



****EINMALIG** Vollständig saniertes Restaurant mit Einlieger-Penthouse-Wohnung
direkt an der Nordsee**

Exklusive Gelegenheit



Edo-Wiemken-Straße 46, 26316 Varel / Dangast

Details

ImmoNr	3683	wesentlicher Energieträger	Gas
Objekttyp	Gastronomie und Wohnen	Kabel Sat TV	Ja
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.	Verfügbar ab (Text)	VHB
Nutzfläche	ca. 40 m ²	Gewerbliche Nutzung	Ja
Gesamtfläche	ca. 311 m ²	Dist. Kindergarten (km)	4,08 km
Gastrofläche	ca. 185 m ²	Dist. Grundschule (km)	4,88 km
Baujahr	1930	Dist. Realschule (km)	8,28 km
Zustand	Modernisiert	Dist. Gymnasium (km)	5,55 km
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Dist. Autobahn (km)	5,47 km
Energieausweis gültig bis	01.09.2035		



Beschreibung

Wohnen & Arbeiten am (Watten)Meer – Exklusive Gelegenheit in Dangast

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus maritimem Lebensgefühl und unternehmerischem Erfolg – in dieser stilvoll modernisierten Gastronomieimmobilie mit Penthouse-Wohnung im begehrten Dangast an der Nordsee.

Das großzügige 802 m² Grundstück bietet Platz für eine betriebsbereite Gaststätte mit ca. 184 m² Nutzfläche, die durch hochwertige Renovierungen und Sanierungen und eine einladende Atmosphäre besticht. Der Innenbereich verfügt über ca. 50 stilvolle Sitzplätze, ergänzt durch eine wunderschöne Terrasse mit rund 30 Plätzen – der ideale Ort, um Gäste in entspannter Umgebung zu verwöhnen.

Die moderne Küche wurde aufwendig saniert, ausgestattet mit neuen Wand- und Bodenfliesen sowie neuester Technik. Ein neuer Fettabscheider unter der Terrasse sorgt für reibungslose Abläufe. Der renovierte Keller dient als praktischer Lager- und Technikraum. Energieeffizienz und Komfort werden durch neue Fenster, eine sanierte Heizungsanlage sowie eine umweltfreundliche Photovoltaikanlage gewährleistet. Die gesamte Innen- und Außenbestuhlung ist hochwertig erneuert und rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine moderne, geschmackvoll renovierte Penthouse-Wohnung. Das großzügige Schlafzimmer, die neue Einbauküche und ein elegantes Badezimmer schaffen einen komfortablen Rückzugsort – perfekt zum Wohlfühlen nach einem erfolgreichen Arbeitstag. Dreifach verglaste Fenster teils bodentiefe Fenster bieten optimale energetische Dämmung und Ruhe am Meer.

Diese Immobilie bietet eine seltene Chance: ein sofort betriebsbereites Gastronomieobjekt verbunden mit einem exklusiven Wohnbereich, eingebettet in das einzigartige Flair des Wattenmeers. Nutzen Sie das Potenzial dieser Lage, die von steigender Beliebtheit und touristischer Nachfrage geprägt ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre Zukunft am Meer!

Ausstattung

Ihr Gesamtobjekt ist aufgeteilt in einen Restaurantteil und eine Penthouse-Wohnung.

Das gesamte Objekt wurde innerhalb der letzten 3 Jahre aufwändig saniert:

Gesamtgebäude:

- Komplett neue Fenster mit 3-Fach-Verglasung in der Obergeschosswohnung
- Photovoltaikanlage mit direkter Anbindung an den Restaurant-Strom (dadurch teilweise monatlich keine Stromkosten)
- Keller renoviert mit neuem Anstrich
- Strom modernisiert
- Neue Heizung für das Gesamtgebäude



Restaurant:

- Neuer Fettabscheider
- Neuerstellung der Außenterrasse mit 30 Sitzplätzen
- Komplett neue Verfließung in der Küche
- Neue Tresen- und Schankanlage
- Neue Bestuhlung und Restaurantsausstattung

Penthouse:

- Komplettrenovierung Badezimmer
- Neue Einbauküche
- Erneuerter Wohnungseingang, dadurch separate Nutzung möglich.

Lage

Das angebotene Gastronomieobjekt mit angeschlossener Wohnung, großzügigem Garten und sonniger Terrasse befindet sich in einmaliger Lage im traditionsreichen Nordseebad Dangast, einem der charman- testen und ältesten Seebäder an der niedersächsischen Nordseeküste.

Dangast liegt direkt am südlichen Jadebusen, eingebettet zwischen Nationalpark Wattenmeer und dem charmanten Küstenstädtchen Varel. Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten, frequentierten Lage – unweit der Hauptstraße in Richtung Meer, mit kurzen Wegen zum Strand, Hafen und Kurhaus. Ein unver- baubarer Blick auf das Wattenmeer unterstreicht die Einzigartigkeit des Standorts.

Als staatlich anerkanntes Nordseebad ist Dangast ein beliebtes Reiseziel für Erholungssuchende, Natur- liebhaber, Kunstfreunde und Familien. Mit über 700.000 Übernachtungen jährlich ist die Region ganzjährig touristisch stark frequentiert – ideale Voraussetzungen für ein florierendes Gastronomiegewerbe.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Dangaster Quellbad und dem Weltnaturerbeportal, das als Ein- gang zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer dient und zahlreiche Besucher anzieht. Der etwa zwei Kilo- meter lange kostenlose Sandstrand, mehrere Campingplätze sowie das lebendige kulturelle Angebot (z. B. Künstlerkolonie, Veranstaltungen) machen Dangast zu einem lebendigen und zukunftssicheren Standort.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A29 sowie die Nähe zu den Städten Varel, Wilhelmshaven und Oldenburg bieten zusätzliches Potenzial – sowohl für Tagesgäste als auch für dauerhafte Gäste oder Mieter der Wohneinheit.

Ob Café, Restaurant oder saisonales Bistro – diese Immobilie in maritimer Premiurlage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einem wachsenden Tourismusmarkt mit hoher Lebensqualität.



Sonstige Angaben

Interesse geweckt?

Fordern Sie jetzt Ihr Exposé an oder vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Herr Jörn Jürgens – 0174 2853628

Maklercourtage & Erwerbsnebenkosten

Zum Kaufpreis hinzu kommen die gesetzliche Grunderwerbsteuer (derzeit ca. 5 %), Notar- und Gerichtskosten (ca. 2 %) sowie eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis.

Die gesetzliche Regelung gemäß § 656c BGB findet Anwendung.

Widerrufsrecht / Fernabsatzhinweis

Bei Kontaktaufnahme über Internetportale handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag gemäß §§ 312c ff. BGB. Verbraucher erhalten vor Aufnahme unserer Maklertätigkeit eine gesetzliche Widerrufsbelehrung.

Sofern Sie wünschen, dass wir bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden (z. B. Exposéversand, Terminorganisation oder Besichtigung), ist eine ausdrückliche Zustimmung erforderlich.

Dieses Exposé beruht auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers sowie Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

Haus Wohnung Meer Immobilien Inh. Markus Kattenbaum handelt als reiner Vermittler und kann in dieser Funktion weder baurechtliche noch anderweitige rechtliche Beratung leisten noch Gewähr über den Zustand der angebotenen Immobilien übernehmen. Es wird empfohlen, die baurechtliche Situation durch einen Fachanwalt sowie ggf. den technischen Zustand der Immobilie durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langfristige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen können. Verlassen Sie sich daher nicht ausschließlich auf Ihre Hausbank und vergleichen Sie verschiedene Angebote.

Attraktive Konditionen erhalten Sie über unabhängige Finanzierungspartner. Unser Partner Hüttig & Rompf AG unterstützt Sie gerne bei der Finanzierung. Herr Phillip Waringer – 0151 18640915

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.