



Objekt 1116 Wohnung 01

# Dahme: 2 – Zimmer Wohnung im Erdgeschoß einer kleinen Wohnanlage, in direkter Strandnähe!

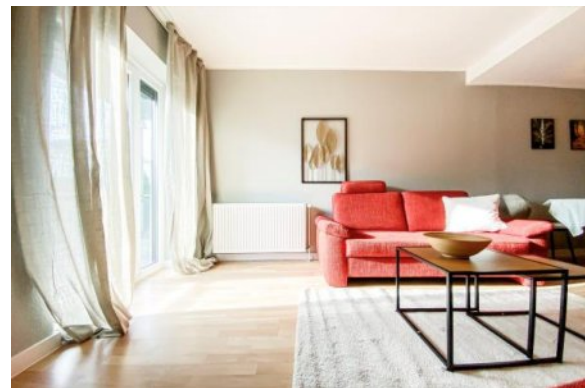
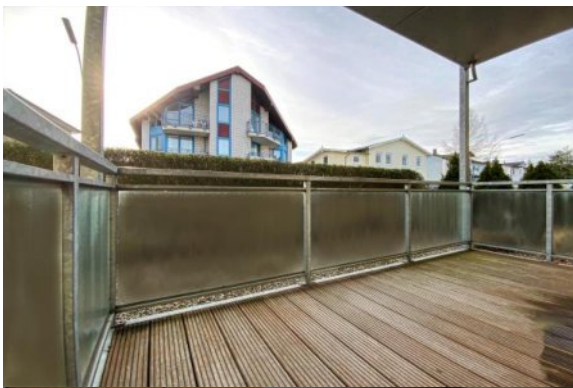


Baujahr: 1973  
Heizungsart: Öl-Zentralheizung  
Wohnfläche: ca. 47 qm  
Hausgeld: wird neu festgelegt  
Grundstück: 610 qm (anteilig)

Anzahl Zimmer: 2  
Anzahl Schlafzimmer: 2  
Anzahl Badezimmer: 1  
Stellplätze: 1  
Kaufpreis: **245.000 EUR**

## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	Eigentumswohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bäder:	Duschbad
Wesentl. Energieträger:	Öl	Besonderheit:	Terrasse/Balkon



## BESCHREIBUNG

Das kernsanierte Gebäude wurde 1973 in konventioneller Bauweise errichtet und liegt im Ortskern von Dahme/Ostsee, nur ca. 200 Meter von der Ostsee entfernt.

Das gesamte Gebäude wurde im Jahre 2005/2006 komplett saniert und umgebaut.

Die insgesamt 5 Wohnungen wurden in dieser Zeit erst eingebaut. Dementsprechend gut ist der Allgemeinzustand und insbesondere die gesamte Sanitär- und Elektroinstallation. Auch das Dach wurde in dieser Zeit erneuert.

Außerdem wurden die Wohneinheiten im Jahre 2021/22 modernisiert.

Diese gut geschnittene Wohnung verfügt über ca. 47 qm Wohnfläche und liegt im Erdgeschoß. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller und ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich verfügt die Wohnung über einen separaten Schlafraum, ein Duschbad, einen kleinen Flur mit Garderobe, eine Einbauküche und eine Terrasse. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Keller befindet sich der Heizungs- und Technikbereich der Gemeinschaft. Das Treppenhaus ist geräumig und lichtdurchflutet. Die Gartenbereiche sind sehr liebevoll, aber dennoch pflegeleicht angelegt. Diese Immobilie besticht natürlich durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee und den damit verbundenen hohen Wohn- und Erholungswert, sowie die Wertbeständigkeit.



## LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage im Ortskern von Dahme/Ostsee und liegt nur ca. 200 m von der Ostsee 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 Badestrand, 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 Entfernungen 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

Neben einer schönen Einbauküche, einem hellen Schlafzimmer und einem stilvollen zeitlosen Bad verfügt die Wohnung über eine Terrasse, sowie einen PKW-Stellplatz. Der Stellplatz befindet sich direkt am Haus.

Die Küche ist mit nahezu allen technischen Geräten ausgestattet und lädt zu einem gemütlichen Kochen ein.

Bei den Fenstern handelt es sich um hochwertige Isofenster. Es wurden an sämtlichen Fenstern elektrische Rollläden installiert.

Die Böden sind teilweise gefliest oder mit hochwertigen Design-Vinyl ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung mit 1000 Liter Warmwasserspeicher.

Die Heizung mit den Tanks wurde in 2005/2006 neu installiert.

Der Energiebedarf des Gebäudes gem. Energieausweis vom 18. November 2013 liegt bei 170,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) (gemäß §16ff Energiesparverordnung).

Auf dem Dach befinden sich für die Warmwasseraufbereitung Solarkollektoren.

Das gesamte Gebäude wurde in 2005 kernsaniert und 2021/22 modernisiert, es befindet sich in einem sehr guten gepflegten Zustand.

Die Hoffläche ist teilweise gepflastert oder mit Kieselsteinen versehen. Der hintere Grundstücksbereich ist komplett eingezäunt. Der Vorgarten ist sehr geschmackvoll, aber dennoch pflegeleicht angelegt worden.



## BESONDERHEITEN

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und beraten Sie zum Objekt ausführlicher, als wir es hier im Detail darstellen können.

Die Übergabe dieser Wohnung ist nach Absprache kurzfristig möglich.

Diese Wohnung eignet sich als Erstwohnsitz oder als Ferienobjekt.

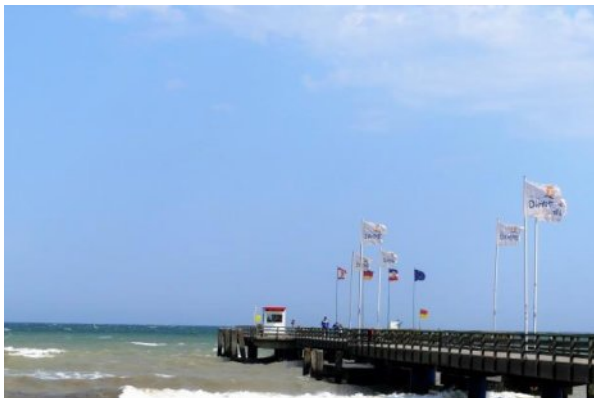
Der Miteigentumsanteil (Wohnung 01) beträgt 126/1000.

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Räumlichkeiten finden Sie in der Wohn- u.

Nutzflächenberechnung, die wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen. Die Höhe des Wohngeldes wird neu festgelegt, da sich die Eigentümergemeinschaft, durch den Verkauf der einzelnen Einheiten, derzeit neu bildet.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer. Nicht vollständige Anfragen können leider nicht beantwortet werden.

Auf Grund der Coronapandemie und der Diskretion bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte ausschließlich mit unserem Büro ab. In jedem Fall wird einer unserer Mitarbeiter bei der Besichtigung anwesend sein. Unsere Mitarbeiter sind geimpft und werden laufend getestet. Bitte bringen Sie in jedem Fall einen Mund- und Nasenschutz zur Besichtigung mit. Gerne stehen wir Ihnen, nach vorheriger Terminabsprache, auch am Samstag zur Verfügung. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Alle Angaben stammen vom Eigentümer.



## 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. Die 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. 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:

Doreen Speerbrecher  
Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)179 940 12 18  
Telefon: +49 (0)171 777 47 14  
Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - Ostsee Immobilien  
Seestr. 37  
23747 Dahme

E Mail: [Info@sh-ostseeimmobilien.de](mailto:Info@sh-ostseeimmobilien.de)  
[www.sh-ostseeimmobilien.de](http://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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.