



# SH-Ostsee Immobilien

## Speerbrecher & Hitziger GbR

Seestr. 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595  
E Mail: [Info@sh-ostseeimmobilien.de](mailto:Info@sh-ostseeimmobilien.de)  
[www.sh-ostseeimmobilien.de](http://www.sh-ostseeimmobilien.de)



### Objekt 1143

## Dahme: 1 Zimmer Wohnung in zentraler Lage nur ca. 200 Meter vom Strand!



Baujahr:	1920	Anzahl Wohnräume:	1
Befuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	1
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1 mit Dusche
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 25 qm + ca. 10 qm	Stellplätze:	1
Grundstück:	959 qm	Kaufpreis:	<b>129.000 EUR</b>

## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme/Ostsee
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Objekt:	Wohnung im EG
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 Dusche
Energieverbrauch:	113 kwh/(m <sup>2</sup> a)	Wohngeld:	139 EUR monatlich
Zustand:	gepflegt	Balkon:	nein



## BESCHREIBUNG

Diese gut geschnittene Wohnung liegt im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage, dicht hinter dem Deich. Die Entfernung zur Ostsee mit dem herrlichen weißen Sandstrand beträgt nur ca. 200 Meter.

Bei dem 959 qm großen Grundstück handelt es sich um Eigenland und nicht um Erbpacht, obwohl es so dicht am Deich liegt.

Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 13 Wohneinheiten und wurde 1920 auf einem 959 qm großem Grundstück in konventioneller, massiver Bauweise errichtet.

Die insgesamt ca. 25 qm Wohnfläche verteilt sich auf ein geräumiges Wohn- und Schlafzimmer mit offener Küche, sowie einem Bad mit Dusche. Im Obergeschoss ist noch ein großer, wohnlich ausgebauter Abstellraum von ca. 10 qm als Nutzfläche vorhanden.

Auf dem Grundstück befindet sich der zugeordnete PKW-Stellplatz.

Die Eigentümer haben diese Wohnung teilweise selbst genutzt und auch an Feriengäste vermietet. Selbstverständlich wäre hier neben einer Ferienvermietung auch ein Erstwohnsitz oder eine langfristige Vermietung möglich.

Diese Immobilie besticht natürlich durch die tolle Lage, einen Steinwurf vom Strand entfernt und ist gewiss eine sehr solide Wertanlage mit großer Wertbeständigkeit.

Es ist einfach eine tolle Ferienwohnung in direkter Strandnähe!



## LAGE

Die von uns mit Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage von Dahme/Ostsee und liegt im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage nur ca. 200 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 gut geschnittene Wohnung verfügt über einen geräumigen hellen Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche. Im Dachgeschoss befindet sich ein großer Abstellraum.

Das 2017 renovierte Duschbad ist hell gefliest und ist vom Flur aus zugänglich. An den Fenstern wurden 2016 mechanische Rollläden installiert.

Die Küchenzeile wurde 2017 eingebaut und besteht aus: Spülbecken aus Edelstahl, Kühlschrank mit Gefrierfach, Plattenherd mit 2 Kochstellen, sowie Ober- und Unterschränke.

Die Iso-Fenster wurden 2016 erneuert. Die gesamte Zentralheizungsanlage wurde gerade im Jahr 2020 komplett erneuert. Die süd- westliche Außenwand wurde 2022 mit einer 140 mm starken Wärmedämmung versehen ( WDVS 140 Perimeter)

Das helle Treppenhaus macht einen äußerst gepflegten und sauberen Eindruck. Im Obergeschoss befindet sich ein Abstellraum. Der zugeordnete PKW-Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück.

Das Gesamtobjekt befindet sich in professioneller Verwaltung.

Sollten Sie diese Wohnung in die Ferienvermietung geben wollen, vermitteln wir Ihnen gerne eine Vermietungsagentur vor Ort.



### BESONDERHEITEN

Die Übernahme der Wohnung kann nach Absprache erfolgen. Bitte sprechen Sie uns hierzu persönlich an. Das Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung. Persönliche Gegenstände sind selbstverständlich vom Verkauf ausgeschlossen.

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 beantwortet werden.

Auf Grund der Coronapandemie und der Diskretion bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte ausschließlich mit unserem Büro ab. Unsere Mitarbeiter sind geimpft und werden laufend getestet. Bitte bringen Sie in jedem Fall einen Mund- und Nasenschutz zur Besichtigung mit – wir wollen alle gesund bleiben und unseren Teil dazu beitragen, dass die „Normalität“ so schnell wie möglich wieder Einzug hält. Gerne stehen wir Ihnen, nach Terminabsprache, auch am Samstag zur Verfügung. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

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