# Großzügige Immobilie auf dem Lande/ Moorhausen - Doppelgarage und Feldblick nahe Dangast und Varel




Meedenstrasse 15d, 26316 Varel

## Details

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 4113 |
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Kaufpreis | 399.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57% |
| Wohnfläche | ca. 192 m² |
| Nutzfläche | ca. 60 m² |
| Anzahl Zimmer | 5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Grundstücksgröße | ca. 1.900 m² |
| Anzahl sep. WC | 1 |
| Baujahr | 2000 |

| | |
|---|---|
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 90 kWh/(m²a) |
| Energieausweis gültig bis | 22.10.2031 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2000 |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Befeuerung | Gas, Alternativ |
| Heizungsart | Ofenheizung, Zentralheizung |

Ihr Ansprechpartner
Herr Markus H. Kattenbaum
HausWohnungMeer Kattenbaum Immobilien
Edo-Wiemken Strasse 54
26316 Varel

Mobil: +49 151 22 34 45 10

E-Mail: info@hauswohnungmeer.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kabel Sat TV | Ja | Terrasse | Ja |
| Stellplätze | 3 Freiplätze<br>2 Garagen | Verfügbar ab (Text) | Sofort |
| | | Haustiere | Ja |

## Beschreibung

Ankommen, wohlfühlen und das Landleben genießen – gepflegtes Einfamilienhaus in Moorhausen bei Varel

Willkommen in Moorhausen bei Varel. Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2000 bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.900 $m^2$ viel Platz, Ruhe und einen wunderschönen Blick über die umliegenden Wiesen und Felder.

Mit ca. 190 $m^2$ Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 5,5 Zimmer und zwei separate Wohneinheiten, bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 115 $m^2$ Wohnfläche, das Obergeschoss über ca. 75 $m^2$. Die Aufteilung eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine teilweise Vermietung. Bei Bedarf können beide Ebenen wieder zu einem großzügigen Einfamilienhaus verbunden werden.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und einen gemütlichen Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Auch das Obergeschoss bietet eine komfortable separate Wohneinheit mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Zum Haus gehören eine Doppelgarage, ein großer Schuppen sowie ein weiterer Nebenschuppen. Insgesamt stehen drei Stellplätze zur Verfügung. Das weitläufige Grundstück bietet viel Freiraum und einen herrlichen Blick über die Natur. Eine weitere Bebauung ist nicht möglich, wodurch der ruhige und offene Charakter der Umgebung erhalten bleibt.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und erfordert keine größeren Modernisierungsmaßnahmen. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, zusätzlich ist eine für die ländliche Lage typische Kleinkläranlage vorhanden.

Die ruhige Lage in Moorhausen verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Die Stadt Varel mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist schnell erreichbar. Auch das beliebte Nordseebad Dangast mit Strand, Hafen

Ihr Ansprechpartner
Herr Markus H. Kattenbaum
HausWohnungMeer Kattenbaum Immobilien
Edo-Wiemken Strasse 54
26316 Varel

Mobil: +49 151 22 34 45 10

E-Mail: info@hauswohnungmeer.de

## Ausstattung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
Baujahr 2000
Ca. 190 $m^2$ Wohnfläche
Grundstücksgröße ca. 1.900 $m^2$
5,5 Zimmer
Erdgeschosswohnung mit ca. 115 $m^2$ Wohnfläche
Obergeschosswohnung mit ca. 75 $m^2$ Wohnfläche
Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten, Vermietung)
Helle und freundliche Räume
Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
Große Terrasse mit Blick über Wiesen und Felder
Großzügiges Grundstück mit viel Platz und Privatsphäre
Ruhige Wohnlage in Moorhausen bei Varel
Keine weitere Bebauung möglich
Gasheizung
Kleinkläranlage
Doppelgarage
Drei Stellplätze insgesamt
Großer Schuppen für Hobby, Werkstatt oder Stauraum
Zusätzlicher Nebenschuppen
Großer Dachboden (Ausbaureserve)
Gepflegter Gesamtzustand
Keine größeren Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
Naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit von Varel und dem Nordseebad Dangast

## Lage

Genießen Sie die idyllische Lage mit weitem Blick über Felder und Wiesen. Hier wohnen Sie ruhig im Grünen und dennoch stadtnah – Varel und Dangast sind schnell erreichbar.

## 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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Markus H. Kattenbaum
HausWohnungMeer Kattenbaum Immobilien
Edo-Wiemken Strasse 54
26316 Varel

Mobil: +49 151 22 34 45 10

E-Mail: info@hauswohnungmeer.de

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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Markus H. Kattenbaum
HausWohnungMeer Kattenbaum Immobilien
Edo-Wiemken Strasse 54
26316 Varel

Mobil: +49 151 22 34 45 10

E-Mail: info@hauswohnungmeer.de