**Freistehndes Haus in Top-Wohnlage Dangastermoor - 80qm Wohnfläche, 469 qm Grundstück, Baujahr 1980



Ebereschenweg 18a, 26316 Varel / Dangastermoor

Details

ImmoNr	4119	Anzahl Zimmer	4
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	169.000,00 €	Anzahl Badezimmer	2
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt	Grundstücksgröße	ca. 469 m²
Wohnfläche	ca. 80 m²	Baujahr	1980
Nutzfläche	ca. 9 m²	Energieausweis	Verbrauchsausweis

Ihr Ansprechpartner
Herr Markus H. Kattenbaum
HausWohnungMeer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: +49 151 22 34 45 10

E-Mail: info@hauswohnungmeer.de
Web: https://hauswohnungmeer.de

Endenergieverbrauch	98 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	01.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1980
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung

Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz
Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Dist. Realschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	2 km
Dist. Autobahn (km)	1 km

Beschreibung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Wohnlage von Dangastermoor.

In einer besonders schönen und ruhigen Wohnstrasse von Dangastermoor befindet sich dieses Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung im Ebereschenweg 18a in 26316 Varel.

Das im Jahr 1980 errichtete Wohngebäude bietet auf zwei Ebenen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss stehen ca. 43qm zur Verfügung. Die Wohnung im Obergeschoss umfasst weitere ca. 37qm und verfügt über einen separaten Zugang. Dadurch eignet sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für die Kombination aus Wohnen und Vermieten oder als kleine Kapitalanlage bei einer Rendite von 6%.

Das Gebäude befindet sich weitestgehend im ursprünglichen Zustand und wurde bislang nicht wesentlich saniert. Entsprechende Renovierung- und Modernisierungsarbeiten sind daher einzuplanen. Gerade für Handwerklich geschickte Käufer bietet sich hier jedoch die Gelegenheit, mit Eigenleistung eine Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu gestallten und neues Potential zu schaffen.

Ein besonderer Pluspunkt ist die hochwertige, kleine und angenehm gewachsenen Wohnstrasse in Dangastermoor. Das Grundstück umfasst ca. 469 qm und bietet damit eine schöne Größe rum um das Haus.

Auch für Kapitalanleger ist die Aufteilung interessant: Bei einer möglichen Kaltmiete von ca. 550.-€ monatlich im Erdgeschoss und ca. 490.-€ im Obergeschoss ergibt sich eine potentielle Gesamtmiete von rund 1040.-€ monatlich bzw. 12480.-€ jährlich. Dies ergibt eine Rendite von etwa 6,5%.

Eine interessante Immobilie für Käufer die gute Wohnlage, zwei wirklich überschaubare separate Wohneinheiten und Entwicklungspotential miteinander verbinden möchten.

Ihr Ansprechpartner
Herr Markus H. Kattenbaum
HausWohnungMeer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: +49 151 22 34 45 10

E-Mail: info@hauswohnungmeer.de
Web: https://hauswohnungmeer.de

Lage

Dangastermoor gehört zur Stadt Varel und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Das beliebte Nordseebad Dangast mit seinem Sandstrand, dem Kurhaus, Restaurants, Cafés sowie dem Weltnaturerbe Wattenmeer ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet das ganze Jahr über einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die nahegelegene Stadt Varel verfügt über eine attraktive Fußgängerzone, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten und einer Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in Varel vorhanden, darunter auch das renommierte Gymnasium sowie das private Gymnasium in Jaderberg.

Die hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnen, maritimem Flair und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht Dangastermoor zu einem der gefragtesten Wohnstandorte der Region – ideal als Lebensmittelpunkt, exklusiver Zweitwohnsitz oder hochwertige Ferienimmobilie.

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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Markus H. Kattenbaum
HausWohnungMeer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: +49 151 22 34 45 10

E-Mail: info@hauswohnungmeer.de
Web: https://hauswohnungmeer.de

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.

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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Markus H. Kattenbaum
HausWohnungMeer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: +49 151 22 34 45 10

E-Mail: info@hauswohnungmeer.de
Web: https://hauswohnungmeer.de