BÖSKE
BAUBETREUUNG
GMBH & CO KG

Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Zukunftssicher investieren!
- ohne Gas
- ohne Öl

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Erstbezug! Bezugsfertige und sehr attraktive Wohnung im Dachgeschoss. Top-Lage!

Varel-Zentrum

Hochwertigste Ausführung. Zukunftsweisendes Energiekonzept: Erdwärme, keine fossilen Brennstoffe.

Neu!
Fertigstellung
in
2023!

Sauber!

Schwellenloser Eingang.
Aufgeräumter und autofreier Innenhof.
Gut zugänglicher, massiver Fahrradabstellraum.
Im Gebäude befinden sich insgesamt 6 Wohnungen.

BÖSKE
BAUBETREUUNG
GMBH & CO KG

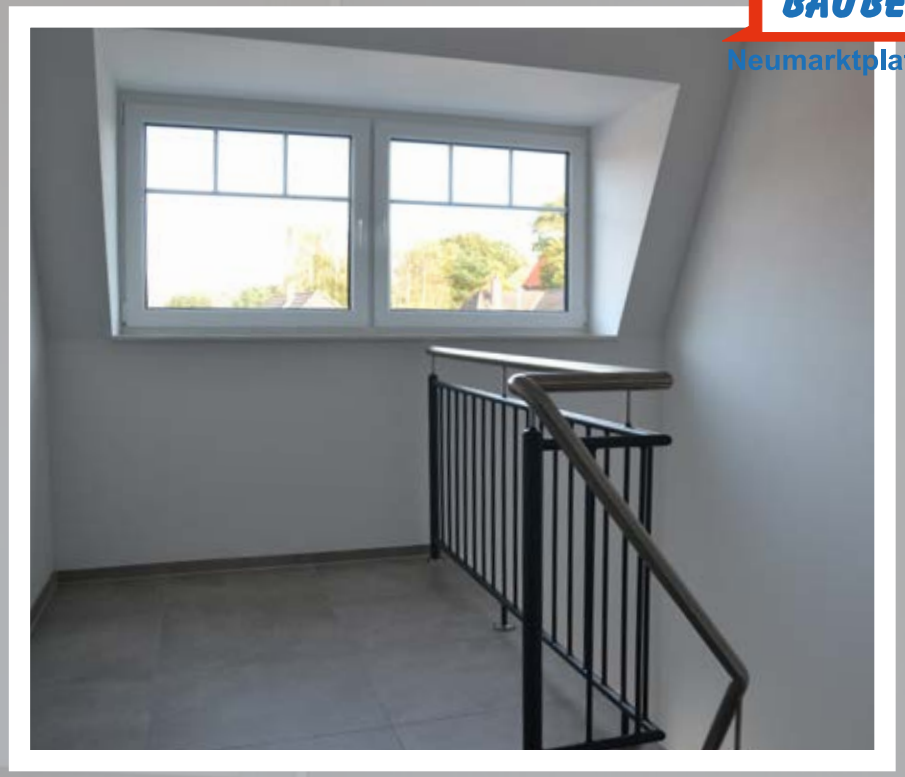
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Großzügig!



Helles und geräumiges Treppenhaus.
Der Fahrstuhl vom Keller bis in das Dachgeschoss erschließt das ganze Haus.
Die Wohnungstüren sind schwellenlos.

BÖSKE
BAUBETREUUNG
GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Die Wohnung

Dachgeschoss. 3 Zimmer.
Viel Raum durch aufwendiges Mansardendach und attraktive Tonnendachgauben.
Überdachter Balkon mit Südwest-Ausrichtung.
Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche.
Großer HWR mit Platz für Haustechnik, Waschmaschine, Trockner etc.
Ca. 67,40 qm Wohnfläche.
Ca. 15,36 qm Ausbaureserve/Nutzfläche durch eigenen Dachboden.
Kellerraum.
Anteile am Fahrradabstellraum.
Stellplatz.

BÖSKE BAUBETREUUNG GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Das Mansardendach und der hohe Drempel erlauben eine sehr gute Ausnutzung der Räume.
Der Südwest-Balkon sorgt für ein sonniges Ambiente im Küchen- und Wohnbereich.

BÖSKE BAUBETREUUNG GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Hochwertige, neue Einbauküche inklusive!

Wir übergeben Ihnen die Wohnung vollständig bezugsfertig und endgereinigt.
Sie können sofort einziehen.

BÖSKE BAUBETREUUNG GMBH & CO KG

Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Großzügiger und heller Wohnbereich.
Reizvolles Ambiente durch die Dachgauben.
Pflegeleichter, hygienischer Fußboden aus Vinyl.

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.

BÖSKE
BAUBETREUUNG
GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Der Balkon

Perfekte Südwest-Ausrichtung.
Perfekte Ausführung.
Edelstahl, Sicherheitsglas, hochwertige Kunststoffbohlen.
Überdacht und ganzjährig nutzbar.
Ein echtes Plus an Wohnqualität.

BÖSKE
BAUBETREUUNG
GMBH & CO KG

Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Bad + Sanitär

Viel Tageslicht, hochwertige Elemente, großzügiges Raumangebot.

Übergroße, bodengleiche Dusche mit pflegeleichter Ablaufrinne und Vollglastür.

Geschmackvolle und großformatige Verfliesung.

BÖSKE BAUBETREUUNG GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Eingangsbereich + Diele

BÖSKE
BAUBETREUUNG
GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Schlafen

Großzügiges Schlafzimmer.
2 Fenster sorgen für ein angenehmes Ambiente.
Genügend Stellfläche für Bett, Schränke & Co.

BÖSKE BAUBETREUUNG GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Gast, Kind oder Arbeit

Das 3. Zimmer der Wohnung

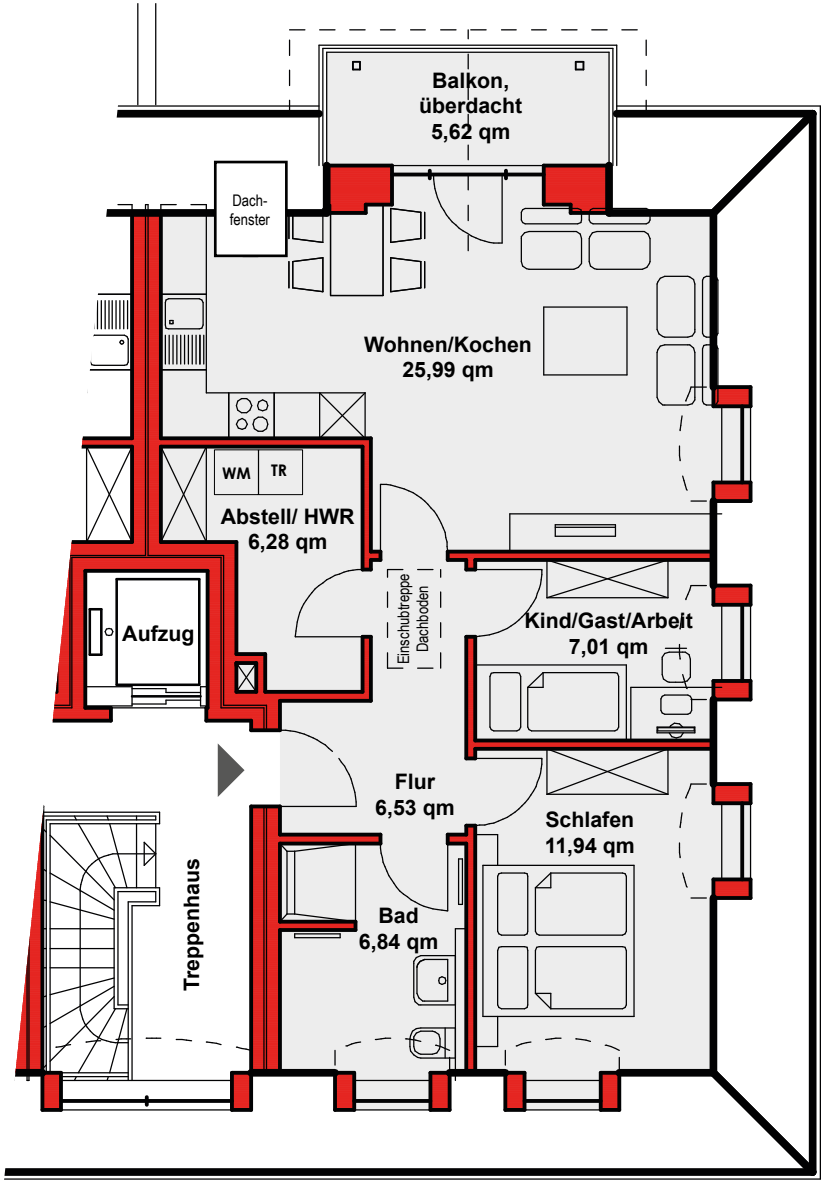
BÖSKE
BAUBETREUUNG
GMBH & CO KG

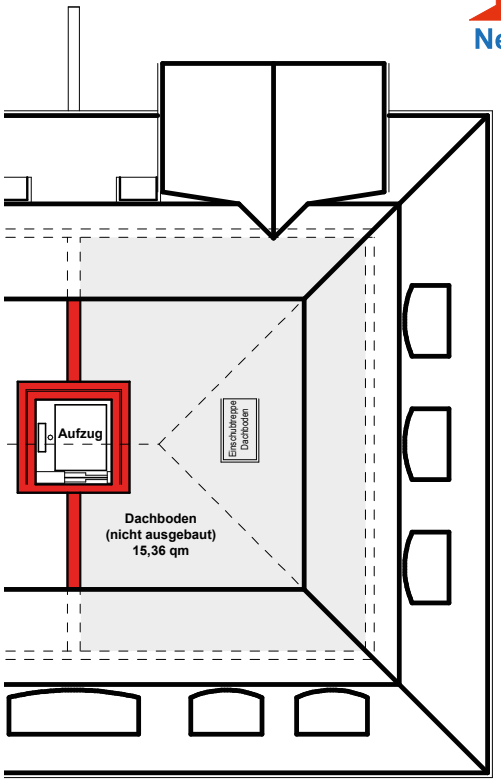
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de





BÖSKE
BAUBETREUUNG
GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

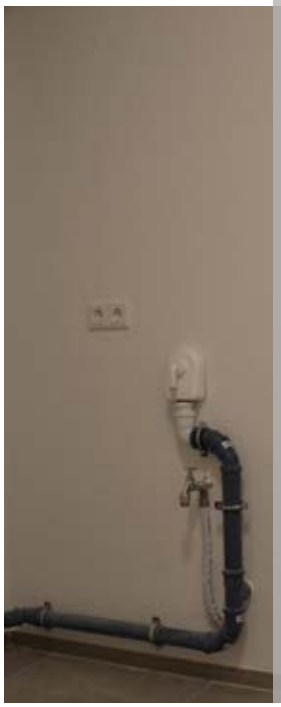
Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Der Grundriss

Die Wohnung im Überblick. Die Haustechnik und der Waschmaschinenanschluss sind im großen HWR untergebracht. Der Dachboden gehört als Nutzfläche/ Ausbaureserve zur Wohnung.



Technik

Heizung und Warmwasser des gesamten Gebäudes werden über Erdwärme und Wärmepumpe versorgt.
Die Fußbodenheizung ist für jeden Raum der Wohnung individuell regelbar.
In jeder Wohnung sorgt eine Filterpumpe mit Wärmerückgewinnung für gutes Klima.
Für den Betrieb der gesamten Anlage wird lediglich Strom benötigt.
Ein hervorragender Endenergiebedarf von 10,8 kWh/qm/a (Klasse A+) ist das beeindruckende Resultat.

BÖSKE BAUBETREUUNG GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Ausbaureserve
und Nutzflächen

Nicht zu unterschätzen:
Der ausbaufähige Dachboden über der Wohnung und der abgeschlossene Kellerraum bieten große und wichtige Flächen.

BÖSKE BAUBETREUUNG GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de

Daten und Fakten auf einen Blick:

Neubau aus dem Jahr 2023 mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen. Zentrale Lage im Zentrum der Stadt Varel. Hervorragende Verkehrsanbindung über die A29 nach Oldenburg und Wilhelmshaven. Weitere Infos zur Stadt unter www.varel.de.

Attraktive Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern und Balkon.
Die Wohnung ist bezugsfertig, endgereinigt und steht ab sofort zur Verfügung.

Zukunftsweisendes Energiekonzept:
Erdwärme und Wärmepumpe, Belüftung mit Wärmerückgewinnung. Frei von fossilen Brennstoffen. Sehr niedriger Endenergiebedarf von 10,80 kWh/qm/a. Energieklasse A+. Bedarfsausweis gültig bis 05.04.2032.

Ca. 67,40 qm Wohnfläche. 3 Zimmer, offene Küche mit hochwertiger Einbauküche, Tageslichtbad, überdachter Balkon.
Ca. 15,36 qm Ausbaureserve im Dachboden.
Kellerraum, Anteil am massiven Fahrradabstellraum.
Fahrstuhl im Haus, schwellenlose Zugänge.

Der Kaufpreis für diese Neubauwohnung im Erstbezug beträgt
339.000,00 €
Der Verkauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei. Der Käufer trägt lediglich die Notariatskosten und die Grunderwerbsteuer in gesetzlicher Höhe.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Selbstverständlich bemühen wir uns Ihnen korrekte Angaben und Massgaben zu nennen. Da wir jedoch auf Informationen von Eigentümern und/oder Dritten zugreifen müssen, sind alle Angaben in diesem Exposé ohne Gewähr.

BÖSKE BAUBETREUUNG GMBH & CO KG
Neumarktplatz 4 - 6 26316 Varel

Erschließung
Planung
Ausführung

Telefon:
04451/ 950 7537
E-Mail:
info@boeske-bau.de

Internet:
www.boeske-bau.de