

Varel

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

CODICE OGGETTO: 24203019

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 510.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 368,45 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 878 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24203019	Prezzo d'acquisto	510.000 EUR
Superficie netta	ca. 368,45 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	1997
Vani	13	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	5	Superficie lorda	ca. 144 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1975	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

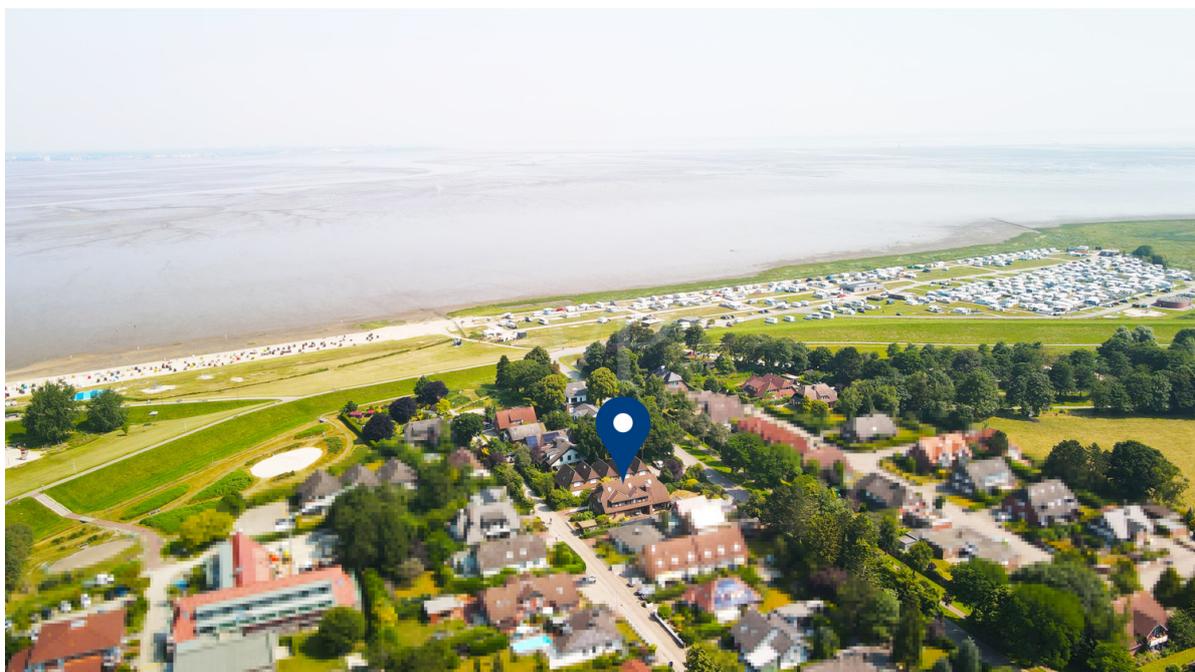
CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.07.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

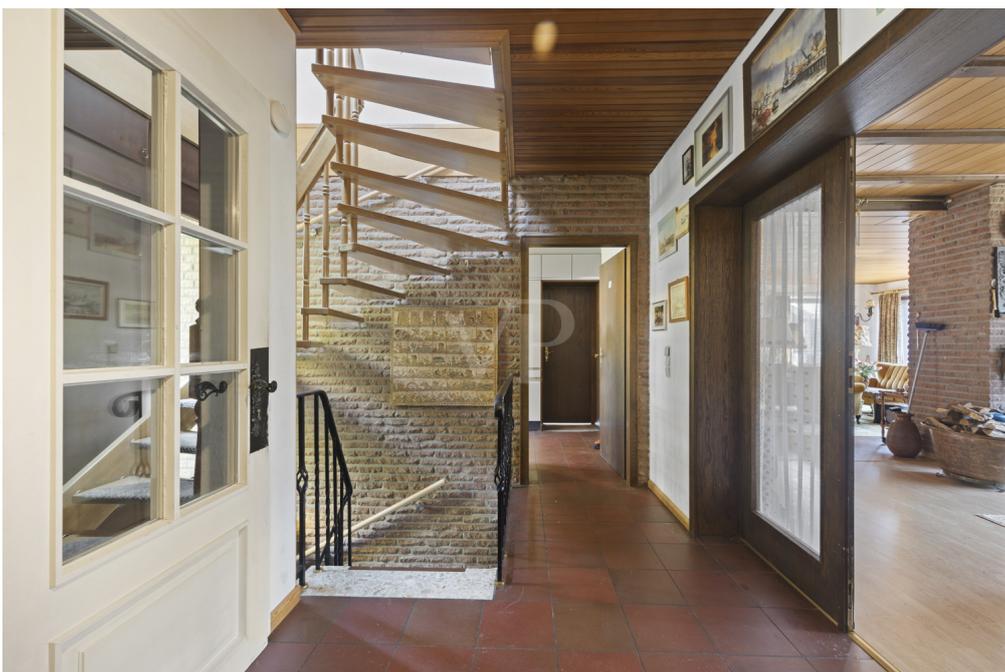
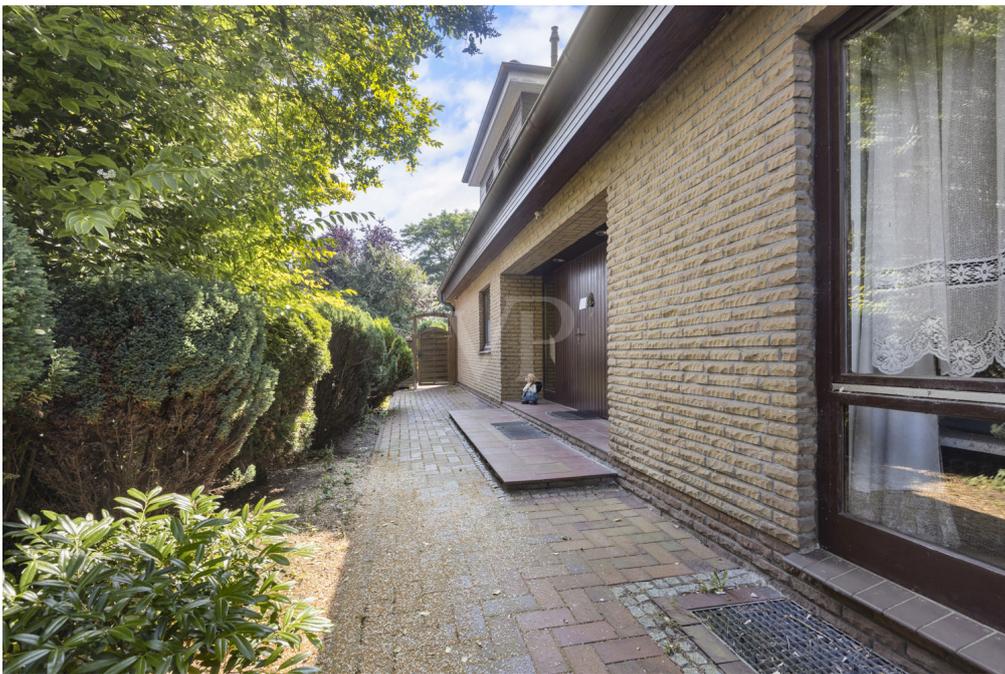
CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



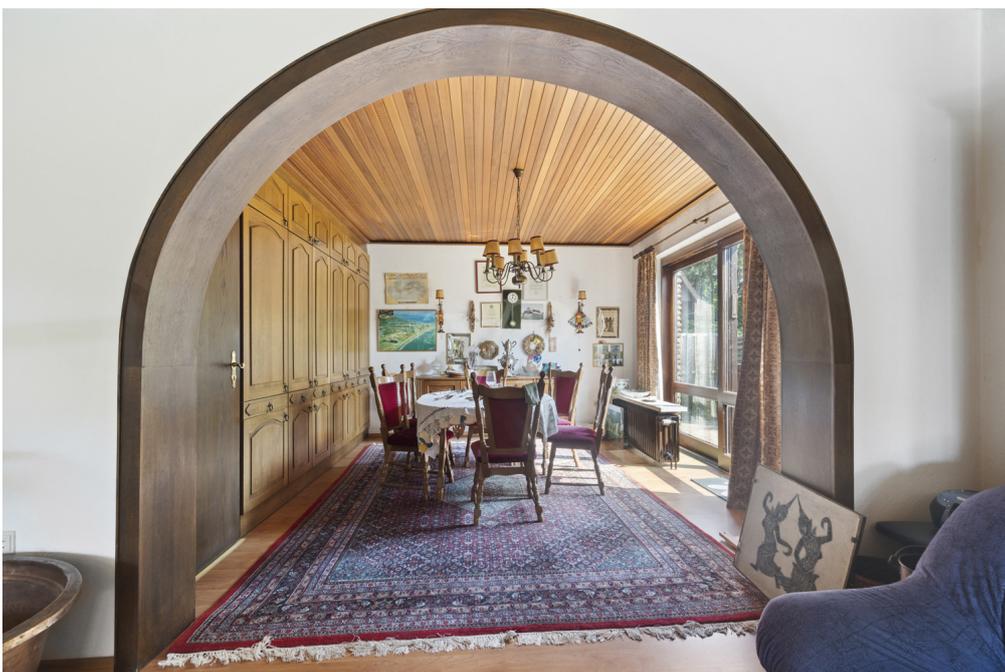
CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



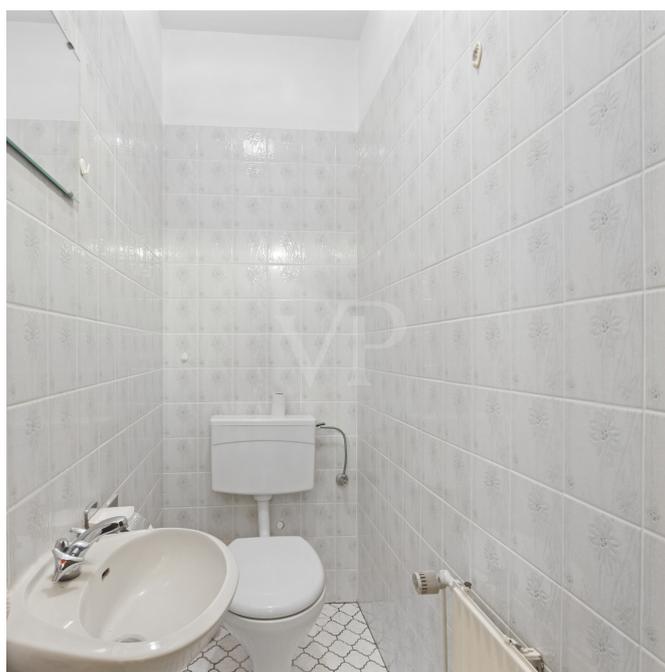
CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



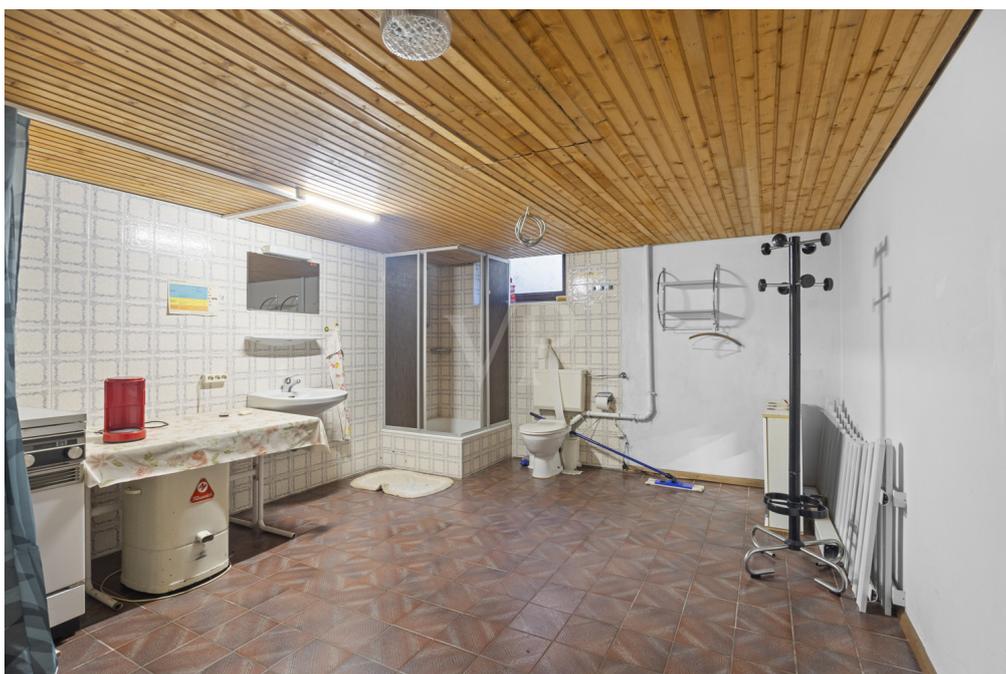
CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



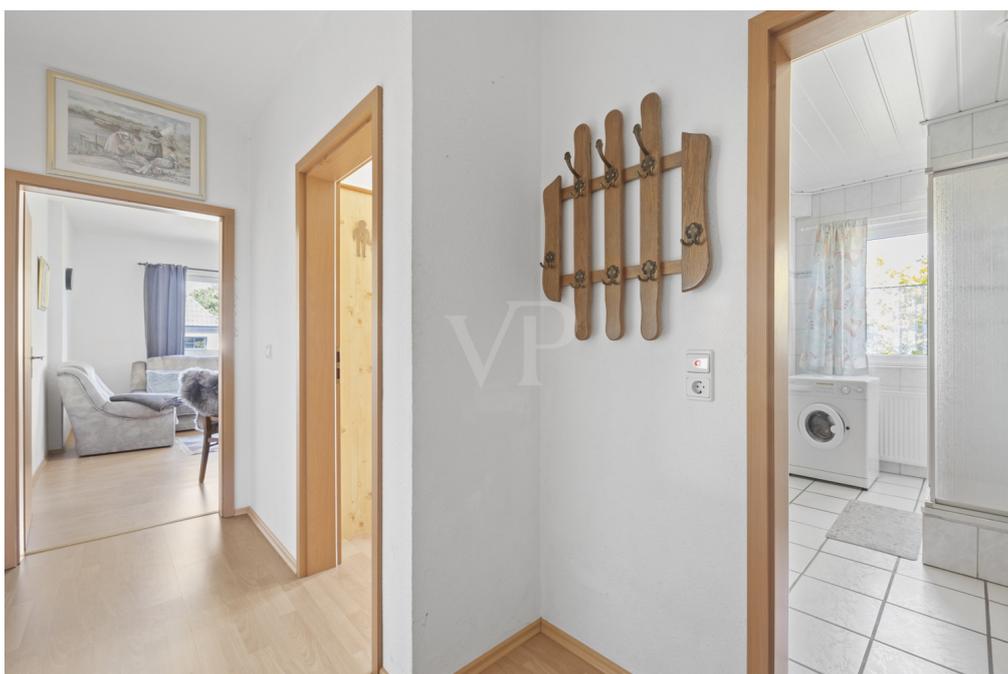
CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## La proprietà



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

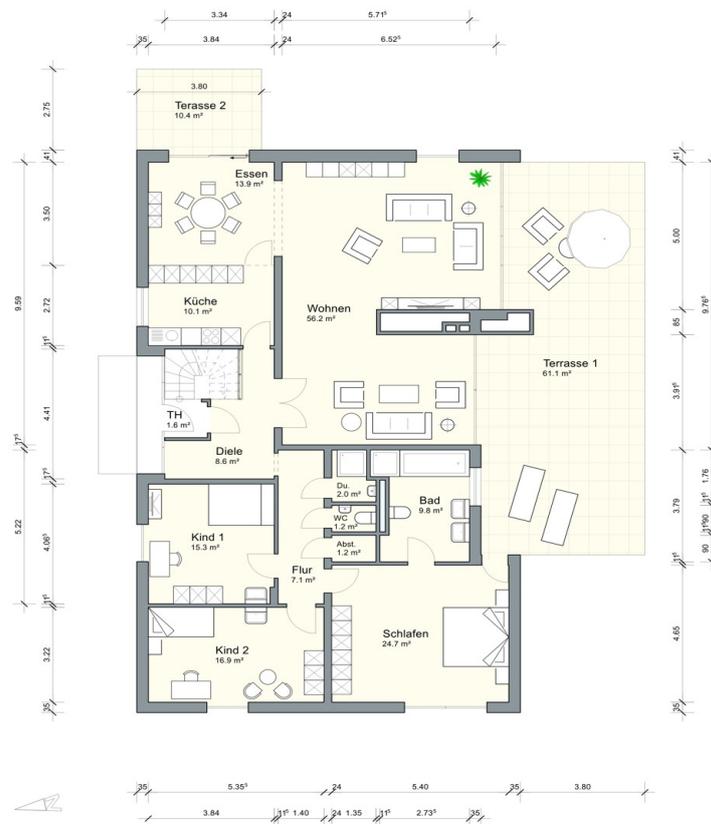
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

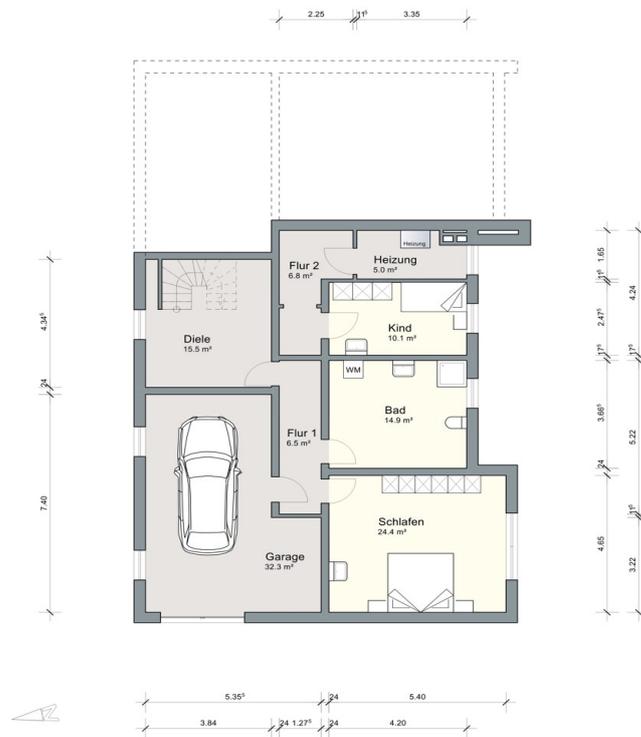
## Planimetrie



**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!

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24203019 - 26316 Varel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)