



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 1237

Dahme:

**1 Zimmer Wohnung mit Meerblick und
Balkon direkt am Deich!**



Baujahr:	ca. 1988	Anzahl Zimmer:	1
Grundstück:	3.019 qm	Anzahl Schlafzimmer:	1
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung	Anzahl Badezimmer:	1 mit Dusche
Wohnfläche:	ca. 26 qm	Stellplätze:	1
Etage:	1. OG	Kaufpreis:	139.000 EUR

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	1 Zimmer Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Balkon:	1 mit Meerblick
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Besonderheit:	direkt am Deich
Energieverbrauch:	145,9 kWh (m ² xa)	Hausgeld:	112 EURO



BESCHREIBUNG

Diese perfekt geschnittene 1 Zimmer Wohnung kann man ohne Weiteres als kleines Platzwunder bezeichnen. Sie liegt im 1. Obergeschoss der beliebten und optisch sehr ansprechenden Wohnanlage „Seeschlößchen“ 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 einen zusätzlichen Ausgang zur Deichseite und zum Parkplatz. Also kurze Wege mit Ihrem Urlaubsgepäck oder Ihren Einkäufen. 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 geräumigen Wohn- und Schlafzimmer mit offener Küche, einem Duschbad und einem Flur. Der Balkon ist Richtung Ostsee ausgerichtet. Hier können Sie das Meer nicht nur sehen, sondern auch hören! In der Wohnung befindet sich außerdem ein praktischer Abstellraum, in dem sich auch die Gastherme befindet. Hier ist auch genug Platz für eine Garderobe, den Staubsauger oder Vorräte.

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 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 verfügt über ein durchdachtes, helles Wohn- und Schlafzimmer mit offener Küche und Balkon, einem Duschbad, einem Abstellraum in der Wohnung sowie einem zusätzlichen Abstellraum im Keller.

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und einige Highlights:

- Balkon mit Meerblick
- Iso-Fenster Kunststoff, weiß
- Rollladen, mechanisch
- Eigene Gas-Etagenheizung
- Komplette Renovierung der Wohnung in 2021
- Einbauküchenzeile, Bad, Fußboden, neu in 2021
- Fliesen, Vinylboden und moderner Fliesenspiegel im Küchenbereich
- Backofen, Mikrowelle, Induktionsherd, Geschirrspüler, Kühlschrank
- Möblierung bereits vorhanden
- Bestehender Kundenstamm aus der Ferienvermietung
- TV-Empfang über Kabel
- PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück
- Ansprechende Architektur der Außenansichten
- Abstellraum im Keller und in der Wohnung
- 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 an Feriengäste vermietet. Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen gern die Vermietungszahlen zur Verfügung.

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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.