



SH-OstseeImmobilien
Hitziger & Partner

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



Objekt 1233

**Dahme:
2 Zimmer Wohnung direkt am Deich
mit Meerblick in bester Lage!**



Baujahr:	1980	Anzahl Wohnräume:	2
Befeuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	1-2
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 45 qm	Stellplätze:	1 auf Grundstück
Grundstück:	ca. 1.080 qm	Kaufpreis:	249.900 EUR

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme/Ostsee
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Objekt:	Ferienwohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 mit Dusche
Energieverbrauch:	141,5 kWh/(m ² a)	Wohngeld:	335 EUR monatlich
Zustand:	gepflegt	Balkon:	1, direkt Richtung Meer



BESCHREIBUNG

Dieser traumhafte Ausblick liegt im 1.OG einer kleinen Wohnanlage, direkt hinter dem Deich. Die Entfernung zur Ostsee kann man also mit nahezu 0 Metern beschreiben.

Vom Wohnzimmer und dem Balkon aus, genießen Sie einen herrlichen Panoramablick über die Ostsee und die Strandpromenade.

Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 14 Wohneinheiten und wurde 1980 in konventioneller und massiver massiver Bauweise errichtet.

Die insgesamt ca. 45 qm Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, einem separatem Schlafraum und einem Bad mit Dusche. Im Flur befinden sich Einbauschränke und eine Garderobe.

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück.

Im Keller befindet sich ein Wasch- und Trockenraum, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradbereich und ein Tischtennisraum.

Die Wohnung wurde privat genutzt und an Feriengäste vermietet. Ein Erstwohnsitz oder eine Dauervermietung ist nicht möglich. Bitte sprechen Sie uns hierzu direkt an.

Diese Immobilie besticht natürlich durch die traumhaft Lage mit dem herrlichen Blick über die Ostsee. Ganz gewiss ist dieses Objekt eine sehr solide Wertanlage, mit großer Wertbeständigkeit. Immobilien mit derartigem Meerblick sind rar und erfreuen sich natürlich großer Beliebtheit.



LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage von Dahme/Ostsee und liegt im 1. OG einer kleinen Wohnanlage mit Blick auf die Ostsee, direkt hinter dem Deich in einer verkehrsberuhigten Tempo 30 Zone.

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 Entfernung 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

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage von Dahme/Ostsee und liegt im 1. OG einer kleinen Wohnanlage, direkt hinter dem Deich in einer verkehrsberuhigten Tempo 30 Zone. Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und einige Highlights:

- Meerblick vom Wohnzimmer und dem Balkon
- Balkon in der Endetage, da keine Wohnung direkt darüber befindlich
- Balkon ca. 6 qm, fast wie eine kleine Dachterrasse
- Iso-Fenster, weiß aus Kunststoff
- Große Fensterfront Richtung Ostsee
- Mechanische Rollläden
- Offener Wohn- und Essbereich
- Austausch der Zentralheizung in 2021 von Öl auf Gas-Zentral
- Offene Küche mit kleinem Tresen und Stühlen
- Kleine, überschaubare Eigentümergemeinschaft
- Professionelle WEG Verwaltung und Vermietungsagentur vor Ort
- Gepflegtes Eigenlandgrundstück
- Wasch- und Trockenkeller für die Eigentümer und Feriengäste
- Tischtennisraum für Eigentümer und Feriengäste
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück



BESONDERHEITEN

Die Übergabe der Wohnung kann nach Absprache auch kurzfristig erfolgen. Bitte sprechen Sie uns hierzu persönlich an. Das Inventar ist bereits im Kaufpreis bereits 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.

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 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 bzw. von Dritten 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 Schadenersatz, 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:

Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)171 777 47 14

Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - OstseelImmobilien

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