Gewerbe und Geldanlage Verschiedene Vermietungen und hohes Renditepotenzial in charmantem Altbau



26316 Varel

Details

ImmoNr	4112
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Kaufpreis	429.000,00 €
Außen-Provision	Provisionsfrei
Wohnfläche	ca. 198 m²
Nutzfläche	ca. 600 m²
Grundstücksgröße	ca. 1.475 m²
Baujahr	1851
Energieausweis gültig bis	23.04.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Heizungsart	Gasheizung

Beschreibung

Seltene Gelegenheit! Ein eigener Unternehmensstandort mit zusätzlichen Einnahmequellen in zentraler Lage von Varel.

Dieses außergewöhnliche Gesamtensemble vereint ein vollständig ausgestattetes Gesundheits- und Fitnesszentrum mit attraktiven Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Garagenstellplätzen auf einem einzigen Grundstück – eine seltene Kombination aus laufendem Betrieb, gesicherten Mieteinnahmen und vielseitigem Entwicklungspotenzial.

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de

Das Herzstück des Ensembles bildet ein großzügiges Fitnessstudio, das vollständig und betriebsbereit übergeben wird. Die moderne Geräteausstattung deckt alle Bereiche eines zeitgemäßen Trainingsbetriebs ab. Ein professioneller Anmeldebereich, Büroräume, separate Umkleidebereiche, ein hochwertiger Saunabereich sowie ein eigener Kursraum runden das Angebot ab. Die Flächen eignen sich ebenso für den Betrieb eines Reha-Studios oder einer Physiotherapiepraxis – Nutzungsformen mit wachsender Nachfrage und stabiler Kundenbindung.

Für Investoren besteht die attraktive Option, dass die aktuelle Betreiberin das Studio für bis zu zwei Jahre zu marktüblichen Konditionen weiter anmietet – planbare Einnahmen vom ersten Tag an, ohne Leerstandsrisiko. Für Käufer mit eigenem Betriebskonzept bietet das Objekt einen vollständig eingerichteten Sofortstart.

Im Obergeschoss befinden sich zwei vermietbare Wohneinheiten. Zwei bereits vermietete Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie zehn Garagen auf dem Grundstück ergänzen das Portfolio und sorgen für weitere stabile Einnahmeströme.

Das Ensemble überzeugt durch mehrere Einkommensquellen unter einem Dach, einen etablierten Betrieb mit laufendem Kundenstamm und flexible Nutzungsoptionen – eine vielseitige Investitionsmöglichkeit als Kapitalanlage oder eigener Gesundheitsstandort.

Das vordere Haus ist denkmalgeschützt. Hier ergeben sich in der Sanierung und Renovierung potenzielle Fördermöglichkeiten sowie attraktive steuerliche Abschreibungsvorteile nach §7i EStG.

Ausstattung

Das Gesamtensemble umfasst:

eine Praxis- bzw. Fitnessstudiofläche mit Saunabereich
zwei Wohnungen
zwei Gewerbeeinheiten
zehn Garagen
eine Ausbaureserve im Dachgeschoss

Renditebetrachtung

Bei vollständiger Vermietung des Gesamtensembles im derzeitigen Bestand ist bei einem Kaufpreis von 469.000 € eine attraktive Bruttorendite von rund 12 % erzielbar. Diese Kalkulation bezieht sich auf den aktuellen Bestand und berücksichtigt weder mögliche Wertsteigerungen noch anfallende Sanierungskosten im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Vorderhaus.
Selbst unter Berücksichtigung realistischer Sanierungskosten bleibt eine attraktive Rendite erzielbar.

Die genauen Miethöhen teilen wir Ihnen gerne telefonisch oder bei konkretem Interesse mit.

Zusätzliches Potenzial bietet das Dachgeschoss, das zu Wohnzwecken ausgebaut werden darf. Die Dämmarbeiten wurden hier bereits begonnen. Mit dem Ausbau entsteht eine attraktive Penthouse-Wohnung mit

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de

entsprechend hochwertigem Vermietungspotenzial – ein zusätzlicher Werthebel für die Gesamtwirtschaftlichkeit des Objekts.

Lage

Das Objekt befindet sich in der Mühlenstraße 21 – einer der zentralen Hauptverkehrsstraßen Varels – und damit in unmittelbarer Innenstadtnähe mit hervorragender Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

Varel ist mit rund 25.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Friesland und ein modernes Mittelzentrum zwischen Oldenburg und Wilhelmshaven. Die Stadt überzeugt als wirtschaftlicher und kultureller Knotenpunkt im nördlichen Oldenburger Land mit einem breiten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, zahlreichen Schulen, Kindertagesstätten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahn A29 ist über die Abfahrten Varel/Obenstrohe bzw. Varel/Bockhorn schnell erreichbar. Oldenburg liegt nur rund 31 km entfernt, Wilhelmshaven ist in ca. 13 km erreichbar. Ein Bahnanschluss sowie Buslinien in die Innenstadt ergänzen das Mobilitätsangebot.

Die landschaftlich reizvolle Lage zwischen ausgedehnten Wäldern und dem Jadebusen macht Varel zudem zu einem attraktiven Wohn- und Freizeitstandort.

Das Nordseebad Dangast mit Strand und Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer liegt in unmittelbarer Nähe – ein Standortvorteil, der Fachkräfte und Kunden gleichermaßen anspricht.

Sonstige Angaben

Der Verkauf erfolgt für Sie als Käufer provisionsfrei!

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.

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de

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.

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.

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de