



Luxus am Meer - Exklusives Wohnen auf drei Ebenen direkt am Jadebusen - Dauerhaft wohnen möglich!

LUXUS PUR!



Neubau/Erstbezug

Festwohnsitz oder
Ferienvermietung
möglich !

0-Energie Haus
→ keine laufenden
Kosten ←

Luxusküche 40.000€

Wärmepumpe

Energiespeicher

PV-Anlage

Wallbox

Sauna-Vorbereitung

Eigenes Grundstück



Saphuser Strasse 13, 26316 Varel / Dangast

Details

ImmoNr	3707
Objekttyp	Einfamilienhaus
Außen-Provision	2,5%
Wohnfläche	ca. 171 m ²
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 500 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.01.2035
Baujahr lt.	2025
Energieausweis	
wesentlicher	Luft/Wasser
Energieträger	Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/Wasser
	Wärmepumpe, Elektro
Heizungsart	Zentralheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	3



Stellplätze	2 Freiplätze	Terrasse	Ja
Balkon	Ja	Verfügbar ab (Text)	Sofort

Beschreibung

„Dieser exklusive Neubau an der Nordseeküste vereint luxuriöses Wohnen auf drei großzügigen Ebenen mit modernster Ausstattung und unvergleichbarem Komfort – ein wahres Juwel für anspruchsvolle Käufer, die Ihren Wohnsitz direkt an der Nordsee wünschen.“

Diese Immobilie lässt keinen Wunsch offen und wird Sie hinsichtlich der durchdachten Aufteilung auf drei Ebenen überzeugen. Sie betreten Ihr neues Luxusdomizil durch den Haupteingang in der zweiten Wohnebene. Durch einen einladenden Flur erreichen Sie hier ein modernes Gäste-WC, einen geräumigen Abstellraum und betreten durch die offene und exklusive Wohnküche die mit einer einzigartigen Einbauküche ausgestattet ist und deren Wert bei über 50.000 € liegt das imposante Wohnzimmer. Ein offenes Raumkonzept entsteht durch eine Galerieebene im Obergeschoss. Bodentiefe Fenster lassen natürliches Licht in die Räumlichkeiten und so erreichen Sie auch die Dachterrasse. Auf ca. 21 m² können Sie hier gemütliche Loungemöbel und eine Outdoor-Essecke einrichten, um mit Ihrer Familie und Freunden ein Barbecue auszurichten. Dies ist eine von zwei Möglichkeiten sonnige Sommertage im Freien zu verbringen.

Durch die zentrale Treppe mit Holzstufen und- Geländer erreichen Sie die Erdgeschosebene, wo sich Ihr privater Bereich mit zwei Schlafzimmern befindet. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang in den Garten mit Terrasse.

Ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Rainshower-Dusche befindet sich ebenso auf dieser Ebene und bietet zusätzlich die Möglichkeit eine Sauna zu installieren.

Nun betreten wir die oberste Ebene dieses Hauses. Auf der Galerieebene steht Ihnen ein weiteres Schlafzimmer mit Badezimmer En-Suite als Kinderzimmer oder auch Gästezimmer zur Verfügung. An der Galerie selbst besteht die Möglichkeit einen Arbeitsplatz einzurichten. Sämtliche Anschlüsse und Kabel sind hier unsichtbar verlegt.

Ausstattung

Zusammenfassung:

Außen:

Exklusive Wohnlage am HANG

- Grundstücksfläche 500qm
- großer Garten durch eine Hecke mit Bewässerungssystem abgegrenzt
- 2 Außen-Stellplätze mit Wallbox
- Besonderer Klinker
- Hochwertige Außen-Jalousie in Lamellenoptik
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Viele Dachflächenfenster und bodentiefe Fenster für ein natürliches Lichtspiel mit Insektenschutzgitter je Raum



- PV Anlage mit großem Speicher
 - Wärmepumpe
 - Schuppen für Bikes, Gartengeräte etc.
- großer Balkon mit Glas/ Stahl Geländer, elegante Markilux Markise und einem ferngesteuertem Heizstrahler

Innen:

171 qm Wohnfläche

- 2 Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und einer Badewanne
- Hochwertige Armaturen und Keramik
- Gäste WC
- Wohn und Küchenraum offen bis in die Dachspitze mit sichtbarer Balkenlage
- 3 Schlafzimmer
- Einbaustrahler im gesamten Haus für perfekte atemberaubende Ausleuchtung
- Vollholztreppe mit eingefasster Beleuchtung in den Handläufen.

Perfekt abgestimmte und warme Bodenfliese in Holzoptik

Im Preis enthalten ist die Luxus Küche mit echten Glasfronten und Weinkühlschrank im Wert von über 50.000 €

Nutzen Sie diese Immobilie als festen Wohnsitz oder als Feriendomizil - eine Besonderheit für den Kurort Dangast.

Ein Hinweis: Das dargestellte Mobiliar sowie die Sauna sind nicht Gegenstand des Verkaufs und dienen nur der Veranschaulichung (Bildanimation).

Lage

Dangast ist ein malerisches Nordseebad am Jadebusen, bekannt für seine einzigartige Mischung aus Kunst, Natur und Erholung.

Als ältestes Seebad an der Nordsee bietet es seinen Besuchern einen idyllischen Strand, das Weltnaturerbe Wattenmeer und den Charme eines Künstlerdorfes.

Dangast ist ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende, die bei frischer Meeresluft entspannen oder die berühmte Rhabarber-Torte im Kurhaus genießen möchten.



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.