

Sommerlaune das ganze Jahr: Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool und Sommergarten!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 26316 Varel

Baujahr: 2000

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 163,47 m²

Nutzfläche (ca.): 38,82 m²

Grundstücksfläche (ca.): 759 m²

Terrasse: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
€ 519.000,-**

> Einfamilienhaus

> Varel

> 5 Zimmer

> 163,47 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20859



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26316 Varel
Baujahr	2000
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	163,47 m²
Nutzfläche (ca.)	38,82 m²
Grundstücksfläche (ca.)	759 m²
Kaufpreis	519.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	78,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57

Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus in Varel bietet auf ca. 163 m² Wohnfläche insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Die Raumaufteilung erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich, an den sich das ebenfalls offen gehaltene Wohnzimmer anschließt. Die ineinander übergehenden Bereiche schaffen eine einladende Wohnatmosphäre und bieten Raum für das gemeinsame Familienleben. Ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, das Badezimmer sowie der Heizungsraum. Im Obergeschoss ist zudem eine Klimaanlage vorhanden. Der ausgebauter Dachboden bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Eine besondere Ergänzung stellt der hochwertige Sommergarten dar, um den das Haus im Jahr 2021 erweitert wurde. Eine integrierte Infrarotheizung ermöglicht es, diesen Bereich auch an kühleren Tagen angenehm zu nutzen.

Der Außenbereich des ca. 759 m² großen Grundstücks wurde ebenfalls 2021 vollständig neu gestaltet. Neben einem großzügigen Garten stehen eine massive Garage sowie eine Holzhütte zur Verfügung, die sich beispielsweise als Partyhütte nutzen lässt.

Ein Highlight des Gartens ist der Außenpool. Dieser wird über eine Wärmepumpe beheizt, sodass die Badesaison je nach Witterung und gewünschter Wassertemperatur verlängert werden kann. Ob zur Erfrischung an warmen Tagen oder für entspannte Stunden am Wasser - der Pool verleiht dem Außenbereich einen besonderen Freizeit- und Erholungswert.

Die rückwärtige Lage zu einem angrenzenden Naturschutzbereich unterstreicht den naturnahen Charakter des Grundstücks. Der Blick ins Grüne und die geschützte Gartensituation schaffen einen angenehmen Rahmen für Erholung und Privatsphäre.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
- Satteldach 42°, Hartbedachung
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden
- Gaszentralheizung, Fabrikat Brötje, Bj. 2010
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen und Parkett
- Höhere Decken
- Dachboden ausgebaut
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Einbruchssicherung
- Anbau hochwertiger Wintergarten in 2021 inkl. Heizung (Infrarot)
- Außenpool, beheizt über Wärmepumpe aus 2021
- Garten 2021 neu angelegt
- Fenster und Gesimse in 2020 gestrichen

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Diele

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Varel

> 5 Zimmer

> 163,47 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20859



- Küche
- Essbereich
- Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer I
- Bad
- Schlafzimmer II
- Schlafzimmer III
- Heizungsraum

Sonstiges:

- ausgebauter Dachboden
- Garage
- Wintergarten
- Außenpool
- Gartenhaus
- Terrasse

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einer äußerst begehrten und ruhigen Wohnlage im Vareler Stadtteil Büppel. Als verkehrsberuhigter Bereich bietet der Torbogen ein gewachsenes, familienfreundliches Umfeld ohne Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, während das nahegelegene Vareler Holz und das Nordseebad Dangast einen hohen Freizeitwert bieten. Dank der hervorragenden Anbindung an die A 29 und den Vareler Bahnhof sind auch Oldenburg und Wilhelmshaven unkompliziert zu erreichen. Ein idealer Standort, der ruhiges Wohnen perfekt mit einer guten Infrastruktur verbindet.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Varel

> 5 Zimmer

> 163,47 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20859



Essbereich



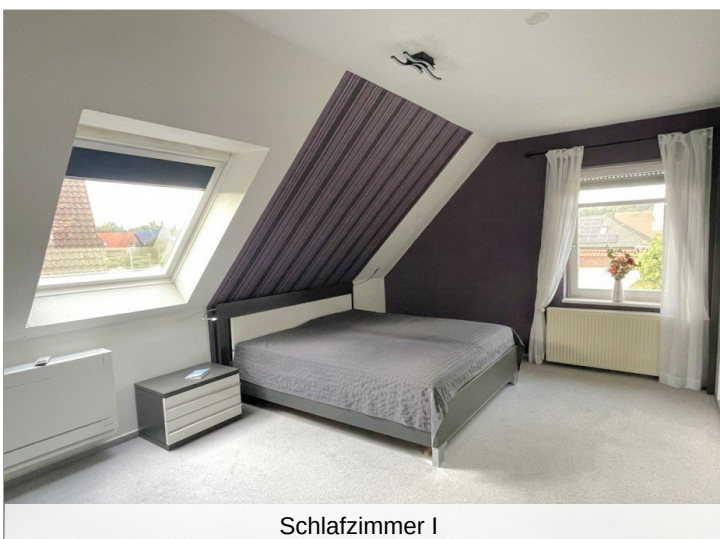
Schlafzimmer II



Küche



Schlafzimmer III



Schlafzimmer I



Bad

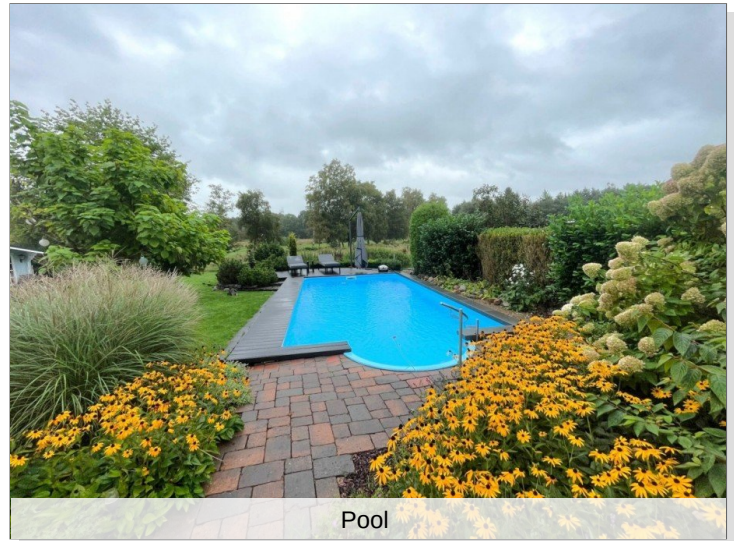
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 5 Zimmer

- > 163,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20859



Außenansicht



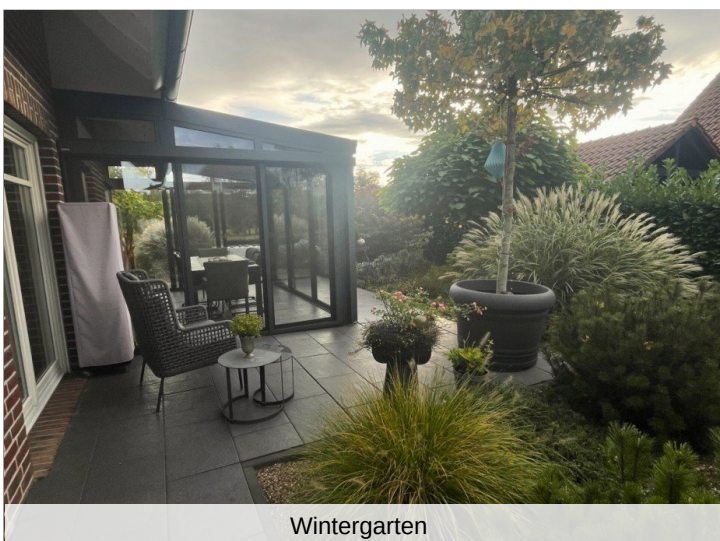
Pool



Terrasse



Gartenhaus



Wintergarten



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 5 Zimmer

- > 163,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20859



Hinteransicht



Drohnenansicht III



Drohnenansicht I



Drohnenansicht V

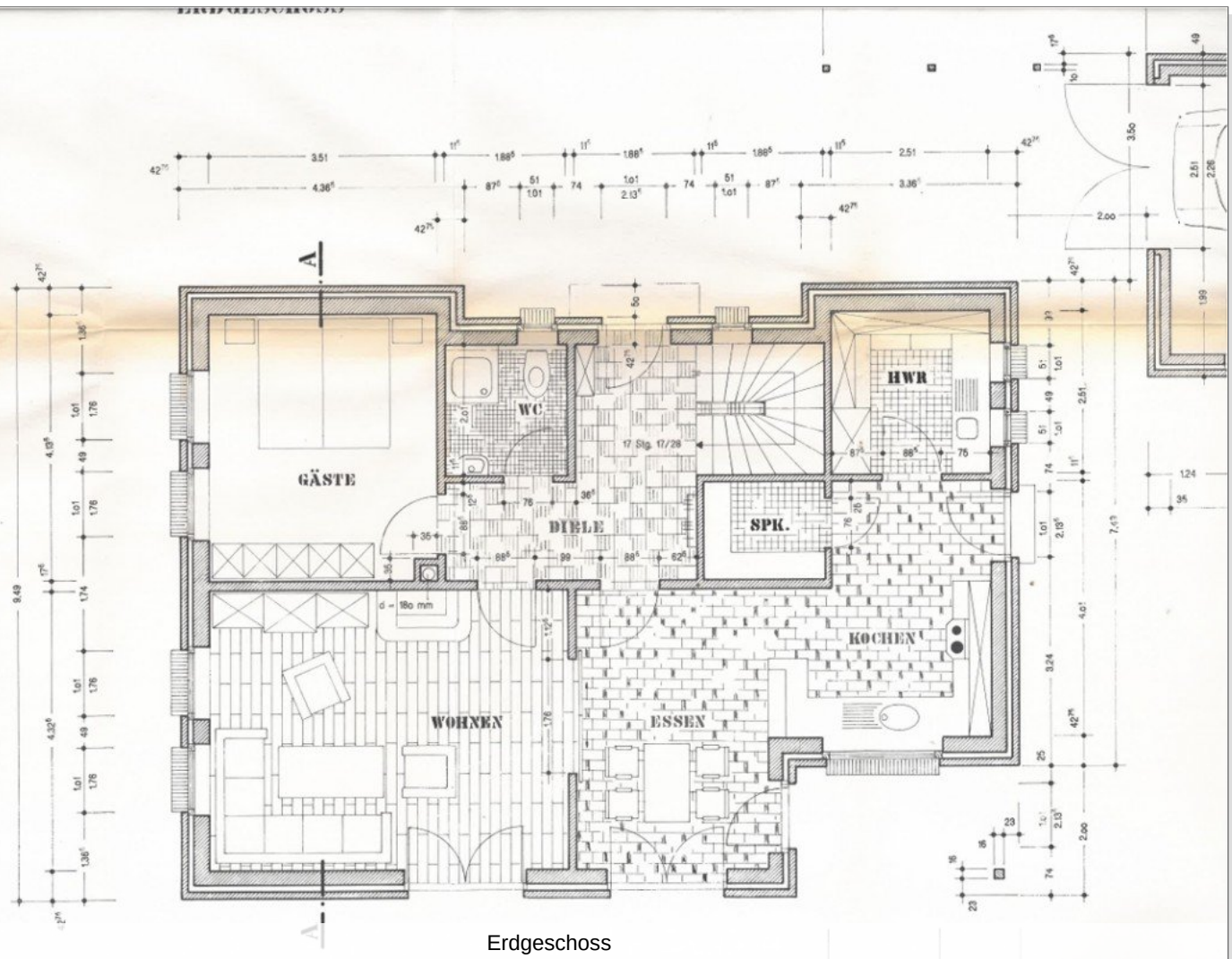


Drohnenansicht II

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 5 Zimmer

- > 163,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20859

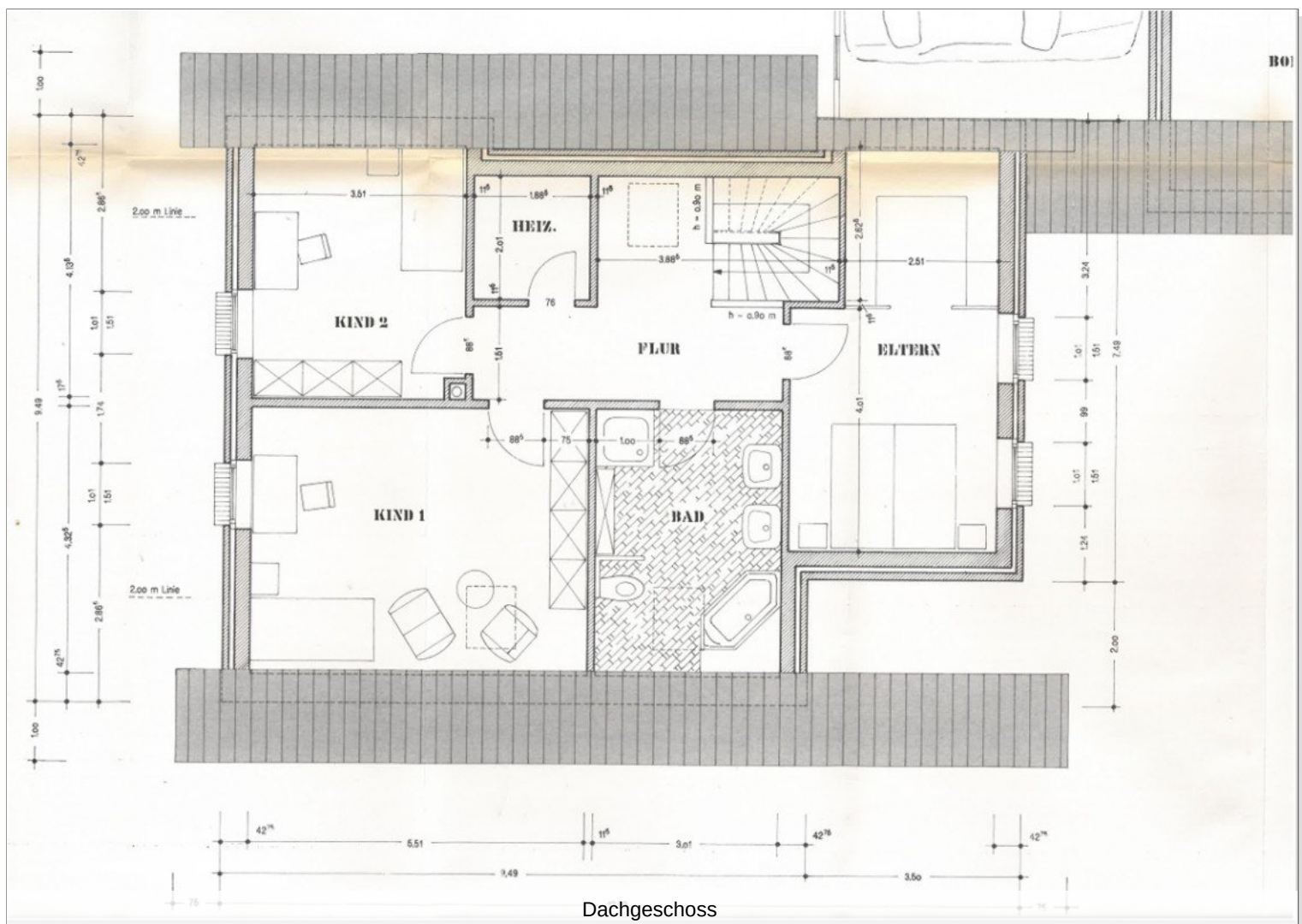


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Varel
- > 5 Zimmer

- > 163,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20859



Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Varel

> 5 Zimmer

> 163,47 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20859



Ansprechpartner:

Herr René-Lucien Hayen

Telefon: 00494488529590

E-Mail: info@athing-eilers.de

Firmendaten:**Athing & Eilers OHG**

In der Kreisstadt
Bahnhofstraße 8
26655 Westerstede
Tel.: +49 (0) 4488 529590
Fax: +49 (0) 4488 529529

Geschäftsstelle Wiefelstede
August-Hinrichs-Straße 6
26215 Wiefelstede
Tel.: +49 (0) 4402 960386

E-Mail: info@athing-eilers.de
Internet: www.athing-eilers.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Axel Eilers und Gerd Schmidt

Registergericht: Amtsgericht Oldenburg
Registernummer: 120064
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE190244411

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der
Stadt Westerstede, Ammerlandallee 12, 26655 Westerstede, Tel.:
+49 (0) 4488 56-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6 | 26122 Oldenburg | <https://www.ihk-oldenburg.de>

Ihre Notizen: