



Objekt 1163

Dahme: Schöne 1,5 Zimmer Wohnung mit Meerblick und Garage, direkt hinter dem Deich!



Baujahr:	ca. 1975	Anzahl Zimmer:	1,5
Befuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	1-2
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 40 qm	Stellplätze:	1 Garage
Etage:	1. OG	Kaufpreis:	159.000 EUR

ÜBERBLICK

Außenprovision:	3% zzgl.MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	gepflegt	Objekt:	1,5 Zimmer Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 mit Dusche
Energieverbrauch:	155,3 kWh/(m ² *a)	Besonderheit:	Meerblick, Erbbauzins
Wesentlicher Energieträger:	Oel	Hausgeld + Rücklage:	mtl. 465 EUR



BESCHREIBUNG

Diese helle 1,5 Zimmer Wohnung liegt im 1. OG des Strandhotel in Dahme, direkt am Deich. Vom Wohn- und Schlafzimmer, sowie dem Balkon genießen Sie einen tollen 180 Grad Meerblick über den Deich auf die Ostsee. Das Strandhotel wurde 1975 in konventioneller und massiver Bauweise auf einem über 4.000 qm großen Grundstück errichtet und verfügt insgesamt über 73 Einheiten. Bei dem Grundstück handelt es sich um Erbpacht. Der Erbpachtzins ist bereits im Wohngeld enthalten. Zur Wohnung gehört eine der wenigen Garagen, direkt unter dem 1. OG des Hauses. Den Bewohnern steht ein Schwimmbad mit Saunabereich zur Verfügung. Weiter sind Wasch- und Trockenraum, sowie ein großzügiger Fahrradkeller und ein Tischtennisbereich vorhanden. Die Wohnung besteht aus einem Wohnbereich mit offener Küche und Tresen, einem separaten Schlafraum und einem hellen Duschbad. Im Flur befindet sich eine Besenkammer als kleiner Abstellraum. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den überdachten Balkon, Richtung Ostsee. Im Untergeschoß haben Sie eine weitere abschließbare Abstellfläche für, beispielsweise Fahrräder oder Strandequipment. Außerdem steht für die Eigentümergemeinschaft, auf dem „Oberdeck“, eine gemeinschaftliche Dachterasse mit Panorama-Blick über die Ostsee zur Verfügung.



LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dahme/Ostsee direkt am Deich und liegt nur ca. 50 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

Diese gut geschnittene Wohnung verfügt über einen geräumigen hellen Wohnbereich mit offener Küche, sowie einem Schlafraum, einem Flur mit kleiner Besenkammer und einem Duschbad.

In der Küche befindet sich der Herd mit 4-fach Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Edelstahl Spüle, sowie Ober- und Unterschränke.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den überdachten Balkon, mit Blick über die Ostsee. Bei den Fenstern handelt es sich um Isofenster. An den Fenstern befinden sich innen liegende Plissees, um die Räume abzudunkeln.

TV wird über Kabel empfangen. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt.

Die Küche ist älteren Datums, im Landhausstil in dunklem Holz gehalten.

Geheizt wird mit einer modernen Gas-Zentralheizung die 2024 eingebaut wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Zur Wohnung gelangen Sie über ein helles Treppenhaus oder den Fahrstuhl.

Im Untergeschoß steht den Bewohnern ein Schwimmbad mit Wellness- bzw.

Saunabereich zur Verfügung. Weiter befindet sich im Untergeschoß der Wasch- und

Trockenraum, ein Fahrradkeller mit Außentreppe, der zusätzliche Abstellraum und der

Tischtennisbereich. Die Eigentümer haben diese Wohnung nur privat als Feriendomizil

genutzt und nicht an Feriengäste vermietet. Neben einem Erstwohnsitz wäre

selbstverständlich auch eine langfristige Vermietung möglich.

Das Gesamtobjekt befindet sich in professioneller Verwaltung.

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



BESONDERHEITEN

Die Übergabe dieser Wohnung soll zum Jahreswechsel 2023/2024 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 beantwortet werden.

Auf Grund der immer noch präsenten Coronapandemie und der Diskretion bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte ausschließlich mit unserem Büro ab. Unsere Mitarbeiter sind geimpft und werden immer noch laufend getestet. 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. 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. 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:

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.