



„Vielseitiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Gewerbefläche & großem Grundstück in Varel / Büppel“

AUßERGEWÖHNLICH



**3 Funktionen ein
Haus!**

**Vielseitiges
Grundstück in
Varel/Büppel**

**Haupthaus,
Mietwohnung &
Gewerbefläche –
Wohnen, Arbeiten,
Vermieten, hier ist
alles möglich!
1.010 m²
Grundstück**



Bürgermeister-Osterloh-Straße 72 und 72A, 26316 Varel / Büppel

Details

ImmoNr	3697
Objektyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	399.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt
Wohnfläche	ca. 282 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.010 m ²
Baujahr	1909
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch	152,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.10.2025
Baujahr lt.	1909
Energieausweis	
wesentlicher	Erdgas leicht
Energieträger	
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	4 Freiplätze



Terrasse	Ja	Dist. Realschule (km)	3 km
Dist. Kindergarten (km)	0,49 km	Dist. Gymnasium (km)	1,85 km
Dist. Grundschule (km)	1,27 km	Dist. Autobahn (km)	1,04 km

Beschreibung

Willkommen zu einem besonderen Immobilienangebot in Varel / Büppel: ein charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflegte Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen auf einem großzügigen Grundstück von 1.010 m² und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung sowie hohe Wohnqualität.

Das Haupthaus wurde 1909 erbaut und in den Jahren 1940 sowie 1970 liebevoll erweitert. 2013 wurde das Haus saniert und erhielt eine komplett neue Elektrik, die Fenster sind dreifach verglast, und seit 2022 sorgt eine moderne Gas-Brennwertheizung für effizienten Wohnkomfort.

Immobilienaufteilung: Das Haupthaus im Erdgeschoss bietet 146 m² Wohnfläche als Hauptwohnsitz, die Ferienwohnung im 1. Obergeschoss verfügt über 89 m² und eignet sich ideal zur Vermietung oder als zusätzliche Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch eine 48,15 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss, die bei Bedarf auch in Wohnraum umgewandelt werden kann.

Im Erdgeschoss des Haupthauses erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem Sie in den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Naturstein- und Hochglanzfliesen gelangen. Die moderne Einbauküche mit Gasherd ist perfekt ausgestattet und fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Über die Terrassentür betreten Sie den großen, uneinsehbaren Garten – ein idealer Ort zum Entspannen. Drei gepflegte Schlafzimmer sowie zwei Bäder im vorderen Teil des Hauses bieten ausreichend Platz und sind sofort bezugsfertig.

Ein Highlight ist die vollständig renovierte und neu möblierte Wohnung im Obergeschoss, die über einen separaten Eingang erreichbar ist. Sie verfügt über eine tolle Einbauküche, zwei komfortable Schlafzimmer, ein modernes Bad mit Dusche, Fußbodenheizung, Wanne, Bidet und WC sowie ein gemütliches Wohnzimmer. Diese Einheit eignet sich ideal zur Vermietung, als Gästeunterkunft oder eigenständige Wohnung – inklusive eigener Hausnummer.

Ausstattung

- 2013 Erdgeschoss saniert inkl. neuer Elektrik
- Fenster dreifachverglast
- Grundstückgröße: 1.010 m²
- Gas-Brennwertheizung aus 2022
- Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Etagen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Naturstein- und Hochglanzfliesen
- Moderne Einbauküche mit Gasherd im Erdgeschoss
- Drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer im Haupthaus (gepflegt & bezugsfertig)
- Zugang zum großen, uneinsehbaren Garten mit Terrasse



- Ferien-/Einliegerwohnung im Obergeschoss (separater Eingang, eigene Hausnummer)
- Voll Möbliert
- Hochwertige Einbauküche
- Zwei Schlafzimmer mit neuen Boxspringbetten
- Modernes Bad mit Dusche, Fußbodenheizung, Badewanne, Bidet und WC
- Gemütliches Wohnzimmer
- Gewerbefläche – ideal für Unternehmer, Handwerker oder Büro
- Garage und vier Stellplätze

Die Immobilienbilder im Exposé zeigen eine Möglichkeit auf, wie dieses Haus mit einer neuen Fassade aussehen könnte. Für das mögliche aufbringen eines Wärmedämmverbundsystemes wurden bereits Vorkehrungen getroffen, z.B. sitzen die neuen Fenster in der Fensterlaibung weiter außen. So können Sie diese Immobilie im neuen Glanz erscheinen lassen, sowie wie Sie es im Inneren bereits tut.

Lage

Das angebotene Objekt befindet sich in der charmanten Ortschaft Varel, im Ortsteil Büppel, eingebettet in die malerische Küstenregion Norddeutschlands. Diese begehrte Lage vereint die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten. Varel selbst ist bekannt für seine reiche Geschichte und das kulturelle Erbe, das sich auch heute noch in der liebevoll restaurierten Altstadt widerspiegelt.

Die Region bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten, die keine Wünsche offen lassen. Familien schätzen die nahen Kindergärten und Schulen sowie die zahlreichen Spielplätze. Pendler profitieren von der optimalen Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, das sowohl die Straße als auch den öffentlichen Nahverkehr umfasst. In wenigen Autominuten erreicht man die Autobahn, die eine direkte Verbindung zu den nahe gelegenen Städten garantiert. Ebenso bietet der Bahnhof Varel regelmäßige Zugverbindungen für Anfahrten in alle Richtungen.

Naturliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten. Die Nähe zur Nordseeküste eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport. Die umliegenden Naturschutzgebiete laden zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein, während die Strände der Nordsee ein ideales Ausflugsziel für sonnige Tage bieten.

Insgesamt bietet die Lage des Hauses eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und der schnellen Erreichbarkeit von urbanen Zentren, was sie sowohl für Familien als auch für Pendler besonders attraktiv macht.



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.