



Objekt 1144

# Schöne modernisierte 2-Zimmer- Wohnung mit eigenem Zugang, nur ca. 250 m zum Strand !



Baujahr:	1980 / Modernisierung 2020/21	Anzahl Zimmer:	2
Befuerung:	Strom	Anzahl Schlafzimmer:	1
Heizungsart:	Regler in jedem Raum	Anzahl Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 37 qm	Stellplätze:	1
Hausgeld:		Kaufpreis:	<b>172.500 EUR</b>

## ÜBERBLICK

Außenprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	modernisiert	Objekt:	Eigentumswohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 mit Dusche
Wesentlicher Energieträger:	Strom	Besonderheit:	modernisiert, Strandnähe



## BESCHREIBUNG

Die Eigentumswohnung mit zwei Zimmern befindet sich in einem Flachbau mit eigenem Eingang!

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine schöne gepflegte modernisierte Wohneinheit, welche an Feriengäste vermietet wurde.

Im Objekt befinden sich zwei helle Zimmer, wie ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, inklusive Geräte, und ein Schlafzimmer.

Das Außenkleid des Hauses präsentiert sich im weißen Klinker und weißen Fenstern. Dazu passend korrespondiert das Flachdach.

Die Kunststofffenster sind isolierverglast.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über Strom. Hier wurde 2021 eine neue Anlage verbaut.

Des Weiteren stehen den neuen Eigentümern ein Stellplatz zur Verfügung.

Außerdem darf der Gartenanteil für einen Freisitz mit genutzt werden.

(alle Angaben vom Eigentümer)



## LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in strandnaher Lage von Dahme/Ostsee und liegt im EG einer Wohnanlage mit 16 Einheiten, nur ca. 250 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

Beim Betreten der Wohneinheit gelangt der Besucher in einen kleinen Flur mit Garderobe und gleich rechter Hand erreicht er den geräumigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Linker Hand erreicht er das Schlafzimmer und geradeaus gelangt er in das moderne Badezimmer mit Dusche.

Zu dieser Eigentumswohnung gehört eine PKW-Stellfläche.

Diese gemütliche Wohnung lädt Sie oder Ihre Feriengäste zum Entspannen ein.

Die Ferienwohnung verfügt im Wohnzimmer über eine Schlafcouch, einen Couchtisch, diverse Lampen, kleine Möbel, einen Fernsehschrank und über einen Esstisch mit vier Stühlen. Eine neue moderne Küchenzeile mit Cerankochfeld und Backofen ist hier ebenfalls vorhanden, wie Spülmaschine und Mikrowelle.

Im separaten Schlafzimmer finden Sie ein Doppelbett, sowie einen Kleiderschrank.



### BESONDERHEITEN

Das gesamte Objekt präsentiert sich in einem liebevoll angelegten und sehr gepflegten Zustand.

Es befinden sich in der Anlage 16 Wohneinheiten.

In der gesamten Wohnung wurden 2020/21 Modernisierungsarbeiten erledigt: neue Elektroheizung mit Wandregler, neue sanitäre Anlagen, neue Böden wie Vinyl im Schlafzimmer plus Wohnzimmer und Kunststofffliesen im Badezimmer plus Flur, neue Einbauküche mit Geräten, neue Möbel.

Der Energieausweis ist vorhanden.

Die Wohnung war in der Ferienvermietung. Strandkorb 1. Reihe wurde für 2023 schon gemietet.

Die Kunststofffenster wurden 2006 verbaut.

Im Außenbereich, neben dem Haus, befindet sich der Stellplatz für Ihren PKW.

Der Garten kann mit genutzt werden, hier befindet sich der Freisitz.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer.



## 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](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 Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.