



Objekt 1249

Dahme: 2 Zimmer Wohnung mit Terrasse in ruhiger, strandnaher Lage!



Baujahr: ca. 1992/1993
Grundstück: 755 qm
Heizungsart: Gas-Zentralheizung
Wohnfläche: ca. 45 qm
Etage: Erdgeschoss

Anzahl Zimmer: 2
Anzahl Schlafzimmer: 1-2
Anzahl Badezimmer: 1 mit Dusche
Stellplätze: 1
Kaufpreis: **197.000 EUR**

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	gepflegt	Objekt:	2 Zimmer Wohnung
Energieausweis:	Verbrauchsausweis	Terrasse:	2 teilweise überdacht
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Besonderheit:	ca. 150 Meter zum Meer!
Energieverbrauch:	114 kWh (m²xa)	Hausgeld:	262 EURO inkl. Rücklage



BESCHREIBUNG

Diese großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung erfüllt „fast“ alle Wünsche. Sie liegt im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage nur ca. 150 Meter vom Strand entfernt. Das Haus wurde 1992/1993 in konventioneller und massiver Bauweise auf einem 755 qm großen Grundstück errichtet und verfügt insgesamt über 7 Wohneinheiten. Bei dem Grundstück handelt es sich um Eigenland. Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnbereich mit Terrassenzugang und offener Küche, einem Schlafzimmer ebenfalls mit Terrassenzugang, einem Duschbad mit Abluftsystem, einem Flur mit Garderobe und Schrank sowie einer herrlichen, neu angelegten Terrasse. Hier ist reichlich Platz für Ihren Strandkorb, Tisch und Stühle oder einen E-Grill. Zur Wohnung gehört ein separater Abstellraum, der sich im Dachboden des Hauses befindet sowie ein zugewiesener PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück. Im Dachgeschoss befindet sich auch der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum mit münzbetriebener Waschmaschine.

Rundum haben wir hier eine solide und ansprechende Ferienimmobilie die auch die Möglichkeit für einen Erstwohnsitz oder eine Festvermietung ermöglicht. Besonders zu erwähnen ist sicherlich die tolle Lage fast direkt am Strand und der nahezu tadellose Zustand der Wohnung, die komplett eingerichtet mit „Pott und Pann“ übergeben wird.



LAGE

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in zentraler und ruhiger Lage von Dahme/Ostsee nur ca. 150 Meter Luftlinie 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

Diese modern geschnittene Wohnung liegt im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage. Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und einige der Highlights:

- 2 Terrassen, teilweise überdacht mit dichter Hecke als Sichtschutz
- Steckdose und Beleuchtung auf der Terrasse von ca. 15 qm Fläche!
- Iso-Fenster Kunststoff, zweifach verglast, weiß/blau neu in 2022/23
- Die Böden in allen Räumen sind komplett mit hellen Fliesen belegt
- Gaszentralheizung mit zentraler Heißwasseraufbereitung neu in 09/2023
- Zusätzliches Leder-Schlafsofa im Wohnbereich, ca. 1,55 m
- Renovierung der Wohnung in 2022/23
- Einbauküche mit Herd, Kühlschrank mit GF, Dunstabzug mit Außenlüftung
- Badezimmer mit niedrigem Duscheinstieg komplett neu in 2022/23
- Terrassen mit großen 60er Steinfliesen neu in 2025
- Haustür vom Hauseingang neu in 2022/23
- Fenster und Terrassen-Elemente neu in 2022/23
- Die komplette Möblierung ist bereits im Kaufpreis enthalten!
- Bestehender Kundenstamm aus der laufenden Ferienvermietung
- Separater Abstellraum im Obergeschoss
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Obergeschoss
- Ansprechende, zeitlose Architektur des Hauses
- TV über Haus-SAT-Anlage, WLAN derzeit über Router in der Wohnung



BESONDERHEITEN

Die Übergabe dieser Wohnung kann kurzfristig frei von Miet- und Pachtverhältnissen erfolgen. Bitte sprechen Sie uns hierzu persönlich an. Das komplette Inventar und Mobiliar ist bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung. Die Eigentümer haben diese Wohnung selbst jahrelang als Feriendomizil genutzt und zusätzlich an Feriengäste vermietet. Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen gern die Vermietungszahlen zur Verfügung.

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

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

Aus Gründen der Diskretion bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte gern auch telefonisch mit unserem Büro ab. Einer unserer Mitarbeiter wird selbstverständlich bei der Besichtigung anwesend sein und gerne all Ihre Fragen zum Objekt beantworten. Gerne stehen wir Ihnen, nach vorheriger Terminabsprache, auch am Samstag zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

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. 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 - OstseeImmobilien

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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.