SH
OstseeImmobilien

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 1269

Dahme:
2 Zimmer Wohnung direkt am Deich mit Balkon und Schwimmbad im Haus!

Baujahr:	ca. 1975	Anzahl Zimmer:	2
Befeuerung:	Gas und Wärmepumpe	Anzahl Schlafzimmer:	1
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 40 qm	Stellplätze:	1
Etage:	1. OG	Kaufpreis:	**127.500 EUR**

SH-OstseeImmobilien

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

ÜBERBLICK

Außenprovision:	3,57% inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	gepflegt	Objekt:	2 Zimmer Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 mit Dusche
Energieverbrauch:	155,3 kWh/(m²*a)	Besonderheit:	Schwimmbad u. Sauna
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Hausgeld + Rücklage:	318 EUR

BESCHREIBUNG

Diese helle 2 Zimmer Wohnung liegt im 1. OG des beliebten Hauses „Strandhotel“ in Dahme, direkt am Deich. 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 und die Instandhaltungsrücklage sind bereits im Hausgeld enthalten. Das Erbbaurecht läuft noch bis 2072. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz. 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 Essbereich, einem separaten Schlafraum und einem Duschbad. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den überdachten Balkon, Richtung „Landseite“. Im Untergeschoß haben Sie eine weitere abschließbare Abstellfläche für, beispielsweise Fahrräder oder Strandequipment. Außerdem steht für die Bewohner, auf dem „Oberdeck“ des Hauses eine große gemeinschaftliche Dachterrasse mit Panorama-Blick über die Ostsee zur Verfügung. Hier sind Sie unter freiem Himmel und können fast die gesamte Promenade überblicken.

SH-OstseeImmobilien

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

LAGE

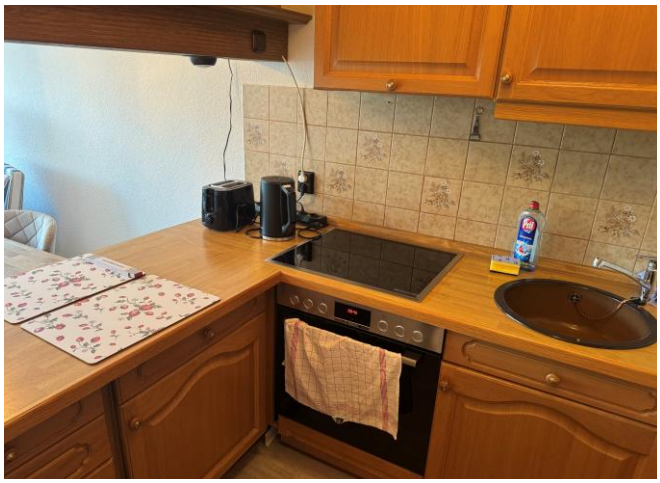
Die von uns angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dahme/Ostsee direkt am Deich und liegt nur ca. 50 Meter vom Strand entfernt.

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.

SH-OstseeImmobilien

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



AUSSTATTUNG

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und die Highlights:

- Überdachter Balkon zur Landseite
- Einbauküche mit Plattenherd, Spüle und Kühlschrank
- Iso-Fenster, zweifach, weiß in Holz
- Neue Hybridheizung aus 2024, Luftwärmepumpe mit Gasbrennwertkessel
- Neuer Fahrstuhl aus 2024
- Wohn- und Schlafzimmer wurden 2026 komplett renoviert und neu möbliert
- PV-Anlage aus 2024 auf dem Dach
- Gerade renovierter Wellnessbereich mit Sauna im Untergeschoss
- Gerade renoviertes, großes Schwimmbad im Untergeschoss
- Fahrradkeller und Tischtennisbereich im Untergeschoss
- Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss
- PKW-Stellplatz zur alleinigen Nutzung
- Gemeinschaftliche Dachterrasse mit Blick über das Meer
- Kabelanschluss
- Türöffner mit Gegensprechanlage
- Neue Plissees
- Hauseingangsbereich mit Lounge für Besucher
- Direkter rückwärtiger Eigentümerausgang zum Strand – dichter geht es nicht!

SH-OstseeImmobilien

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

BESONDERHEITEN

Die Übergabe dieser Wohnung kann bei Bedarf kurzfristig erfolgen. Bitte sprechen Sie uns hierzu persönlich an. Das komplette Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung. Persönliche Gegenstände sind selbstverständlich vom Verkauf ausgeschlossen.
Die Wohnung wurde in den letzten Jahren nur privat genutzt und nicht an Feriengäste vermietet. Gern vermitteln wir Ihnen jedoch bei Bedarf eine professionelle Agentur für eine eventuell gewünschte Ferienvermietung. Durch die Umstellung und Modernisierung der Heizung wird derzeit ein neuer Energieausweis erstellt, der die positiven Veränderungen berücksichtigt. Der derzeitige Energieausweis ist aus 2018

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 ausschließlich mit unserem Büro ab. Einer unserer Mitarbeiter wird bei der Besichtigung anwesend sein und gern all Ihre Fragen zum Objekt beantworten. Gerne stehen wir Ihnen, nach Terminabsprache, auch am Samstag zur Verfügung. Vielen Dank für Ihr Verständnis. Wir freuen uns auf Sie!

SH-OstseeImmobilien

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

SH-OstseeImmobilien

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

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

SH - OstseeImmobilien
Seestrasse 37
23747 Dahme

Telefon: +49 (0)171 777 47 14
Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

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.