



## 26316 Varel

Großzügiges Wohnen in Varel - Platz genug für Hobbies, Heimkino, viele Gäste oder die große Familie



**359.000 €**

Kaufpreis

**212 m²**

Wohnfläche

**601 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

 **FRISCH & COMPANY**

### Ihr Ansprechpartner

**Frisch & Company**

Neele Emma Frisch

Tel.: 00494071643066

[anfrage@frisch.immo](mailto:anfrage@frisch.immo)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	212 m²
Nutzfläche	80 m²
Grundstücksfläche	601 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort verfügbar

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.08.2035
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	168.70
Primär-Energieträger	GAS



## Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit beeindruckenden Extras, die jeden Tag zu einem Erlebnis machen! Freuen Sie sich auf ausreichend Platz für alle Besucher, für die sich sogar im beheizten und voll ausgebauten Keller ein Badezimmer und eine kleine Küche befindet. Sat-TV in allen Räumen des Hauses garantiert die besten Filmabende, beispielsweise in einem der großen Zimmer im Keller, in denen ursprünglich einmal ein Heimkino geplant war. Machen Sie es sich an kühleren Tagen vor dem Kamin im Wohnzimmer gemütlich oder genießen Sie an warmen Tagen die Sonne wahlweise auf Ihrer Terrasse, dem wunderschön und pflegeleicht angelegten Garten - oder auf Ihrem großzügigen Balkon. Dank der Zentralheizung mit Gasbefuerung ist es immer kuschelig warm. Lassen Sie sich inspirieren und gestalten Sie Ihr Leben in diesem tollen Zuhause!



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus mitten in Varel! Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> haben Sie hier jede Menge Platz für Ihre Wohnträume.

Auf sieben Zimmer verteilen sich alle Möglichkeiten – ob Familienleben, Homeoffice oder Kreativraum, hier finden alle Lebensentwürfe ihren Raum. Drei moderne Badezimmer machen den Alltag besonders komfortabel, und dank der praktischen Einliegerwohnung können Sie auch Gäste willkommen heißen oder unkompliziert vermieten.

Das Haus steht auf einem pflegeleichten Grundstück von ca. 601 m<sup>2</sup>, das Ihnen sowohl Erholung im Grünen als auch genug Platz für Gartenpartys oder entspanntes Sonnenbaden bietet. Lassen Sie sich von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie überzeugen – hier ist der perfekte Ort, um Wurzeln zu schlagen und sich Zuhause zu fühlen.

Warum noch warten? Ergreifen Sie die Chance auf dieses einzigartige Zuhause und machen Sie es zu Ihrem eigenen!

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Wohngegend von Varel, in einer Umgebung, die sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet. Die Nähe zur Autobahn, die jedoch nicht zu hören ist, ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an die Städte Wilhelmshaven, Oldenburg und selbst in Bremen ist man in weniger als einer Stunde. Attraktive Ausflugsziele wie das Nordseebad Dangast befinden sich in der Umgebung. Familien mit Kindern finden in Varel außerdem eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, die das tägliche Leben erleichtern: Ein Kindergarten ist in weniger als einem Kilometer erreichbar, und die Grundschule liegt in bequemer Nähe. Auch weiterführende Schulen sind zügig erreichbar, wobei das Gymnasium nur etwa einen Kilometer entfernt ist. Diese Lage kombiniert auf harmonische Weise die Vorzüge einer familiären und sicherheitsbetonten Umgebung mit hervorragenden Verkehrsanbindungen und einem umfassenden Bildungsangebot.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Zum Verkauf steht eine attraktive Immobilie, die ab sofort bezugsbereit ist. Diese einzigartige Gelegenheit ermöglicht Ihnen, Ihr neues Zuhause ohne Verzögerung zu beziehen. Die Besichtigung der Immobilie kann flexibel arrangiert werden und ist nach vorheriger Absprache auch an Wochenenden möglich, um Ihnen den bestmöglichen Service zu bieten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Objekt präsentieren zu dürfen und stehen Ihnen für Rückfragen oder Terminvereinbarungen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, um ein ideales Wohnumfeld zu entdecken und sichern Sie sich Ihren Platz in dieser hervorragenden Lage.























