



**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 1228**

**Dahme:**

**3 Zimmer Wohnung mit Garten  
nur ca. 120 Meter zum Strand!**



Baujahr: ca. 1971  
Grundstück: 707 qm  
Heizungsart: Strom-Speicher  
Wohn/Nutzfläche: ca. 76 qm  
Etage: EG und Souterrain

Anzahl Zimmer: 3  
Anzahl Schlafzimmer: 2  
Anzahl Badezimmer: 2 VB u. DB  
Stellplätze: 1  
Kaufpreis: **259.000 EUR**

## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	3 Zimmer Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Garten:	1 Richtung Süd-West
Wesntlicher Energieträger:	Strom	Besonderheit:	Elektrokamin
Energieverbrauch:	97,2 kWh (m <sup>2</sup> xa)	Hausgeld:	1.218 € p. a.



## BESCHREIBUNG

Diese umfangreich renovierte und modernisierte 3 Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoss und im Souterrain einer ansprechenden kleinen Wohnanlage in unmittelbarer Ostseenähe. Die Wohnanlage wurde ca. 1971 in konventioneller und massiver Bauweise auf einem 707 qm großen Grundstück errichtet und verfügt insgesamt über 8 Wohneinheiten mit zwei Hauseingängen. Bei dem Grundstück handelt es sich um Eigenland. Es sind ca. 38 qm Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 38 qm Nutzfläche im Souterrain. Das Erdgeschoss und das Souterrain liegen übereinander, haben jeweils einen eigenen Eingang über das Treppenhaus und sind nicht direkt miteinander verbunden. Der Bereich im Souterrain ist nur privat nutzbar. Eine Vermietung im Souterrain ist nicht zulässig. Im Erdgeschoss befindet sich ein Esszimmer mit offener Küche, das Wohnzimmer mit dem Ausgang zum Garten, ein Vollbad und ein Flur. Im Souterrain befinden sich zwei Schlafräume, ein Duschbad, ein Flur und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Waschbecken sowie Staumöglichkeiten. Zur Wohnung gehört ein zugeordneter KFZ-Stellplatz und hälftig eine abschließbare neue Fahrradbox auf dem Grundstück. Rundum eine wirklich tolle und solide Ferienimmobilie die kaum Wünsche offen lässt.



## LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dahme/Ostsee nur ca. 120 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

Diese sehr gepflegte Immobilie liegt nur einen Steinwurf von der Ostsee entfernt. Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und die Highlights:

- Iso-Fenster Kunststoff, weiß, neue Terrassentür aus 2011
- Elektrische Rollläden mit gedämmten Lamellen an allen Fenstern
- Moderne Strom-Speicherheizung, mit Fußbodenheizung im Souterrain
- Große Fensterfront im Wohnzimmer mit Blick in den Garten
- Elektrischer Kamin mit Heizfunktion im Wohnbereich
- Eigener Garten in Süd-West Ausrichtung mit Gerätekiste
- Wärmedämmung inkl. Dach und Fundament mit neuer Drainage
- Einbauküchenzeile mit offenem, großem Esszimmer
- Erneuerung der Gehwege, sowie des Eingangsbereiches
- Sanierung der Sielleitungen durch Inliner
- Einbau einer Hebeanlage als Rückstausicherung
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- Austausch der E-Sicherungskästen mit den E-Leitungen
- Kupfer-Trinkwasserleitungen
- Innenraumdämmung im Souterrain
- Hartholz-Treppe mit Podest zum Garten
- Hauswirtschaftsraum mit Waschküche



## 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 nur privat innerhalb der Familie genutzt und nicht an Feriengäste vermietet.

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