



Objekt 1197

Dahme:  
1,5 Zimmer Wohnung in herrlich ruhiger  
Lage nur ca. 600 Meter zum Strand!



Baujahr:	1961	Anzahl Wohnräume:	1
Befuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	1-2
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 26 qm	Stellplätze:	1 auf Grundstück
Grundstück:	1.031 qm	Kaufpreis:	<b>122.500 EUR</b>



## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme/Ostsee
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Objekt:	Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 Dusche
Energieverbrauch:	143 kwh/(m <sup>2</sup> a)	Wohngeld:	179 EUR monatlich
Zustand:	gepflegt	Balkon:	1



## BESCHREIBUNG

Diese kleine und gemütliche Wohnung liegt im 1.OG einer kleinen Wohnanlage, ruhig und strandnah. Die Entfernung zur Ostsee beträgt ca. 600 Meter Luftlinie.

Vom Wohnzimmer und dem Balkon aus genießen Sie einen schönen Ausblick in den Garten und auf den gewachsenen alten Baumbestand. Das süd-östlich ausgerichtete Grundstück ist Eigenland und 1.031 qm groß.

Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 6 Wohneinheiten und wurde 1961 in konventioneller, massiver Bauweise als „Wohnhaus für Feriengäste“ errichtet. Sie betreten die Wohnung über eine separate Außentreppe am Gebäude. Diese Treppe ist nur für diese Wohnung vorhanden. Die insgesamt ca. 26 qm Wohnfläche verteilen sich auf ein Wohnzimmer mit Balkon, ein kleines Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit mittiger Dusche. Die Dusche ist ebenerdig mit einem mittiger Bodenablauf.

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz, der sich direkt auf dem Grundstück befindet.

Die Eigentümer haben diese Wohnung an Feriengäste vermietet. Ein Erstwohnsitz oder eine Dauervermietung wäre auch möglich.

Diese Immobilie besticht natürlich durch die ruhige und dennoch zentrale Lage in strandnähe sowie den familiären Charakter der kleinen Eigentümergemeinschaft. Hier können Sie, nach einem Tag am Strand, ruhige Momente genießen und den Abend auf dem Balkon ausklingen lassen!



### LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage von Dahme/Ostsee und liegt im 1. OG einer kleinen familiären Wohnanlage

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 gut geschnittene Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und einen kleinen Schlafraum, dieser bietet Platz für ein schmales Doppelbett und einige praktische Einbauschränke.

Der Balkon hat ca. 5,5 qm Grundfläche und ist Richtung Süden ausgerichtet.

Das Duschbad ist hell gefliest und vom Flur zugänglich. Das Duschbad verfügt über ein Außenfenster. Die Fußböden sind gefliest sowie mit Kork und Sisal belegt.

Bei den Fenstern handelt es sich um Isofenster, die ca. 2017 eingebaut wurden.

Die Küche besteht aus: Spülbecken aus Edelstahl, Kühlschrank mit Gefrierfach, Cerankochfeld mit 2 Kochstellen, Mikrowelle sowie Ober- und Unterschränke.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2014 erneuert. Ein zentraler Speicher für Heißwasser ist ebenfalls vorhanden. TV wird über SAT/Receiver empfangen.

Das Gesamtobjekt befindet sich in professioneller Hausverwaltung.

Die Wohnung wurde in der Vergangenheit ca. 120 Tage im Jahr an Feriengäste vermietet. Hier bleibt genügend Freiraum für eine eventuelle private Nutzung. Die Erträge lagen durchschnittlich bei ca. 4.500 € p. a. Sollten Sie diese Wohnung auch zusätzlich an Feriengäste vermieten wollen, vermitteln wir Ihnen gern eine professionelle Vermietungsagentur vor Ort. Bitte sprechen Sie uns dazu direkt an.





### BESONDERHEITEN

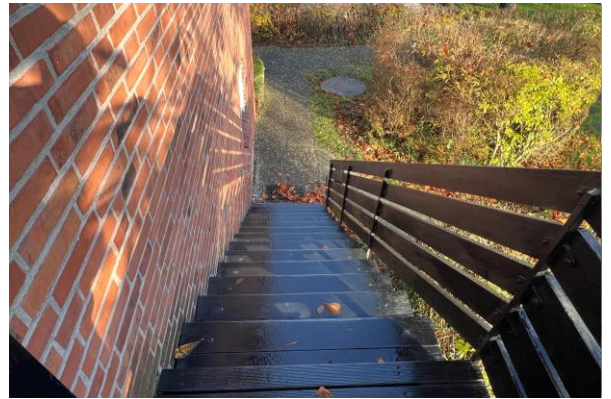
Die Übergabe der Wohnung kann nach Absprache auch kurzfristig erfolgen. Bitte sprechen Sie uns hierzu persönlich an. Das Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung. Persönliche Gegenstände sind selbstverständlich vom Verkauf ausgeschlossen.

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 ausschließlich mit unserem Büro ab. Einer unserer Mitarbeiter wird bei der Besichtigung anwesend sein und gern Ihre Fragen beantworten. Bitte entscheiden Sie selber ob Sie bei der Besichtigung einen Mund-Nasenschutz tragen möchten. Gerne stehen wir Ihnen, nach 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. 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.