

# Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



## Friedrich-Ebert-Straße 16

26316 Varel-Wilhelmshafen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	219.555,00 EUR
Scout-ID:	148272543

### Ihr Ansprechpartner:

Frau S. Preiss

E-Mail: [suedstadt.hannover@gmail.com](mailto:suedstadt.hannover@gmail.com)

Tel: +49 511 984040

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	667,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	55,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1965
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergiebedarf:	312,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1965
Bezugsfrei ab:	1.9.2024
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

## Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das im Jahr 1965 erbaut wurde und voller Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ist. Diese zeitlose Immobilie bietet Ihnen den perfekten Ausgangspunkt, um Ihr Traumhaus zu verwirklichen, während Sie den nostalgischen Charme vergangener Tage bewahren.

Mit drei Zimmer, einer geräumigen Küche, einem Badezimmer sowie einem Gäste-WC auf circa 100 Quadratmetern Wohnfläche bietet dieses Haus eine solide Basis für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Zusätzlich bieten der Keller mit einer Waschküche und einer zusätzlichen Dusche sowie zwei weitere Zimmer mit Tageslicht auf weiteren circa 55 Quadratmetern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Obwohl das Haus energetisch verbessert werden kann und einige Arbeiten, wie Malerarbeiten und individuelle Anpassungen an Ihre Bedürfnisse, erfordert, bietet es dennoch eine solide Grundlage für Ihre zukünftigen Wohnträume.

Beim Betreten des Hauses durch den Windfang und den offenen Flur werden Sie von einem Gefühl der Nostalgie und des Potenzials empfangen, während Sie Ihren Weg in den weitläufigen Garten finden. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre kreativen Ideen zu entfalten und Ihren persönlichen Rückzugsort zu gestalten.

Der Garten, mit seinem parkähnlichen Ambiente und seinen vielfältigen Pflanzen, darunter eine chilenische Araukarie, lädt dazu ein, die Natur zu genießen und Momente der Entspannung zu erleben.

Interessenten werden darauf hingewiesen, dass Renovierungsarbeiten erforderlich sind, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entfalten.

Interessenten werden gebeten, bei der Besichtigung eine Zusage ihrer Bank für die Finanzierung vorzulegen, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

### Ausstattung:

Hochwertige Böden z.B. Parkett, Steinfußböden, Steintreppen. Einmalige Gartenanlage. Das Haus ist in Massivbauweise entstanden und ist absolut trocken und gut erhalten.

### Lage:

Varel ein malerischer Ort am Jadebusen, der für seine idyllische Lage und seine maritime Atmosphäre bekannt ist. Das Haus befindet sich in der Friedrich-Ebert-Straße 16, in einer ruhigen Sackgasse, die eine erholsame und friedliche Umgebung bietet. Die Lage ist äußerst zentral und bietet gleichzeitig eine angenehme Abgeschiedenheit. Als Eckgrundstück genießen Sie hier eine gewisse Privatsphäre und Ruhe.

Die Nähe zum Bahnhof, nur 300 Meter entfernt, macht dieses Haus besonders attraktiv für Pendler und Reisende, die eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel schätzen.

bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel schätzen. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in ca 10 Minuten erreichbar. Zudem ist der Hafen, wo der Jadebusen beginnt, nicht weit entfernt, was maritime Aktivitäten und Ausflüge in die Umgebung erleichtert.

Varel selbst bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, darunter schöne Spazierwege entlang des Jadebusens, gemütliche Cafés und Restaurants sowie eine lebendige Gemeinschaft. Schulen und Kindergärten sind in der Nähe.

Diese einzigartige Lage vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen und Freizeitmöglichkeiten, was sie zu einem idealen Ort für Ihr neues Zuhause macht.

### Sonstiges:

Bauspezifische Aspekte:

Baujahr: 1965

Mauerwerk: massiv, zweischalig mit Luftschicht

Dach: Betondachstein aus dem Baujahr

Heizung: Gas Therme Viessmann Gosola 1997 mit integriertem

Warmwasserspeicher Leitungen: Teilweise noch verzinkte

Stahlleitungen im Frischwassernetzwerk

Duschbereich im Jahre 2020 modern erneuert, Fenster: aus Baujahr in Hohlausführung mit Thermopfenverglasung,

hochwertiges Parkett und Natursteinböden

Die massive Garage mit kleiner Hobbywerkstatt hat einen direkten Zugang zum Haus und zum Garten und ist mit einem elektrischen Antrieb mit Stahlschwinger ausgestattet.



Hausansicht

## Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

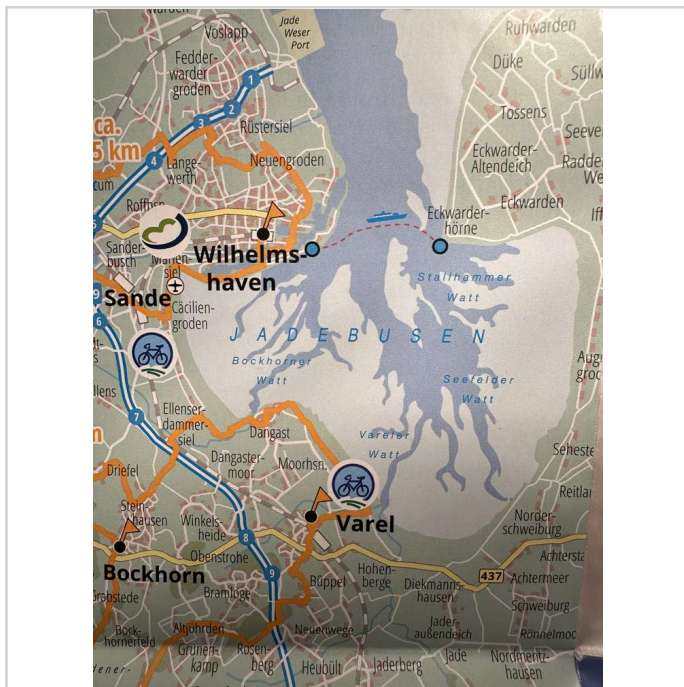
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



IMG\_0708



Eckgrundstück

# Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



Friedrich-Ebert-Straße 16  
26316 Varel-Wilhelmshafen

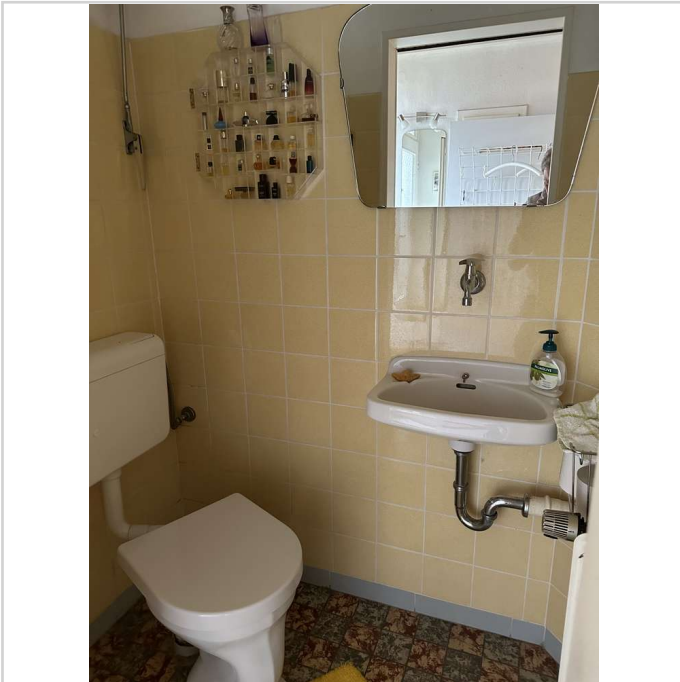
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



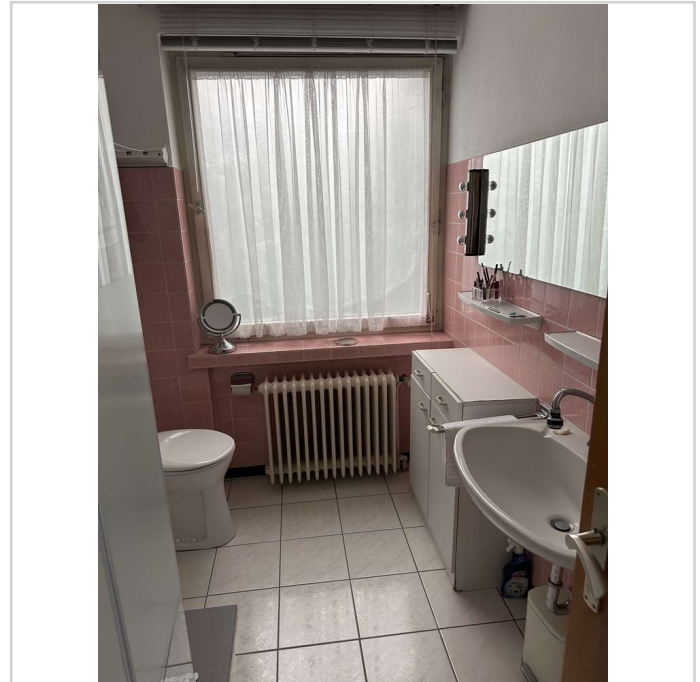
300 Meter entfernt



Küche



Gäste WC



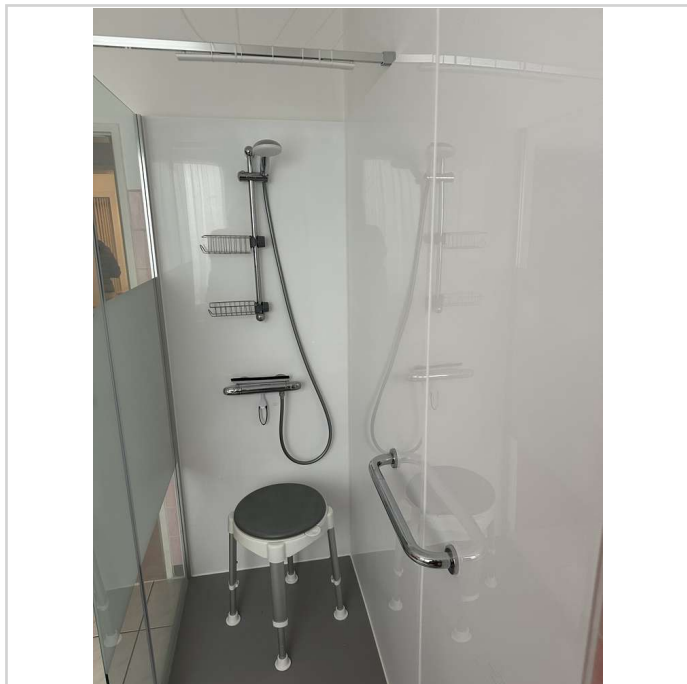
Badezimmer

## Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.

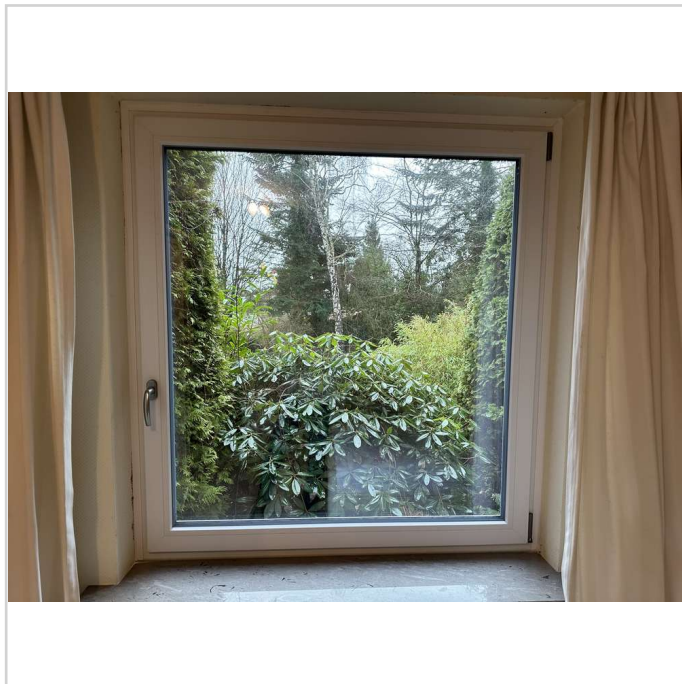


**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

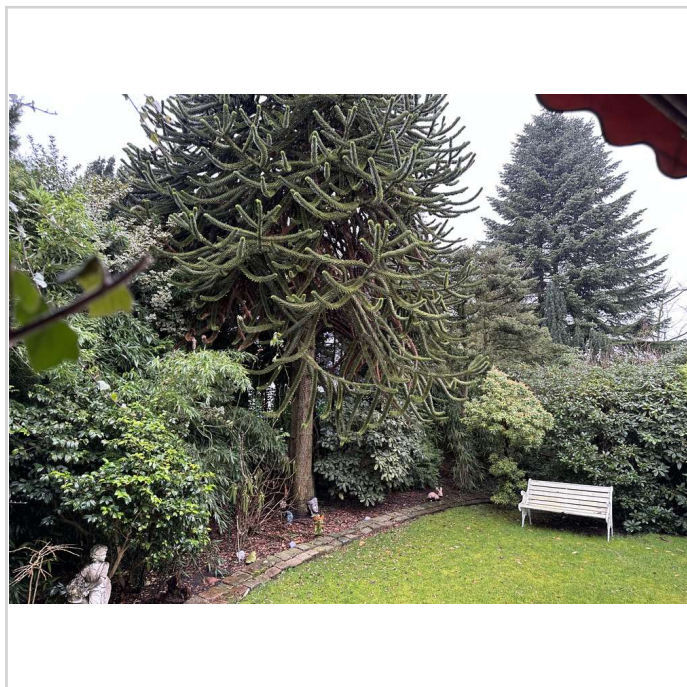
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



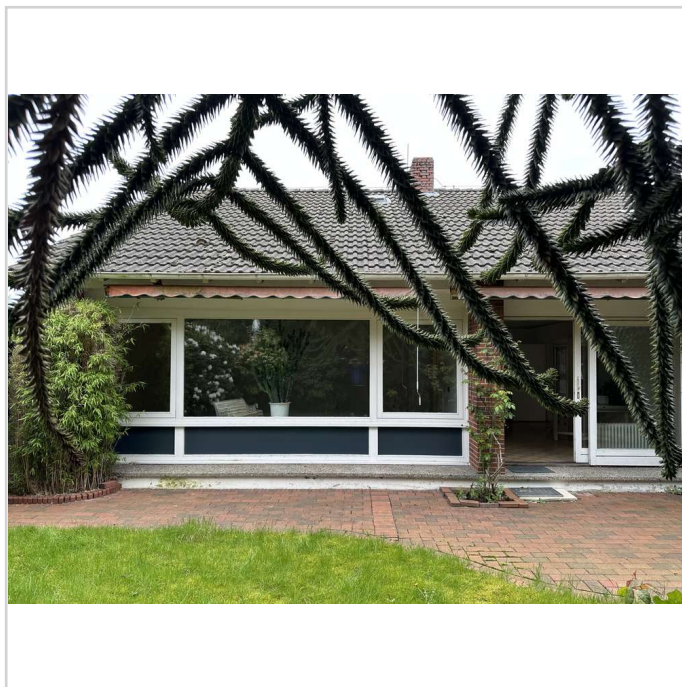
Dusche



Blick aus SZ



Chilenische Araukarie



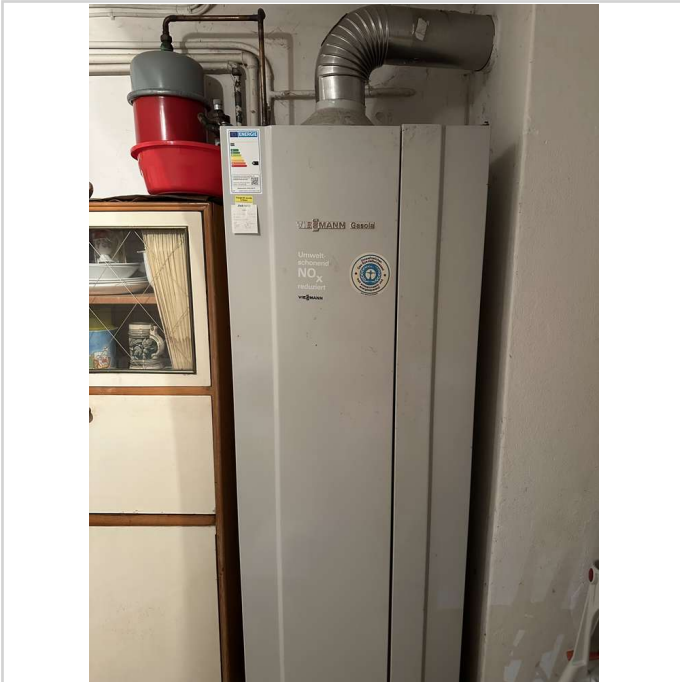
Blick zum WZ

# Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



Friedrich-Ebert-Straße 16  
26316 Varel-Wilhelmshafen

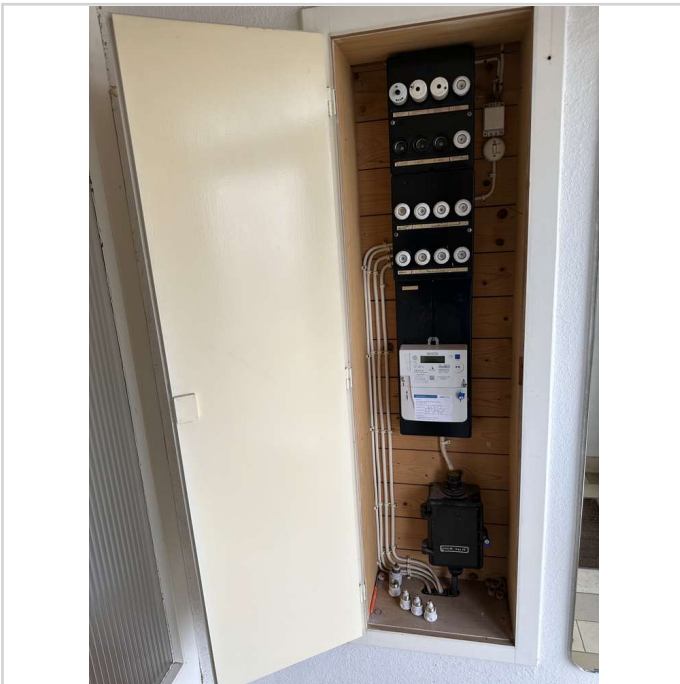
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



Heizung



Dachboden



2Draht Elektrik



Schlafzimmer

# Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.

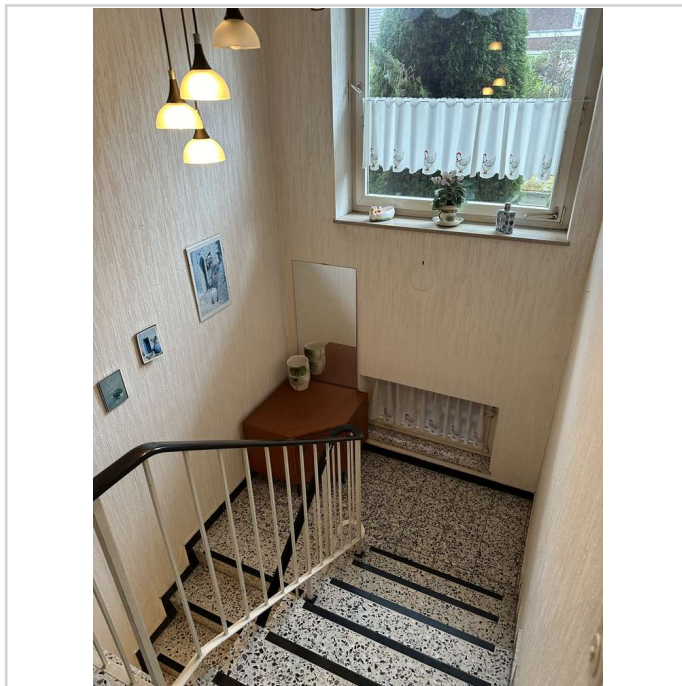


Friedrich-Ebert-Straße 16  
26316 Varel-Wilhelmshafen

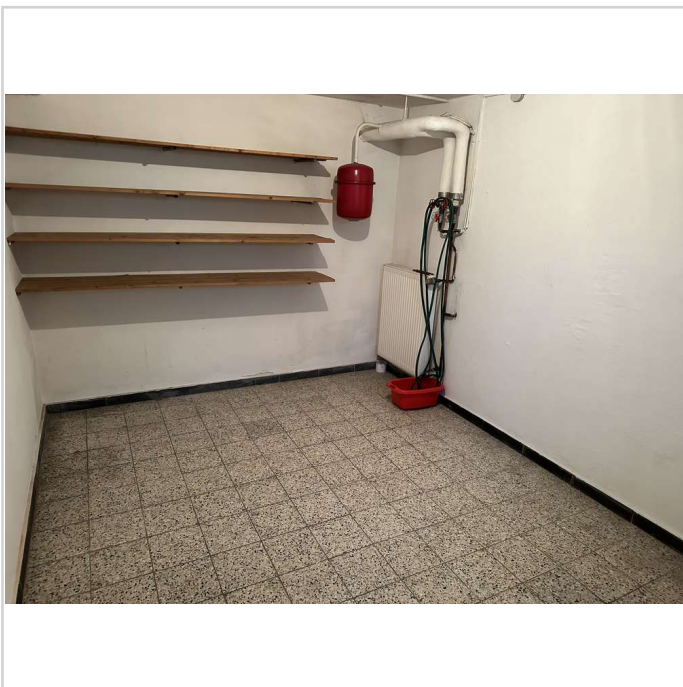
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



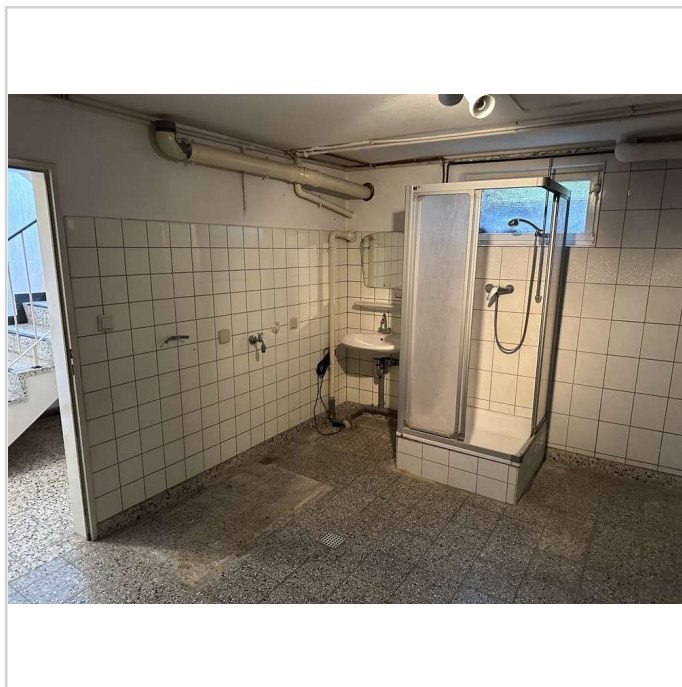
Arbeitszimmer oder KZ



Treppe nach unten



Abstellraum



Waschküche

## Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



Haushaltsraum



Gästezimmer



Kellerfenster



Garten



## Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

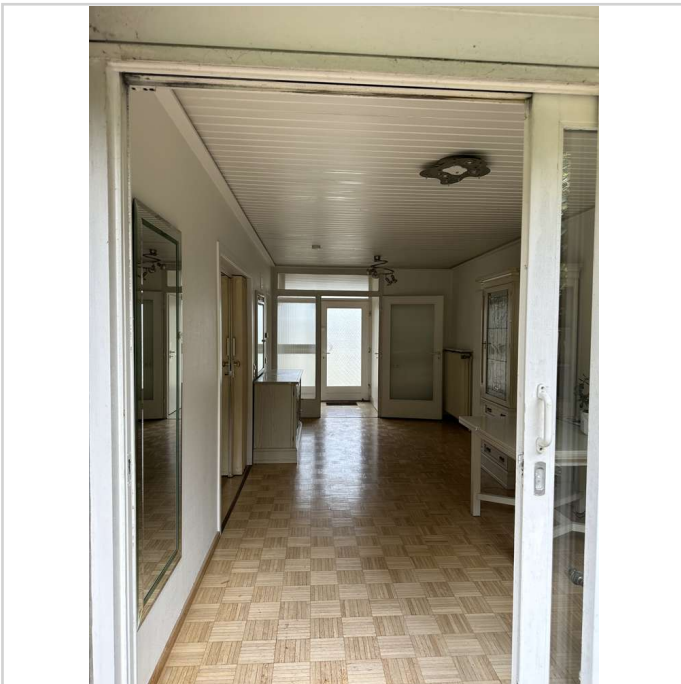
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



Blick aus dem Unterstand



Blick aus der Küche



Blick aus dem Garten



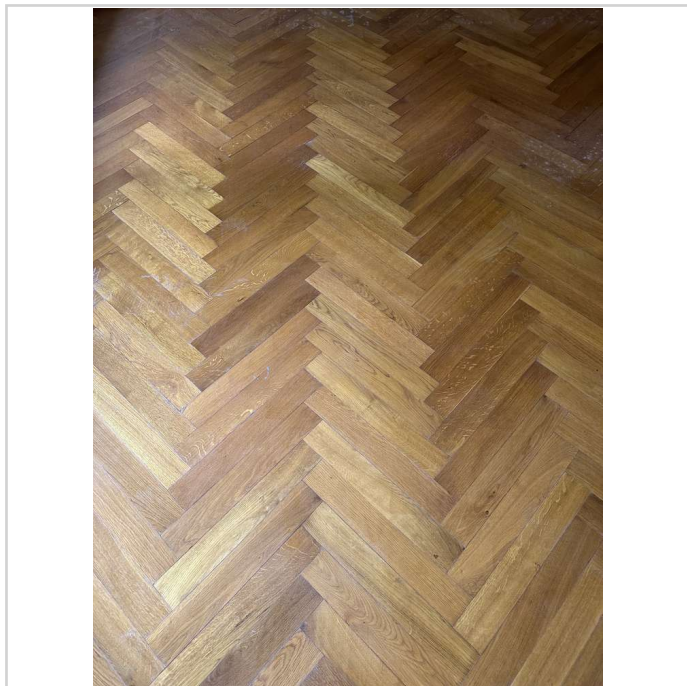
Wohnzimmer

## Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.

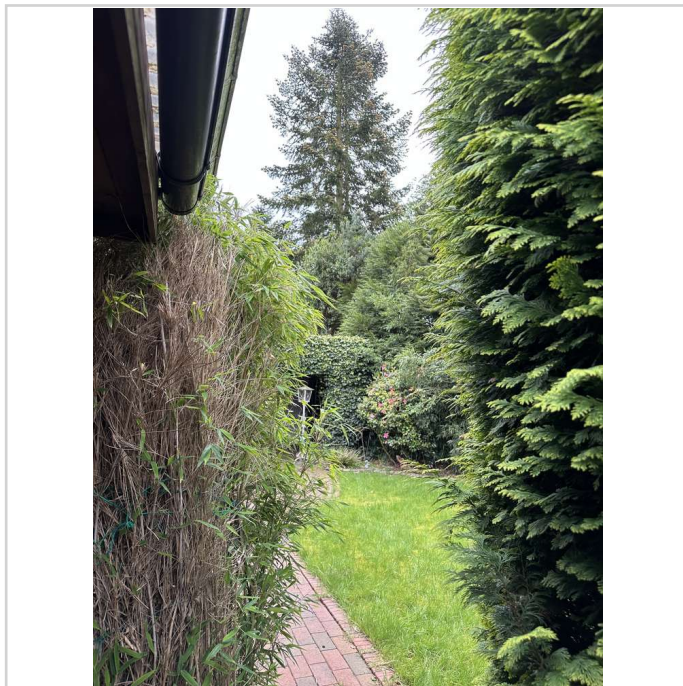


Friedrich-Ebert-Straße 16  
26316 Varel-Wilhelmshafen

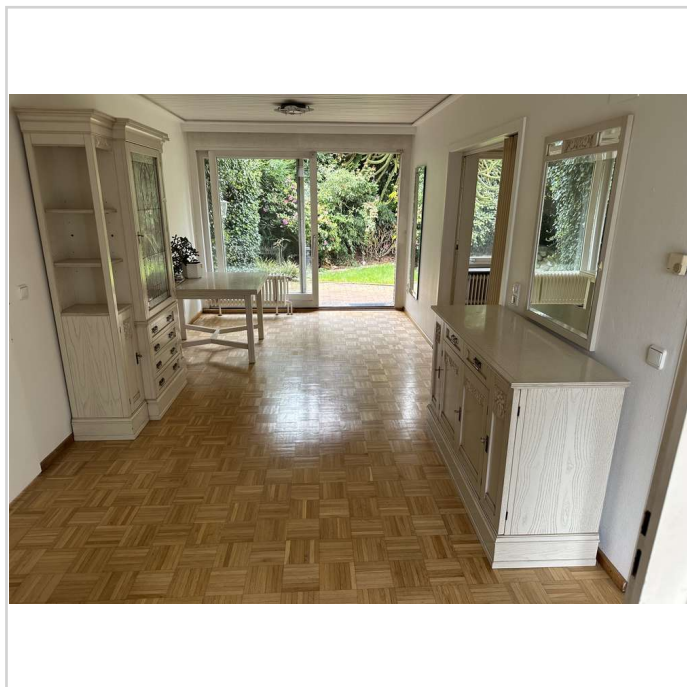
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



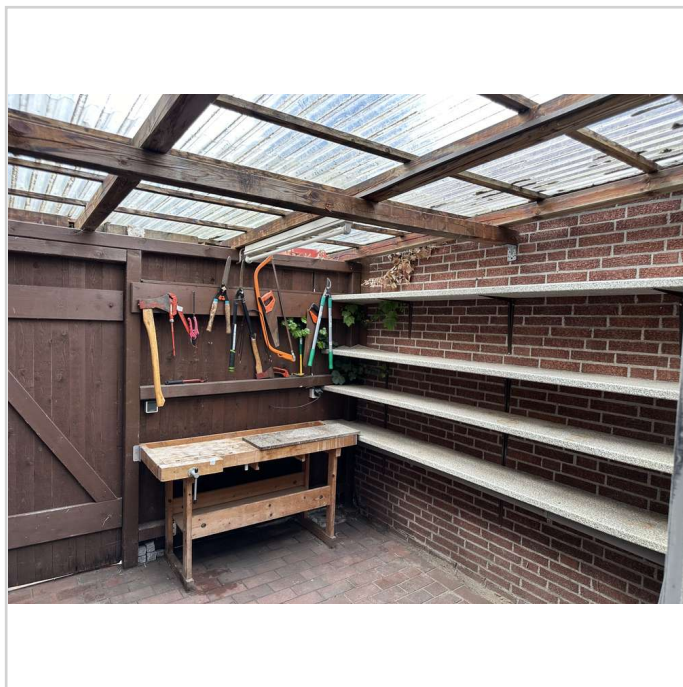
WZ Parkett



Blick vom Gerätehaus



Esszimmer



Gerätehaus

## Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



Hafenblick



Hafen



Richtung Jadebusen



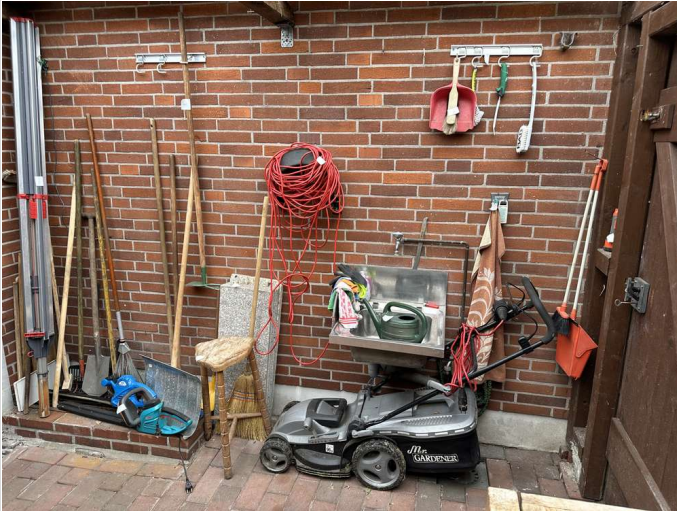
Unterstand

# Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



Werkzeugecke



WZ Blick in den Garten



Vorgarten



Vorgarten2

Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR



Seitenansicht

# Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



**Friedrich-Ebert-Straße 16**  
26316 Varel-Wilhelmshafen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR

## Erdgeschoss



Grundriss2

## Haus mit viel Potenzial in guter Lage direkt in Varel.



Friedrich-Ebert-Straße 16  
26316 Varel-Wilhelmshafen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 219.555,00 EUR

