



SH-Ostsee Immobilien

Speerbrecher & Hitziger GbR

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



Objekt 1170

Schöne moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großen Balkon, nur ca. 250 m zum Strand entfernt!



Baujahr:	1981	Anzahl Zimmer:	2
Befuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	1
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 48 qm	Stellplätze:	1
Grundstück:	2.034 qm	Kaufpreis:	195.000 EUR

ÜBERBLICK

Außenprovision:	3 % zzgl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	gepflegt	Objekt:	Eigentumswohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 mit Dusche
Energieverbrauch:	121,2 kwh/(m ² a)	Besonderheit:	1Abstellraum, 1Keller
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Hausgeld:	monatlich 284 EUR (ab 01.01.2024)



BESCHREIBUNG

Diese wunderschöne moderne und geräumige 2 Zimmer-Eigentumswohnung mit schönem großen Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Das Haus steht auf Eigenland und die Strandpromenade ist nur ca. 3 Minuten Fußweg entfernt!

Diese Wohnung wurde von den Eigentümern selbst genutzt und als Ferienwohnung vermietet. Die Wohnung hatte mit ca. 160 Fremdübernachtungen eine sehr gute jährliche Mietauslastung. Die Wohnung wurde immer auf den neusten Stand gehalten. 2007 wurde das Bad erneuert und die Wohnung erhielt außerdem eine neue Einbauküche. Die gepflegte Wohnanlage mit 27 Wohneinheiten wurde im Jahre 1981 in solider Bauweise erbaut.

Die Fenster wurden in den Jahren 2022 bis 2023 insgesamt ausgetauscht.

Hinweis: Der Energieausweis wurde vor dem Fenstertausch angefertigt.

Im Jahre 2019/20 wurde die gesamte Hausfassade neu gestrichen und die Giebel erhielten eine zusätzliche Dämmung, das Haus erhielt einen Strukturputz.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Diese wurde 2008 erneuert.

Des Weiteren stehen den neuen Eigentümern ein PKW-Stellplatz, direkt vor dem Haus, zur Verfügung. Das Objekt wird mit der Möblierung verkauft.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind eigenständig zu prüfen.



LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Dahme/Ostsee und liegt im 1.OG einer schönen Wohnanlage mit 27 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.



AUSSTATTUNG

Beim Betreten der Wohnung gelangt der Besucher in einen großzügigen Flurbereich. Von hier erreicht er links einen Abstellraum und rechter Hand das vollwertige Schlafzimmer und weiterhin auf der rechten Seite einmal das Badezimmer und dann die Küche. Es handelt sich um eine Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld, Mikrowelle, Geschirrspüler, Stand Kühlgefrierkombination, Senseo Kaffeemaschine, Kontaktgrill, usw., was man für den täglichen Gebrauch benötigt.

Geradeaus geht er in den weiten Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt er zu dem Austritt auf den großen Balkon. Dieser lädt allemal zum Verweilen ein und garantiert angenehme Stunden unter freiem Himmel inklusive sonniger Momente.

Zurück im Wohnzimmer, hier findet er schöne moderne Möbel und eine elektronische Ausstattung, welche mit verkauft werden, wie Flach TV, Bücherregal mit Bücher, Bildbände, Spielsachen und Gesellschaftsspiele. Die Couch lässt sich durch die Klappfunktion leicht zu einem 1,40-Meter-Bett verwandeln.

Diese Räumlichkeit komplettiert das Raumangebot dieser Wohneinheit.

Zu der Wohnung gehört im Kellergeschoss ein Kellerraum mit ca. 3 qm. Hier findet man einen Bollerwagen mit Strandspielzeug und einen Werkzeugkoffer.

Außerdem befindet sich im Kellerbereich eine Waschmaschine und ein Trockner in Münzbetrieb, sowie eine Tischtennisplatte zur allgemeinen Verfügung.

Über den Außenbereich gelangt der Besucher zu dem PKW-Stellplatz und dem Fahrradunterstand.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einer zentralen Lage.



BESONDERHEITEN

Diese gut geschnittene Wohnung verfügt über einen geräumigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, einen Abstellraum und eine Einbauküche aus dem Jahr 2007 mit Ceranfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlgefrierkombination, Edelstahlspüle, sowie Ober- und Unterschränke.

Der Balkon ist Richtung Süd-Ost ausgerichtet.

Das Duschbad ist hell gefliest und wurde 2007 modernisiert und 2021 wurde die Duschabtrennung erneuert. Der Durchlauferhitzer wurde 2023 erneuert.

Bei den Fenstern handelt es sich um Isofenster, 2-fach verglast. Die Fenster wurden 2023 erneuert. An den Fenstern im Wohnzimmerbereich sind elektrische und im Schlafzimmer mechanische Rollläden vorhanden. Der Energieausweis wurde vor dem Austausch der Fenster angefertigt, so wurde der aktuelle energetische Wert nicht berücksichtigt.

Im Wohnzimmer befindet sich eine Schlafcouch, ausgeklappt 1,40 m.

In der Wohnung ist für das Internet ein Telefonanschluß mit Router. Fernsehen wird über eine SAT-Anlage empfangen.

Im Jahr 2020 wurde die Außenfassade neu gestrichen und die Giebel erhielten eine 6 cm Dämmung und Strukturputz. Im Keller befindet sich der Abstellraum mit ca. 3 qm, eine Waschküche mit Münzgeräten sowie eine Tischtennisplatte. Die Gas-Zentralheizung ist aus 2008 und wird selbstverständlich laufend gewartet. Ein Energieausweis ist vorhanden und kann bei einer Besichtigung vorgelegt werden.

Das Gesamtobjekt befindet sich in professioneller Verwaltung. Außerdem wird diese Wohnung durch eine zuverlässige Vermietungsagentur an Feriengäste vermittelt. Für 2024 stehen schon Buchungen, die Vermittlung kann übernommen werden.



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 - OstseeImmobilien
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.