



Objekt 1224

Dahme:

**2 Zimmer Wohnung mit Balkon und
PKW-Stellplatz direkt hinter dem Deich!**



Baujahr: ca. 1988
Grundstück: 3.019 qm
Heizungsart: Gas-Etagenheizung
Wohnfläche: ca. 52 qm
Etage: EG (Hochpaterre)

Anzahl Zimmer: 2
Anzahl Schlafzimmer: 1
Anzahl Badezimmer: 1 mit Dusche
Stellplätze: 1
Kaufpreis: **249.000 EUR**

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	gepflegt	Objekt:	2 Zimmer Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Balkon:	1 Richtung Süd-West
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Besonderheit:	direkt am Deich
Energieverbrauch:	145,9 kWh (m ² xa)	Hausgeld:	152 EURO



BESCHREIBUNG

Diese gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoss bzw. Hochparterre einer beliebten und optisch sehr ansprechenden Wohnanlage direkt hinter dem Deich. Die Wohnanlage wurde ca. 1988 in konventioneller und massiver Bauweise auf einem 3.019 qm großen Grundstück errichtet und verfügt insgesamt über 37 Wohneinheiten. Die beiden Treppenhäuser haben jeweils einen zusätzlichen Ausgang zur Deichseite und zum Parkplatz. Die Parkplatzflächen sind durch eine Unterführung an der östlichen Grundstückseite zu erreichen. Bei dem Grundstück handelt es sich um Eigenland. Die Wohnung besteht aus einem großen Wohnbereich mit offener Küche, Balkon sowie einem begehbaren Erker der derzeit als Essbereich genutzt wird, einem separaten Schlafzimmer, einem Duschbad, einem Flur mit Abstellraum. Im Abstellraum befindet sich die Heizung. Der Balkon ist Richtung Süd-West ausgerichtet. Im Bad ist ein direkter Abluftschaft ins Freie und ein Anschluss für eine Waschmaschine vorhanden. Zur Wohnung gehört ein zugeordneter KFZ-Stellplatz auf dem rückwärtigen Grundstück sowie ein abschließbarer Abstellraum im Keller. Rundum eine solide Ferienimmobilie die auch die Möglichkeit für einen Erstwohnsitz oder eine dauerhafte Vermietung ermöglicht. Besonders zu erwähnen ist sicherlich die tolle Lage fast direkt am Strand.



LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dahme/Ostsee nur ca. 50 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 Balkon verfügt über einen großzügigen hellen Wohnbereich mit offener Küche und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Duschbad einem Flur mit Abstellraum sowie einem zusätzlichen Abstellraum im Keller.

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und die Highlights:

- Iso-Fenster Kunststoff, weiß
- Moderne Gas-Etagenheizung
- Begehbarer Esserker im Wohnbereich
- Balkon, Ausrichtung Süd-West
- Einbauküchenzeile
- Abstellraum in der Wohnung
- Möblierung, teilweise 2024 erneuert
- Bodenbelag im Wohnbereich in hochwertigem Vinyl
- TV-Empfang über Kabel
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- Ansprechende Architektur der Außenansichten
- Abstellraum im Keller
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller



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 Eigentümer haben diese Wohnung privat genutzt und zusätzlich an Feriengäste vermietet. Sollten Sie diese Wohnung auch in die Ferienvermietung geben wollen, vermitteln wir Ihnen gern eine professionelle Vermietungsagentur vor Ort.

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