



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Verstecktes Juwel mit Einliegerwohnung & Ladenfläche in Büppel



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KWHV_348	<b>Datum:</b>	24.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Ort:</b>	26316 Varel / Büppel	<b>Wohnfläche:</b>	247,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.010,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	370.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inklusive Mehrwertsteuer
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1909
<b>Wertklasse:</b>	G	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	200.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marvin Klug	<b>Straße:</b>	Hauffstraße 4
<b>Ort:</b>	26386 Wilhelmshaven	<b>Telefon:</b>	017624895022
<b>E-Mail:</b>	marvin.klug@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese beeindruckende Immobilie, erbaut im Jahre ca. 1909 und sorgfältig saniert, kombiniert wohnlichen Komfort mit geschäftlicher Funktionalität auf einem ca. 1.060 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die gesamte Nutzfläche beläuft sich auf ca. 290 m<sup>2</sup>, unterteilt in 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 43 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Trotz einer äußerlich zurückhaltenden Fassade offenbart das Innere des Hauses moderne Annehmlichkeiten und stilvolle Ausstattung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und einladender Wohnbereich von ca. 158 m<sup>2</sup>, der mit einer geräumigen Küche und einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit eleganten Natursteinfliesen ausgestattet ist. Dieses Geschoss bietet zudem drei Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Hinzu kommen zwei vollwertige Badezimmer und ein technisch ausgerüsteter Raum mit einer erst 2022 erneuerten Gas-Therme. Die Fußbodenheizung sorgt in fast allen Räumen für eine angenehme Wärme. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine ca. 43 m<sup>2</sup> große Ladenfläche, die aktuell als Lager dient und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Obergeschoss ist über einen separaten Eingang zugänglich und beherbergt eine modernisierte Einliegerwohnung von ca. 89 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung ist aktuell für 650 Euro monatlich vermietet und bietet eine Einbauküche, drei Zimmer und ein modernes Badezimmer. Der Fußboden aus Kork verleiht den Räumen zusätzlichen Charakter und Wärme.

Die Immobilie wurde umfangreich saniert, wobei im Jahr 2013 die meisten Fenster durch moderne Dreifach-Kunststoffverglasung ersetzt wurden. Auch die Wasserleitungen und die gesamte Elektrik wurden erneuert, was das Haus technisch auf den neuesten Stand bringt.

Zusätzliche Annehmlichkeiten umfassen eine Garage sowie 3-4 freie PKW-Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten.

## Lage:

---

Büppel, gelegen in der Gemeinde Varel, zeichnet sich durch seine strategisch günstige Lage aus. Trotz seiner ruhigen und entspannten Atmosphäre bietet Büppel eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrsnetze. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht es Bewohnern und Geschäftsinhabern, schnell in größere Wirtschaftszentren wie Oldenburg und Bremen zu gelangen.

In Varel sind alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden, darunter Supermärkte, Schulen und medizinische Einrichtungen. Das bietet Bewohnern die Möglichkeit, viele Erledigungen lokal zu bewältigen und stärkt die lokale Wirtschaft.

Zusätzlich bietet die Region eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zur Nordseeküste ist ideal für Liebhaber von Wassersport und Naturbegeisterte. Für kulturelle Aktivitäten und Einkaufsmöglichkeiten ist das nahegelegene Stadtzentrum von Varel schnell erreichbar.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut, mit regelmäßigen Busverbindungen, die Büppel mit größeren Städten und Attraktionen in der Umgebung verbinden. Dies macht den Standort attraktiv für Pendler und Familien

gleichermaßen.

## Ausstattung:

---

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Ladenfläche
- Baujahr: ca. 1909
- Grundstücksgröße: ca. 1.060 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 247 m<sup>2</sup>
- Ladenfläche: ca. 43 m<sup>2</sup>

Aufteilung:

- Erdgeschoss: ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 43 m<sup>2</sup> Ladenfläche
- Einliegerwohnung: ca. 89 m<sup>2</sup> im Obergeschoss mit separatem Eingang

Ausstattung:

- Offene Küche und helles Wohnzimmer mit Natursteinfliesen im Erdgeschoss
- Drei flexible Zimmer im Erdgeschoss
- Zwei vollwertige Badezimmer im Erdgeschoss
- Modernisierte Einliegerwohnung mit Einbauküche, drei Zimmern und modernem Badezimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (außer im Schlafzimmer)

Sanierungen:

- Fenster größtenteils erneuert mit Dreifach-Kunststoffverglasung
- Erneuerung der Wasserleitungen und Elektrik (2013)
- Gas-Therme von 2022
- Parkmöglichkeiten: Garage für einen PKW und 3-4 freie Stellplätze
- Aktuelle Vermietung der Einliegerwohnung für 650 Euro Kaltmiete pro Monat

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Marvin Klug unter der Mobilfunknummer 0176 - 24 89 50 22 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-wilhelmshaven.com](http://www.kensington-wilhelmshaven.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich



Garten



Flur



Energieausweis Erklärung

### DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie effizient ein Gebäude ist, insbesondere hinsichtlich:

- Heizwärmebedarf (HwB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamternergieeffizienzfaktor (GEF)

Die wichtigste Kennzahl darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret bedeutet die Klasse, anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, zu erwärmen. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200

Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche**
A+	unter 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	7 Euro
D	100 bis unter 150 kWh/(m <sup>2</sup> a)	8 Euro
E	150 bis unter 180 kWh/(m <sup>2</sup> a)	12 Euro
F	180 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	18 Euro
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	20 Euro und mehr

Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

Altbau	Neubau
D	100 - 130
E	110 - 160
F	160 - 200
G	200 - 250

Unser Energie-Experte sagt:  
 Der normale Altbau liegt erfahrungsgemäß im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeutet die häufigste Energieeffizienzklasse im Bereich der Fenster oder der neuen Holzbohle meistens nur eine Verbesserung zum E. Es ist wichtig, dass entsprechend saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

Essbereich / Küche



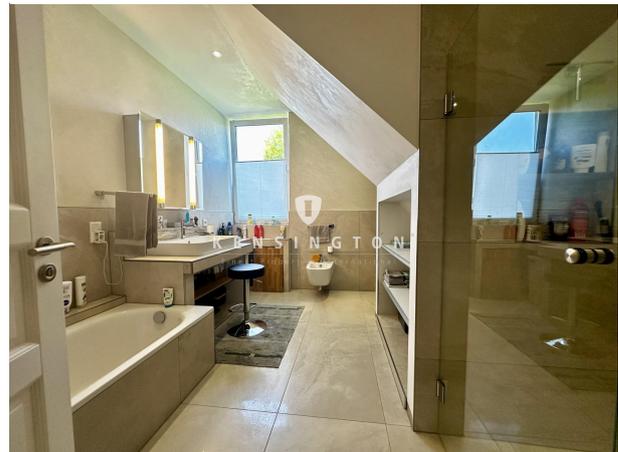
Küche



Wohnzimmer



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Zimmer im EG



Schlafzimmer im EG



Badezimmer (EG)



Flur EG



Zimmer im EG



Ladenfläche



Flur zur Einliegerwohnung



Flur Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Zimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Badezimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

