



## **\*Einzigartige EG Wohnung im Nordsee Park Dangast in erster Reihe zum Deich\* -Baujahr 2016**

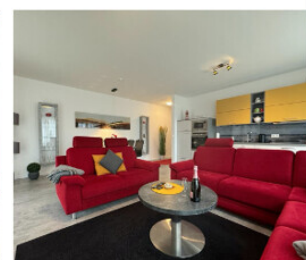
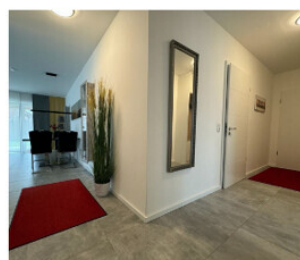
### WOHLFÜHLOASE



**Barriere-  
freundliche  
Ferienwohnung im  
Nordseepark  
Dangast!**

**Bis zu 5 Personen**

**2 Schlafzimmer  
Großer Wohn-  
Essbereich  
Voll ausgestattet  
Überdachte  
Terrasse  
Außenstellplatz**



Am alten Deich 12, 26316 Varel / Dangast

### Details

ImmoNr	3322
Objekttyp	Erdgeschoss
Kaufpreis	349.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	350,00 €
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	2016
Zustand	Gepflegt

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	12.03.2035
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche, barrierefreie Erdgeschosswohnung im Nordseepark Dangast, nur wenige Schritte vom malerischen Strand entfernt. Diese 2016 erbaute, modern gestaltete Immobilie bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> eine ideale Raumaufteilung für komfortables Wohnen. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer: Zwei gemütliche Schlafzimmer, die für bis zu fünf Personen Platz bieten, und ein modernes Badezimmer mit einer begehbaren Dusche, die auch für Rollstuhlfahrer optimal geeignet ist.

Der offene und einladende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Mit direktem Zugang zur schönen Terrasse können Sie den Aufenthalt im Freien genießen und entspannte Stunden im eigenen Garten verbringen. Die moderne Einbauküche, die sich im Anschluss an den Wohnbereich befindet, ist bestens ausgestattet und lädt zu kulinarischen Erlebnissen ein.

Ein besonders hervorzuhebendes Merkmal dieser Wohnung ist die barrierefreie Gestaltung. Vom Parkplatz über den Eingangsbereich bis hin zu jedem Raum und der Terrasse wurde an eine komfortable Nutzung für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen gedacht. Die Innentüren haben eine Breite von 1 m, was für zusätzliche Bewegungsfreiheit sorgt.

Die Wohnung ist vollständig möbliert und eignet sich aufgrund ihrer Ausstattung und Lage perfekt als Ferienwohnung oder für den Selbstbezug. Ein zusätzlicher Abstellraum, der Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner bietet, rundet das Raumangebot ab. Die Wohnung verfügt zudem über einen privaten Garten, der das Gebäude umschließt und zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung bietet.

Zu der Immobilie gehört ein Parkplatz auf dem eigenen Grundstück, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Ein abschließbarer Kellerraum von ca. 6-7 m<sup>2</sup> bietet weiteren Stauraum. Eine gemeinschaftlich genutzte Fläche für Fahrräder steht ebenfalls zur Verfügung. Der Zugang zum Keller erfolgt sowohl von außen als auch über eine innenliegende Kellertreppe.

## Ausstattung

- Moderne Bauweise: Die Wohnung wurde 2016 erbaut, was eine moderne und gepflegte Ausstattung garantiert.
- Großzügige Wohnfläche: Mit ca. 89 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz, verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer.
- Komplett möbliert: Die Wohnung ist vollständig möbliert und bezugsfertig, was besonders für Familien und Investoren vorteilhaft ist.
- Begehbare Dusche im Badezimmer: Das moderne Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche und eine Waschmaschine.
- Große Terrasse: Die Wohnung hat eine schöne Terrasse, die den Wohnkomfort im Freien ideal ergänzt.
- Geräumiger Wohn- und Essbereich: Der große, einladende Wohn- und Essbereich ist ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.
- Außenstellplatz direkt am Haus



## Lage

Die angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich in einer begehrten Lage in Varel, genauer gesagt im idyllischen Küstenortsteil Dangast. Im Nordsee Park Dangast gelegen, mit kurzem Weg zum Strand macht das Objekt Ihren Urlaub oder Ihre Aussicht zur Vermietung perfekt.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für all jene, die die perfekte Balance zwischen Ruhe und zentraler Erreichbarkeit suchen. Die nächstgelegene Kleinstadt ist Varel. Diese Region ist bekannt für ihre reizvolle Kombination aus maritimer Atmosphäre und ländlichem Charme, was sie zu einem der gefragtesten Wohngebiete in der Region macht.

Dank der Nähe zur Nordsee genießen Bewohner hier die frische Seeluft und die malerische Landschaft mit ihren weitläufigen Stränden und grünen Deichlandschaften. Die Lage ist ideal für Natur- und Freizeitliebhaber, da sie zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten bietet.

Varel selbst besticht durch seine einladende Atmosphäre und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die umliegende Landschaft bietet eine idyllische Kulisse für Naturfreunde und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Nähe zur Nordsee und dem Jadebusen sorgt für ein maritimes Flair, während die Stadt Oldenburg in weniger als einer Autostunde zu erreichen ist und somit zusätzlichen kulturellen und wirtschaftlichen Zugang bietet. Mit seiner harmonischen Kombination aus städtischem Komfort und natürlicher Schönheit bietet diese Lage die optimale Umgebung für ein Zuhause zum Wohlfühlen.

## Sonstige Angaben

Sie haben Fragen oder möchten besichtigen? Rufen Sie gerne jederzeit an: 0174 2853628

Zum Kaufpreis hinzu kommen die Grunderwerbssteuer von 5%, die Notarkosten von etwa 2% und Maklerprovision von 3,57 % inkl. MWST. Die neue gesetzliche Regelung ab dem 23.12.2020 nach BGB §656c findet hier Anwendung.

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.  
Dieses Exposé beruht auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers und Dritter.

Wir bitten um Verständnis, wenn wir trotz sorgfältiger Bearbeitung für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

Finanzierung :

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langjährige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen werden.

Verlassen Sie sich nicht nur auf Ihre Hausbank.



Prüfen Sie auch andere Angebote, bevor Sie sich vertraglich binden!

Attraktive Konditionen liefern wir über unabhängige Finanzierungsberater. Unser langjähriger Partner Hüttig und Rompf AG steht Ihnen sehr gerne zur Seite.

In kürzester Zeit erfahren Sie so, wie hoch der Abtrag für Ihre Wunschimmobilie ist.

Herr Phillip Waringer ist unter der Nr. 0151-18640915 zu erreichen.

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.