



SH-OstseeImmobilien
Hitziger & Partner



Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595
E Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de

Objekt 1157

Dahme:

**Gepflegte 3 Zimmer Wohnung
mit Loggia, ruhige und strandnahe Lage!**



Baujahr:	1988	Anzahl Zimmer:	3
Befeuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	2
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 49 qm	Stellplätze:	1
Hausgeld:	217,53 EUR	Kaufpreis:	249.000 EUR

ÜBERBLICK

Außenprovision:	3,57% inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	gepflegt	Objekt:	Eigentumswohnung
Energieausweis:	Energiebedarf	Bad:	1 mit Dusche
Energieverbrauch:	108,2 kWh	Besonderheit:	ruhige Lage, Loggia
Wesentlicher Energieträger: Gas			



BESCHREIBUNG

Diese schöne helle und geräumige 3 Zimmer-Eigentumswohnung mit schöner Süd-Loggia befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Haus steht auf Eigenland und die Strandpromenade ist nur ca. 500 m entfernt! Zum Ortskern gehen Sie ca. 10 Minuten. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Diese Wohnung wird von den Eigentümern selbst genutzt und ebenso als Ferienwohnung vermietet. So könnte man, bei einer Komplettvermietung an Feriengäste, noch eine höhere Vermietungszahl generieren.

Die gepflegte Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten, je Haus 4 Wohneinheiten, wurde im Jahre 1988 in konventioneller und massiver Bauweise errichtet.

Die Fenster und die Balkontür sind 3-fach-isolierverglast. Die Balkontür wurde im Sommer 2024 erneuert. Diese sind in der Farbe holz nach innen und blau nach außen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Heizung wurde im Jahr 2010 installiert.

Zu der Wohnung gehört eine geräumige Loggia mit diversen Gartenmöbeln sowie ein fest zugeordneter PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück.

Die Wohnung wird inklusive der Möblierung verkauft.



LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Dahme/Ostsee und liegt im EG einer modernen Wohnanlage mit 14 Einheiten, je Haus 4 Wohneinheiten, nur ca. 500 Meter vom Strand entfernt.

Kurzinfo Dahme:

Dahme pflegt eine 700-jährige Tradition und hat den Status eines Ostseeheilbades seit 1962. Derzeit hat Dahme knapp über 1.200 Einwohner. Die Anzahl der Übernachtungen liegt bei knapp unter 800.000 pro Jahr.

Die ursprüngliche Baukultur (insbesondere Reetdach gedeckte beschauliche Geschäfte an der Strandpromenade) des ursprünglichen Fischerortes vermischt sich mit dem familiären Charme eines modernen Seebades. Ob auf dem 6,5 km langen, feinsandigen, weißen Badestrond, der neu gestalteten Strandpromenade oder direkt im Ort – Dahme ist ein echtes Ferienerlebnis für Groß und Klein. Im Zentrum von Dahme befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf – an der Strandpromenade findet man eine reichliche Auswahl an Boutiquen, Strandshops sowie Cafés und Restaurants.

Der Kurbetrieb und die Dahmer Vereine bieten Gästen und Einheimischen über das ganze Jahr ein vielfältiges Unterhaltungs- und Animationsprogramm mit vielen Highlights – sei es die Kitesurfen-Trophy im Mai, das Shantychortreffen, die Oldietage oder das Fischerbudenfest des Fischervereins im September.

Strandnahe Spielplätze, Minigolfanlagen, Bocciabahn, Schach, der Leuchtturm Dahmeshöved u.a. runden das Angebot für Gäste und Einheimische ab.

Die Entfernung zu größeren Städten in der Nähe betragen: Oldenburg i. H. ca. 15 km, Neustadt i. H. ca. 20 km, Lübeck ca. 60 km, Kiel ca. 80 km und Hamburg ca. 120 km.



AUSSTATTUNG

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und die Highlights:

- Loggia mit Südausrichtung
- Einbauküche
- Fenster 3-fach verglast
- 2 vollwertige Schlafzimmer
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010
- Möblierung und Inventar bereits im Kaufpreis enthalten
- Badezimmer mit Außenfenster
- WLAN für die Hausgemeinschaft
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- PKW-Stellplatz
- Ruhige Sackgassenlage



BESONDERHEITEN

Das gesamte Objekt präsentiert sich in einem liebevoll angelegten und sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnanlage wurde 1988 gebaut. Es befinden sich in der Anlage 14 Wohneinheiten, pro Haus sind das 4 Wohnungen.

Für die Gemeinschaft ist WLAN vorhanden.

Im Außenbereich, neben dem Haus, befindet sich der Stellplatz für Ihren PKW.

Der Energieausweis ist vorhanden.

Im Zuge der Modernisierung wurden die Fenster erneuert. Die fand im Jahr 2024 statt.

Die Loggia hat die Ausrichtung nach Süden.

Die Küche wurde im September 2024 erneuert.

In sämtlichen Wohnräumen wurde Laminat und im Badezimmer wurden Fliesen verlegt.

Das Laminat wurde im Jahre 2006 verlegt.

Das Badezimmer wurde mit hellen Fliesen versehen. Die Dusche ist mit einem niedrigen Einstieg versehen.

Die Wohnung hat zwei vollwertige Schlafzimmer.

Das Objekt wird mit dem Inventar verkauft, die Waschmaschine ist ebenfalls inbegriffen.

Die Übergabe erfolgt nach Absprache.



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen mit dem Käufer zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Sie wurden über die Widerrufsbelehrung informiert und in Kenntnis gesetzt, diese haben Sie akzeptiert. Die Weitergabe des Exposés an Dritte, ohne unsere Zustimmung, verpflichtet zur Zahlung von Schadensersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Eine eventuelle Käufercourtage ist mit notariellen Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe entnehmen Sie bitte dem Exposé. Die Courtage wird auch zur Zahlung fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch bei einem Erwerb durch Zwangsversteigerung oder Vorkaufsrecht. Bei Vermietung eines Wohnobjektes beträgt die Vermittlungsgebühr 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter, bei Neubauten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. und bei Gewerbeobjekten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter. Jeweils verdient und fällig bei Mietvertragsabschluss. Bei Vorlage entsprechender Belege sind auch die seitens des Maklers getätigten Aufwendungen vom Kunden zu erstatten. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebene Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und vom Makler nicht auf Richtigkeit überprüft worden ist. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben, wie sie im Exposé und in den vom Makler übersandten Unterlagen stehen, wird keine Haftung übernommen, insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahl und der Qualität des Objektes. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ihre Ansprechpartner/in:

Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)171 777 47 14

Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - OstseelImmobilien

Seestrasse 37

23747 Dahme

E Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de

www.sh-ostseeimmobilien.de

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 uns zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadensersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.