



Objekt 1229

# Dahme: Traumhafte, renovierte Wohnung in Sackgassenlage nur 100 Meter zum Strand!



Baujahr: ca. 1991  
Grundstück: 858 qm  
Heizungsart: Gas  
Wohnfläche: ca. 48 qm  
Etage: 1. OG

Anzahl Zimmer: 2  
Anzahl Schlafzimmer: 1  
Anzahl Badezimmer: 1 mit Dusche  
Stellplätze: 1 Stellplatz  
Kaufpreis: **219.000 EUR**

## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	renoviert	Objekt:	2 Zimmer Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Balkon:	1 Süd-West
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Besonderheit:	Große Fensterfront
Energieverbrauch:	123,4 kWh (m <sup>2</sup> xa)	Hausgeld	250 EURO



## BESCHREIBUNG

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. OG einer kleinen Wohnanlage nur ca. 100 Meter von der Ostsee entfernt. Die Wohnanlage wurde ca. 1991 in konventioneller und massiver Bauweise auf einem 767 qm großen Grundstück errichtet und verfügt insgesamt über 6 Wohneinheiten. Das Treppenhaus ist hell, sauber und freundlich gehalten. Bei dem Grundstück handelt es sich um Eigenland.

Die Wohnung besteht aus einem Wohnbereich mit großer Fensterfront und offener Küche, einem separaten Schlafzimmer, einem Duschbad, einem Flur mit Garderobe sowie 2 schönen Balkonen. Sie erreichen einen Balkon vom Wohnbereich und einen aus dem Schlafzimmer. Die Balkone bieten ausreichend Platz für einen Tisch mit mehreren Stühlen oder Sonnenliegen. Zur Wohnung gehört ein zugeordneter KFZ-Stellplatz sowie ein überdurchschnittlicher Abstellraum auf dem Dachboden. Eine Waschmaschine befindet sich ebenfalls auf dem Dachboden. Rundum eine liebevoll eingerichtete und renovierte Wohnung, die auch die Möglichkeit für einen Erstwohnsitz oder eine Vermietung ermöglicht. Besonders zu erwähnen ist sicherlich die tolle Lage nur einen Steinwurf vom Strand entfernt.



### LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und ruhiger Lage von Dahme/Ostsee nur ca. 100 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 gut geschnittene Wohnung mit 2 großen Balkonen verfügt über einen geräumigen hellen Wohnbereich mit offener Küche, ein separates Schlafzimmer, einen Flur mit Garderobe, sowie über ein Bad mit Dusche.

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und die Highlights:

- Eichenlaminat im Wohnbereich
- Große Fensterfront im Wohnzimmer
- 2 tolle Balkone mit Süd-West Ausrichtung
- Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen und einer Holzarbeitsplatte
- Dunstabzugshaube, Gefrierfach sowie Ober- u. Unterschränke
- Möblierung
- TV-Empfang über Kabel
- PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück
- Überschaubare Gemeinschaft mit 6 Parteien
- Solides Rotklinker-Mauerwerk
- Überdurchschnittlich großer Abstellraum auf dem Dachboden
- Waschmaschine auf dem Dachboden



### BESONDERHEITEN

Die Übergabe dieser Wohnung kann kurzfristig frei von Miet- und Pachtverhältnissen erfolgen. Bitte sprechen Sie uns hierzu persönlich an. Das Inventar und Mobiliar ist bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung. Persönliche Gegenstände sind selbstverständlich vom Verkauf ausgeschlossen.

Die Wohnung wurde privat innerhalb der Familie genutzt und an Feriengäste vermietet. Vermietungszahlen liegen vor und können bei ernsthaftem Interesse gerne übermittelt werden.

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 beantwortet werden.

Auf 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 offene 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

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 Schadensersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.