fahren oder einfach nur die Ruhe der Natur genießen möchten, der Vareler Wald bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien und ist ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten.

Auch die Nähe zum Meer mit nur 11 km Entfernung zum Nordseebad Dangast, zeigt wie vielseitig Varel ist. Einfach einen Tag am Strand verbringen und am Abend wieder in seinem eigenen Bett schlafen. Wie schön wäre das denn?!

## 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.