Nordisch-Edel-Einzigartig
Aussergewöhnliches Landhaus mit Sylter Flair in Varel/ Obenstrohe



Auf dem Dreschke 8, 26316 Varel / Obenstrohe

Details

ImmoNr	4127
Objekttyp	Landhaus
Kaufpreis	789.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 221 m^2
Nutzfläche	ca. 177 m^2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.600 m^2
Baujahr	1997

Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	66 kWh/(m^{2}a)
Energieausweis gültig bis	16.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1997
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas

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

Heizungsart	Fußbodenheizung, Gasheizung	Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Etagenzahl	2	Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja	Wintergarten	Ja
		Verfügbar ab (Text)	sofort

Beschreibung

Sylter Charakter an der Friesischen Nordseeküste.
Dieses imposante Prestigeobjekt bietet auf 221qm Wohnfläche im Erdgeschoss und einer großen Ausbaureserve im Dachgeschoss genug Platz für Sie und Ihr Leben.

Sie betreten das Haus durch die auffällige, originale Sylter Friesentür in den Windfang als Entree für die separate Teilung von Erdgeschoss und Obergeschoss. In diesem können Sie geradeaus in die Wohnräume gehen oder über die helle Holztreppe in das Dachgeschoss.

Offene Raumaufteilung, helle Räume und edle Materialien und Gestaltungen. Das sind die ersten Eindrücke beim betreten der Wohnräume im Erdgeschoss. Küche, Kaminzimmer, Wohnzimmer und Wintergarten teilen sich in offener Bauweise großzügige Flächen für den Alltag.
Nach dem Windfang, vorbei an den großzügigen Wohnräumen, gelangen Sie in einen separaten Flur. In diesem befinden sich die privaten Ruheräume, abgetrennt durch eine Tür und somit perfekt für Ihr eigenes Reich. Am Ende dieses Flures befindet sich das Hauptschlafzimmer, das große Badezimmer sowie ein Ankleidezimmer.
Seitlich vor dem separaten Flur befinden sich, direkt zugänglich von den großen Wohnräumen ein Gästezimmer/Büro , ein praktisches, vollwertiges Gästebad und einen HWR mit direktem Zugang zur Garage.

Das Obergeschoss ist bis auf das Treppenhaus nicht ausgebaut. Durch die sehr hochwertige und aufwändige Bauweise ist allerdings alles vorbereitet um das Dachgeschoss mit wenig Aufwand ausbauen zu können. Derzeit wird das Dachgeschoss als offenes großes Lager mit vielen Regalen und viel Lagerplatz genutzt. Ein Raum ist bereits als Heizungsraum für das Gesamtgebäude abgeteilt. Durch diese Vorbereitungen liegt auch bereits Wasser und Abwasser vorbereitet im Obergeschoss.
Wenn Sie das Obergeschoss zu Wohnzwecken ausbauen, kommen Sie auf insgesamt ca. 341qm Wohnfläche.

Abgerundet wird das Objekt durch das über 57qm große, massive Nebengebäude in gleicher Bauart, ausgestattet mit Doppelgarage, elektr. Garagentoren und großer Werkstatt

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

Ausstattung

Ihr großzügiges Anwesen überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung wie folgt:

Grundsätzlich: Dieses Anwesen ist behindertenfreundlich gebaut.

Erdgeschoss ca. 201qm mit folgenden Räumen:
- Windfang
- Kurzer Hauptflur offen in die Wohnräume
- Küche
- Wohnzimmer
- Kamin-/Esszimmer
- Wintergarten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- Ankleidezimmer
- Voll ausgestattetes Gästebad
- Gästezimmer/Büro

Dachgeschoss:
- Bereits ausgebaute Dachgalerie mit ca. 20qm
- Große Ausbaureserve oder Lagermöglichkeiten ca. 120qm
- Flur als ”Galerie”
- Heizungsraum

Nebengebäude mit direktem Zugang durch den Hauswirtschaftsraum:
- Doppelgarage mit ca. 39qm Platz für 2 Autos, mit elektrischen Garagentoren
- Eine große Werkstatt mit Gartenzugang
- Dachbodenraum über der Garage

Weitere Highlights:
- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- Einzigartige Merkmale wie besondere Fenstergriffe, besondere Fensterformen oder die Friesenküche
- Sylter Friesentür als Eingangstür mit verzierten Fenstern
- Sackgassenlage
- Hochwertige und aufwändige Bauweise

Zusätzlich liegt das Anwesen auf einem mit 1600qm für die Wohnsiedlung übergroßem Grundstück, mit aufwändig angelegten Garten und Vorgarten sowie einer gepflasterten Sonnenterrasse.

Diese Grundstück können sie gerne auch aufteilen, sollte es ihnen zu gross erscheinen. Mann kann gute 700qm Abkappen und erhält ein zweites Baugrundstück mit sofortiger Baumöglichkeit und erhält einen Kaufpreis von etwa 100.000.€.

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

Auffällig ist dies direkt bei der Straßenansicht auf den Vorgarten. Hier sticht die Natursteinmauer als Friesenwall mit dem eingebauten, originalen Sylter Friesentor direkt ins Auge.

Lassen Sie sich diesen Smaragd nicht entgehen und vereinbaren eine Besichtigung unter 0174-2853628

Lage

Die Immobilie befindet sich Abseits der Hauptstraßen in attraktiver und ruhiger Wohnlage am Ortsrand des beliebten Vareler Ortsteils Obenstrohe.

Die Straße „Auf dem Dreschke“ ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße geprägt und bietet damit ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen und einer guten Alltagsinfrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Bäckerei sind bequem erreichbar. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in der näheren Umgebung und ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Vareler Bahnhof ist ebenfalls gut erreichbar.

Obenstrohe überzeugt zudem durch seine naturnahe Umgebung und den hohen Freizeitwert.
Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien.
Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den Einrichtungen und Angeboten der Stadt Varel.

Besonders ist auch die direkte Nähe zum Nordseebad Dangast. So erreichen Sie in nur 10 Minuten mit dem Auto die Sandstrände an der Nordsee.

Die Lage eignet sich damit ideal für alle, die Wert auf ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld legen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs verzichten zu müssen.
Eine attraktive Wohnadresse für Familien, Paare und alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut angebundenen Stadt verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Interesse geweckt?
Fordern Sie jetzt Ihr Exposé an oder vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.
Herr Jörn Jürgens – 0174 2853628

Maklercourtage & Erwerbsnebenkosten

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

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.

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