



**SH-OstseeImmobilien**  
Speerbrecher & Hitziger GbR

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



### Objekt 1206

## Dahme: Haus mit 2 Wohnungen und kleiner Einliegerwohnung in zentraler, strandnaher Lage



Baujahr:	ca. 1930 und 1956	Anzahl Wohnräume:	7
Befeuerung:	Gas	Anzahl Schlafräume:	4
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Bäder:	3
Wohnfläche:	ca. 157 qm	Grundstück:	880 qm (Anteil)
Anzahl Balkone:	2 Balkone, 1 Terrasse	Kaufpreis:	<b>399.000 EUR</b>

## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	gepflegt	Objekt:	2 Wohnungen mit ELW
Energieausweis:	i. B.	Stellplätze:	6 auf Grundstück
Energieverbrauch:	i. B.	Besonderheit:	Einliegerwohnung
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Hausgeld:	580 € (für beide)



## BESCHREIBUNG

Diese beiden Wohnungen befinden sich in einer kleinen Gemeinschaft bestehend aus insgesamt 5 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde ca. 1930 in konventioneller und massiver Bauweise auf einem insgesamt 880 qm großen Grundstück errichtet. Im Jahre 1956 haben Ausbauten und Erweiterungen stattgefunden. Im westlichen Grundstücksbereich wurden im Jahre 2002 drei Reihenhäuser sowie ein kleines Gartenhaus errichtet.

Eine Einheit liegt im Erdgeschoss und hat ca. 82 qm Wohnfläche. Diese besteht aus einem geräumigen Flur, einem Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmern, einem Bad mit Dusche, einer Küche mit angrenzendem Essbereich als kleinem Wintergarten, einer überdachten Terrasse mit Zugang zum kleinen Garten sowie einem praktischen Fahrradschuppen.

Die zweite Einheit liegt im Obergeschoss und hat ca. 75 qm Wohnfläche. Diese besteht aus einem Flur, einem Wohnzimmer, einem großen und einem kleinen Schlafzimmer, einem Bad mit Dusche, einer Küche mit Essbereich, einem überdachten Balkon sowie einer kleinen Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung verfügt über einen Wohn- und Schlafräum mit kleiner Küchenzeile, einem kleinen Duschbad sowie einem weiteren überdachten Balkon. Insgesamt sind 6 PKW-Stellplätze vorhanden und diesen beiden Wohnungen fest zugeordnet. Der Fahrradschuppen ist von außen erreichbar und abschließbar. Hier können wertvolle Fahrräder sicher untergebracht werden. Der Eigentümergemeinschaft steht eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, ein Heizungs- und Technikbereich sowie ein kleiner Abstellkeller zur Verfügung.



## LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und strandnaher Lage von Dahme/Ostsee und ist nur ca. 500 m 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 Badestrond, 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 Entferungen 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

Zwei Wohnungen in strandnaher und zentraler Lage mit zusätzlicher Einliegerwohnung, zwei Balkonen, einer Terreasse mit kleinem Garten, Fahrradschuppen sowie sechs PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2022 erneuert. Bei den Fenstern handelt es sich um Isofenster. Die Böden sind mit Vinyl, Teppich und Fliesen belegt. Die drei Bäder sind Duschbäder. In den Küchen befinden sich Ceran-Herde mit 4 Kochstellen, Backöfen, Geschirrspüler, Dunstabzüge, Edelstahl-Spülbecken, Kühlschränken mit Gefrierfächern sowie Ober- und Unterschränken. In der Einliegerwohnung befindet sich eine kleine „Ferien-Küchenzeile“ mit Zweier-Pattenherd, Kühlschrank mit Gefrierbereich, Dunstabzugshaube sowie Schränken als Stauraum.

Die Wohnungen werden privat genutzt und zusätzlich an Feriengäste vermietet.

Die erforderlichen Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen in den Wohnungen wurden stets durchgeführt. Auch die Heizung wurde turnusmäßig gewartet und läuft störungsfrei.



## BESONDERHEITEN

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und beraten Sie zum Objekt ausführlicher, als wir es hier im Detail darstellen können. Beide Wohnungen können frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben werden. Eine Übergabe wäre auch kurzfristig möglich. Bitte sprechen Sie uns dazu persönlich an.

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.

Aus Diskretionsgründen bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte ausschließlich mit unserem Büro ab. In jedem Fall wird einer unserer Mitarbeiter bei der Besichtigung anwesend sein und gern alle Ihre Fragen 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 Schadenersatz, 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 - OstseeImmobilien  
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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.