



SH-Ostsee Immobilien Hitziger & Partner



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

Objekt 1257

Dahme: Barrierefreie 2- Zimmer Wohnung mit Terrasse ca. 200 Meter zum Strand!



Baujahr:	2016	Anzahl Wohnräume:	2
Bauart:	massiv, konventionell	Anzahl Schlafräume:	1-2
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1 mit Dusche
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 68 qm	Stellplatz:	1 auf Grundstück
Grundstück:	1.170 qm	Kaufpreis:	399.000 EUR

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Wesentlicher Energieträger:	Gas u. Solar	Objekt:	Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Abstellraum:	2
Energieverbrauch:	32,9 kwh/(m ² a)	Terrasse:	1 Richtung Süd-Ost
Zustand:	sehr gepflegt	Hausgeld:	290 EUR inkl. Rücklage



BESCHREIBUNG

Diese barrierefreie und moderne 2 Zimmer Wohnung erfüllt „nahezu“ alle Wünsche. Sie liegt im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage nur ca. 200 Meter vom Strand entfernt. Das Haus wurde 2016 in konventioneller und massiver Bauweise auf einem 1.170 qm großen Grundstück errichtet und verfügt insgesamt über 11 Wohneinheiten und 11 oberirdische PKW-Stellplätze. Bei dem Grundstück handelt es sich um Eigenland. Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang sowie einer Küche, einem Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster, einem hellen Bad mit Abluftsystem und einer 1,20 x 1,20 Meter großen Dusche, einem Flur mit Garderobe und einem praktischen Abstellraum. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse. Hier ist reichlich Platz für Ihre Sonnenliege, einen Tisch und Stühle oder einen E-Grill. Auf der Terrasse haben Sie selbstverständlich ausreichend Beleuchtung und eine Steckdose. Zur Wohnung gehört weiter ein separater, abschließbarer Abstellraum auch mit Beleuchtung und Steckdose, der sich am Ende der Terrasse befindet, sowie ein eigener PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Fahrradunterstand und ein kleiner Spielplatz. Rundum haben wir hier eine sehr solide und moderne Immobilie in strandnähe. Besonders zu erwähnen ist sicherlich die tolle Lage der Wohnung, die komplett eingerichtet mit „Pott und Pann“ übergeben wird. Die derzeitigen Eigentümer sind Eigentümer der „ersten Stunde“, d. h. es gibt keine weiteren Vorbesitzer. Die Wohnung wurde selbst genutzt und zusätzlich ca. 170 Tage im Jahr über eine Agentur an Feriengäste vermietet. Bei Bedarf stellen wir Ihnen die Belegungszahlen gern zur Verfügung – bitte sprechen Sie uns hierzu direkt an.



LAGE

Die hier angebotene, moderne und barrierefreie Wohnung befindet sich in zentraler und ruhiger Lage von Dahme/Ostsee nur ca. 200 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 barrierefreie Wohnung liegt im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage. Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und einige der Highlights:

- Barrierefreie Wohnung in frisch renoviertem TOP-Zustand
- Junges Baujahr in moderner und zeitloser Architektur
- Ruhige Terrasse mit Süd-Ost Ausrichtung, überwiegend überdacht
- Steckdose und Beleuchtung auf der Terrasse
- Iso-Fenster Kunststoff, 2-fach verglast, weiß
- Die Böden sind komplett mit hellem Vinyl belegt (Design-Flooring)
- Gaszentralheizung mit Solarunterstützung
- Einbauküche mit nahezu allen technischen Geräten
- Großes Badezimmer mit einer 1,20 x 1,20 Meter großen Dusche
- Die komplette Möblierung ist bereits im Kaufpreis enthalten
- Separater Abstellraum in der Wohnung
- Zusätzlicher Abstellraum im Terrassenbereich
- Fahrradunterstand und kleiner Spielplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück
- PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück
- Kabelfernsehen über den Hausanschluss der Gemeinschaft
- WLAN über Einzel-Router in der Wohnung
- Gemeinschaftsgarten sowie Gemeinschaftsabstellraum



BESONDERHEITEN

Die Übergabe dieser Wohnung kann nach Absprache kurzfristig erfolgen. Bitte sprechen Sie uns hierzu persönlich an. Das Inventar und Mobiliar bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung. Eventuelle 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. Im Jahre 2025 hat es einen Wasserschaden bei einer der darüberliegenden Wohnungen gegeben, der vollständig durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde. Bedingt durch diese Arbeiten sind die überwiegenden Bereiche der Wohnung als „so gut wie“ neuwertig zu bezeichnen. Sprechen Sie uns hierzu auch gern persönlich an.

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 mit unserem Büro ab. Einer unserer Mitarbeiter wird selbstverständlich bei der Besichtigung anwesend sein und gern 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. Die Käufercourtage ist mit notariellem 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:

Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)171 777 47 14
Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - OstseeImmobilien
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.