



SH-Ostsee Immobilien

Speerbrecher & Hitziger GbR

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



Objekt 1203

Dahme: 4 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen und 2 TG-Stellplätzen nur ca. 400 Meter vom Strand!



Baujahr:	1980	Anzahl Zimmer:	4
Befuerung:	elektrisch	Anzahl Schlafzimmer:	2
Heizungsart:	E-Heizung	Anzahl Badezimmer:	2 mit Dusche
Wohnfläche:	ca. 83 qm	Stellplätze:	2 Tiefgarage
Grundstück:	1.438 qm	Kaufpreis:	475.000 EUR

ÜBERBLICK

Außenprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	Eigentumswohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	2 mit Dusche
Energieverbrauch:	36,23 kWh/(m ² xa)	Besonderheit:	HWR mit Waschmasch.
Balkon:	2 Balkone	Wohngeld:	427 EUR monatlich



BESCHREIBUNG

Diese gut geschnittene 4 Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss einer Wohnanlage mit insgesamt 27 Einheiten, nur einen Steinwurf von der Ostsee und dem Strand entfernt. Die Wohnanlage wurde 1980 in konventioneller Bauweise auf einem 1.438 m² großen Grundstück errichtet und laufend in Stand gehalten. Das helle Wohn- sowie das Esszimmer mit angrenzender Küche bieten reichlich Platz und ist lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie auf beide Balkone. Die Ausrichtung ist einmal Süd-West und einmal West. Von dem westlichen Balkon können Sie in der Ferne auf die Ostsee schauen. Für Sie oder Ihre Gäste stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Von einem Schlafzimmer haben Sie ebenfalls Zugang zu einem großen Balkon. Die Bäder verfügen beide über eine Dusche. Ein Bad ist älteren Datums, das Andere ist bereits sehr modern ausgestattet. In den Fluren ist ausreichend Platz für Schränke oder Garderoben. In der Wohnung befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit Geschirrspüler, Gefrierschrank und Waschmaschine. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage. Hier stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung. Das Treppenhaus ist hell und freundlich, dort befindet sich ein Fahrstuhl. Im Untergeschoss befinden sich außerdem zwei verschließbare Abstellparzellen, sowie eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner. Die Geräte werden mit Münzautomaten betrieben und stehen bei Bedarf der Gemeinschaft zur Verfügung. Rundum eine tolle Immobilie in Strandnähe.



LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage von Dahme/Ostsee und liegt im 2. Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage, nur ca. 400 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 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

Schön geschnittene 4 Zimmer Wohnung mit kleiner Ferien- Küche, zwei Schlafzimmern, einem großen Wohnzimmer, einem Esszimmer, zwei Duschbädern, einem Hauswirtschaftsraum, zwei großen Balkonen, zwei Tiefgaragenstellplätzen, zwei separaten Abstellräumen im Keller, gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Trockner auf Münzbasis, Fahrstuhl im Haus sowie einem hellen Treppenhaus.

Ausstattung Küche: Ceranherd mit vier Kochstellen, Backofen, Kühlschrank, Spülbecken aus Edelstahl, Dunstabzug sowie Ober- und Unterschränke.

Die Böden sind mit Fliesen und Disign Flooring (Industrievinyl) belegt. Der Vinylboden wurde in 2024 neu verlegt. TV wird über eine Sat-Anlage empfangen. Eine Telefondose befindet sich in der Wohnung. Hier können Sie bei Bedarf einen Router oder eine Box anschließen.

Das Gesamtobjekt befindet sich in professioneller Verwaltung.

Die Eigentümer haben diese Wohnung ausschließlich privat genutzt und nicht an Feriengäste vermietet.

Sollten Sie diese Wohnung in die Ferienvermietung geben wollen, vermitteln wir Ihnen gerne eine Vermietungsagentur vor Ort.



BESONDERHEITEN

Die Übernahme der Wohnung ist zum Sommer 2025 möglich. Sollten Sie eine frühere Übernahme wünschen, sprechen Sie uns bitte gern persönlich an

Hier sind im Jahre 1996 zwei Wohnungen durch einen Durchbruch und entsprechende Umbaumaßnahmen zusammengelegt worden. Es sind immer noch zwei Grundbücher, sodass eine spätere Trennung durch Rückbau theoretisch wieder möglich wäre. Bitte sprechen Sie uns gern persönlich an. Die Nachtspeichergeräte wurden bereits 2015 ausgetauscht. Die Heizung kann über Smartphone gesteuert werden. Die Fenster wurden überwiegend 2024 erneuert. Ein Bad wurde bereits vor ein paar Jahren erneuert, das andere Bad ist älteren Datums.

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.

Aus Gründen der Diskretion bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte ausschließlich mit unserem Büro ab. Einer unserer Mitarbeiter wird bei der Besichtigung anwesend sein und gern offene Fragen beantworten. Gerne stehen wir Ihnen, nach vorheriger Terminabsprache, auch am Samstag zur Verfügung. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind eigenständig zu prüfen.



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. 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
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.