



Objekt 1199

Dahme:

Moderne, sehr gepflegte und
strandnahe Zwei-Zimmerwohnung!



Baujahr:	1972 / Modernisierung 2014/2021	Anzahl Zimmer:	2
Befuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	1
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 30 qm	Stellplätze:	1
Wohngeld:	330 EUR mtl. (inkl.Heizung, Wasser, Internet, Fixkosten u. Rücklage von 125 €)	Kaufpreis:	139.000 EUR

ÜBERBLICK

Außenprovision:	3,57 % inkl.MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	Eigentumswohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 mit Dusche
Energieverbrauch:	150 kWh/(m ² a)	Besonderheit:	Nähe zum Strand, Sackgassen-Lage, Abstellraum
Wesentlicher Energieträger:	Gas		



BESCHREIBUNG

Diese wunderschöne moderne und helle 2 Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Haus steht auf Eigenland und die Strandpromenade ist nur ca. 300 m entfernt!

Diese Wohnung wurde von den Eigentümern als Ferienwohnung vermietet. Die Vermietung erzielte 2024 schon 170 Vermietungstage. Bei näherem Interesse teilen wir Ihnen gerne die Vermietungszahlen mit.

Die gepflegte Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten wurde im Jahre 1972 in solider Bauweise erbaut. Die Fenster, erneuert 2020, sind 2-fach verglast, mit elektrischen Außenjalousien versehen. Außerdem erhielten die Fenster nach innen moderne Plissees. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Im Februar 2023 wurde in dem Haus eine neue Gasheizungsanlage eingebaut.

Im Haus, gleich neben der Wohnungstür, befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum. Des Weiteren stehen den neuen Eigentümern ein PKW-Stellplatz vor dem Haus zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in einer Sackgassen-Lage.

Das Hausgeld wurde hier höher gefasst, um für alle zukünftigen Arbeiten am Objekt vorbereitet zu sein. Außerdem liegt es durch die Vermietung um ca. 100 EUR höher, so ist ein u.U. höherer Verbrauch abgedeckt. Im Hausgeld wurden sämtliche Kosten, wie Heizung, Wasser, Abwasser, Fixkosten und Rücklage, so auch Internet erfasst. Separat wird nur noch das Stromgeld bezahlt.

Das Objekt wird mit der neuwertigen Möblierung verkauft.



LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassen-Lage von Dahme/Ostsee und liegt im 1. OG einer soliden Wohnanlage mit 6 Einheiten, nur ca. 300 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 Wohnung gelangt der Besucher in einen schönen Flur. Gleich rechter Hand erreicht er das helle und geräumige Schlafzimmer und geradeaus das hell geflieste Bad mit Dusche. Das komplette Badezimmer wurde im Jahre 2014, inklusive der Wasserleitungen, von einem renommierten Handwerker saniert. Weiter im Verlauf kommt er in das große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Hier findet er schöne moderne Möbel, welche teilweise erst 2021 gekauft wurden. Vom Wohnzimmer gelangt er zu dem Austritt auf dem Balkon mit Blick in die Ferne. Dieser lädt allemal zum Verweilen ein und garantiert angenehme Stunden unter freiem Himmel inklusive sonniger Momente. Zurück in die Wohnung und ins Treppenhaus findet der Besucher gleich neben der Wohnungstür einen zu der Wohnung gehörenden Abstellraum. Diese Räumlichkeit komplettiert das Raumangebot dieser Wohneinheit. Über den Außenbereich gelangt der Besucher zu dem PKW-Stellplatz. Das gesamte Anwesen befindet sich in einer Sackgassen-Lage, ohne Durchgangsverkehr. Das Objekt selbst ist eine kleine Wohnanlage mit zwei Hauseingängen und einer harmonischen Eigentümergemeinschaft. Hier finden Sie eine hervorragende ruhige Sackgassen-Lage, nahe am Meer und der Strandpromenade plus alle Einkaufsmöglichkeiten im Ort.



BESONDERHEITEN

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

Die Wohnanlage wurde ständig auf den neusten Stand gehalten.

In der gesamten Wohnanlage wurden 2020 die Fenster erneuert, insbesondere die Balkon- und Terrassentüren. In der hier angebotenen Wohnung wurden 2 türige Schiebetüren zum Balkon eingebaut. Die Hauseingangstüren wurden 2022 erneuert. Ein neuer Hausanstrich erfolgte 2022. In 2023 wurde eine neue Hauseingangstreppe verbaut. Neue Parkflächen vor dem Haus wurden 2020 angelegt.

Der Energieausweis ist vorhanden. Im Februar 2023 wurde in dem Haus eine neue Gasheizungsanlage eingebaut.

Die Wohnung selbst wurde 2021 komplett neu renoviert und teilweise neu möbliert. 2014 wurde das Bad komplett inkl. Wasserleitungen durch die Fachfirma Mangels saniert. Es wurden neue Heizkörper installiert. Im Wohnbereich wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, im Schlafzimmer Laminat und das Bad, sowie die Küche wurden gefliest.

Im Hausgeld sind schon die Kosten für Heizung, Wasser, Fixkosten u. Rücklage von 125 € berücksichtigt. Nur Strom muss separat bezahlt werden.

Die Wohnfläche bemisst sich durch die Schrägen auf 30 qm, zur Verfügung stehen quasi 35 qm.

Die Wohnung wurde dieses Jahr, 2024, schon 170 Tage vermietet.

Die Jahre davor waren es 140 Vermietungstage pro Jahr.

Die Wohnung kann als Erst- oder Zweitwohnsitz oder als Ferienobjekt zur Vermietung genutzt werden.

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
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.