

Varel

# Nordsee-Traum: Einfamilienhaus mit 3 Ferienwohnungen hinterm Deich direkt am Strand in Dangast/Varel

Objektnummer: 24203019

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 368,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 878 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24203019
Wohnfläche	ca. 368,45 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	13
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	510.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

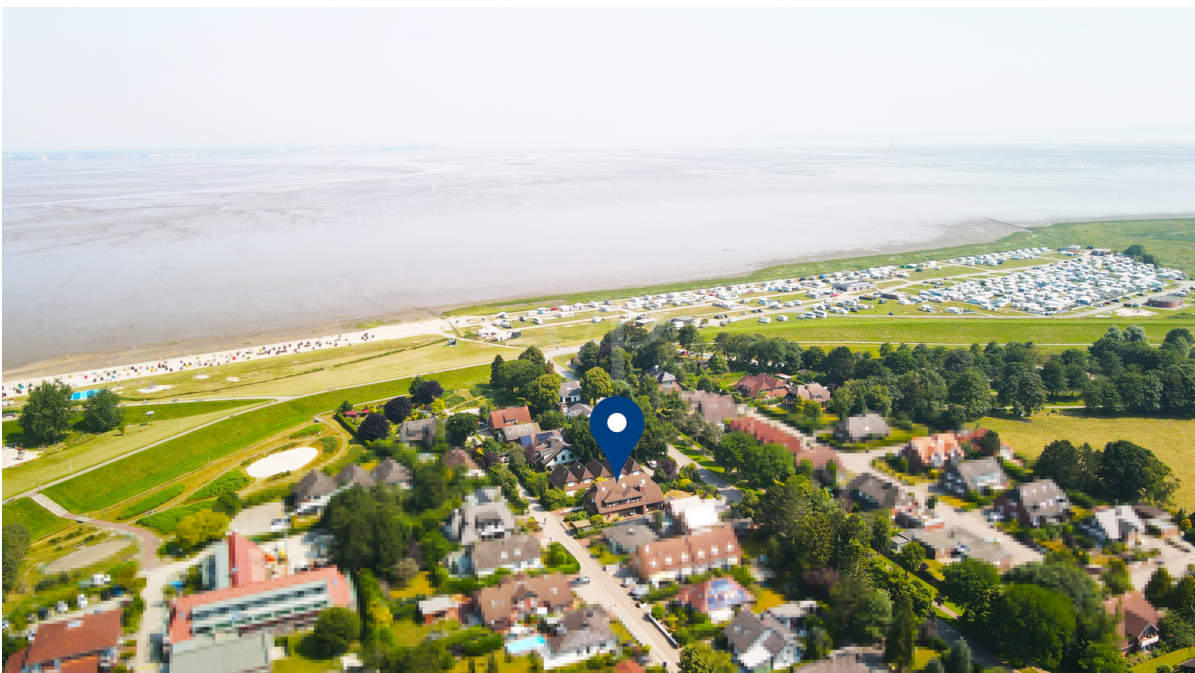
Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Nathalie Poppmann

Immobilienmaklerin (IHK)  
Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

nathalie.poppmann@von-poll.com

Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

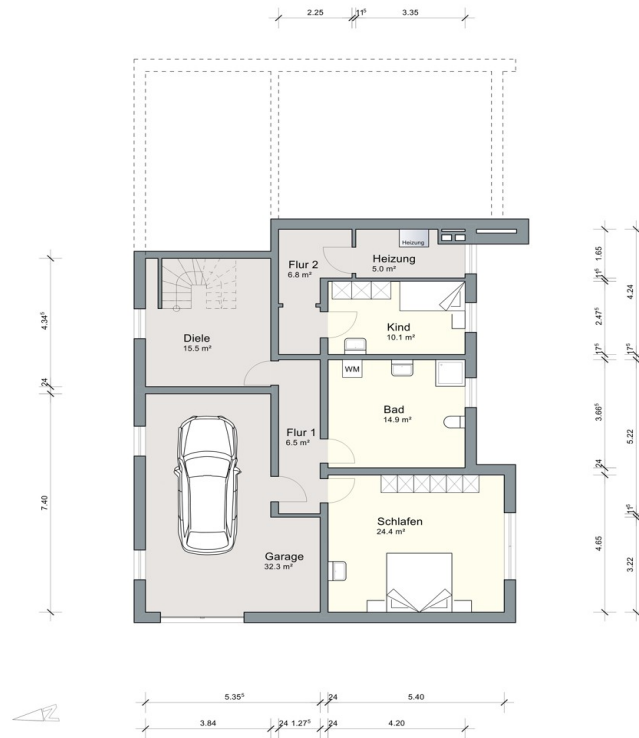
## Grundrisse



**ACHTUNG:**  
Dieser Plan wurde gem. örtlichem  
Aufmaß bzw. nach Bestandsplänen  
erstellt. Einzelne Maßabweichungen  
sind möglich!



**ACHTUNG:**  
Dieser Plan wurde gem. örtlichem  
Aufmaß bzw. nach Bestandsplänen  
erstellt. Einzelne Maßabweichungen  
sind möglich!



**ACHTUNG:**  
Dieser Plan wurde gem. örtlichem  
Aufmaß bzw. nach Bestandsplänen  
erstellt. Einzelne Maßabweichungen  
sind möglich!

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit drei Ferienwohnungen befindet sich in Dangast. Gelegen direkt hinter dem Deich und in unmittelbarer Strandnähe, bietet diese Immobilie eine einmalige Gelegenheit, das Leben an der Nordsee in vollen Zügen zu genießen. Das 1975 erbaute Haus wurde 1995 durch eine Aufstockung des Dachgeschosses erweitert und 1997 zu drei Ferienwohnungen ausgebaut. Auf einem großzügigen Grundstück von 878m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus, Ferienhaus oder eine Kombination aus Einfamilienhaus und Ferienwohnungen. Die gesamte Wohnfläche beträgt beeindruckende 368m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine zusätzliche Nutzfläche von 144m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit ca. 56m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem gemütlichen Kamin. Zudem gibt es eine Küche, einen Essbereich, zwei Kinderzimmer, ein Gäste-WC mit separater Dusche, und ein Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite. Vom Erdgeschoss aus haben Sie Zugang zu zwei Terrassen und dem Garten. Im Dachgeschoss befinden sich drei voll möblierte Ferienwohnungen, die jeweils aus einem Schlafzimmer, einem Wohnbereich mit Küche, einem Duschbad und einem Abstellraum bestehen. Die Badezimmer verfügen über eigene Thermen. Zwei der Ferienwohnungen bieten zudem eine Loggia. Im Keller befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Waschküche sowie ein direkter Zugang zur Garage. Das Haus verfügt außerdem über ein Carport und ein Gartenhaus, was zusätzlichen Platz und Komfort bietet. Dieses Haus besticht durch seine vielen Zimmer und Bäder und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Es eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus mit genügend Platz für die ganze Familie, als Ferienhaus mit idealer Lage und Ausstattung für die Vermietung an Feriengäste oder als Kombination aus Einfamilienhaus mit zusätzlichen Einkünften aus den Ferienwohnungen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus mit 3 Ferienwohnungen
- Kamin
- Teilweise Wohnkeller
- 2 Terrassen
- Garage
- Carport
- Gartenhaus
- Voll möbliert

Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Alles zum Standort

Dangast ist ein charmantes und malerisches Küstendorf im südlichen Teil der Nordseehalbinsel Friesland und gehört zur Stadt Varel im Landkreis Friesland, Niedersachsen. Es liegt direkt an der Nordsee und ist Teil des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, was ihm eine einzigartige maritime Atmosphäre verleiht. Das Dorf ist bekannt für seine idyllische Lage und dem alten Kurhaus Dangast, das seit über 200 Jahren Besucher anzieht. Die Gegend ist geprägt von weiten Sandstränden, grünen Deichen und salzhaltiger Luft, die für ein gesundes und erholsames Klima sorgt. Dangast bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Wattwanderungen, Fahrradtouren entlang der Deiche, sowie entspannte Spaziergänge am Strand. Kunst- und Kulturinteressierte finden hier ebenfalls Inspiration, denn Dangast war schon früh ein beliebter Rückzugsort für Künstler. Die lebendige Kunstszene spiegelt sich in zahlreichen Galerien und Ateliers wider. Durch seine gute Verkehrsanbindung ist Dangast bequem zu erreichen. Die Stadt Varel bietet mit ihren Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen weitere Annehmlichkeiten, die das Leben in Dangast bereichern. Zusammengefasst ist Dangast in Varel ein idealer Ort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Kunstinteressierte, die das besondere Flair der Nordseeküste genießen möchten.

Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24203019 - 26316 Varel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19 Wilhelmshaven  
E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)