



# SH-Ostsee Immobilien

## Speerbrecher & Hitziger GbR

Seestrassse 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 1099**

## Provisionsfrei!

# Helle Zwei-Zimmerwohnung mit Balkon, direkt hinter dem Deich !

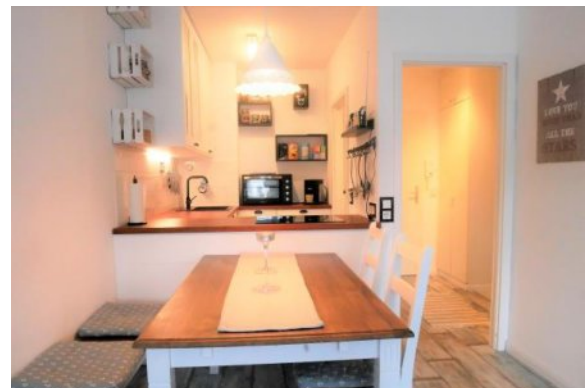
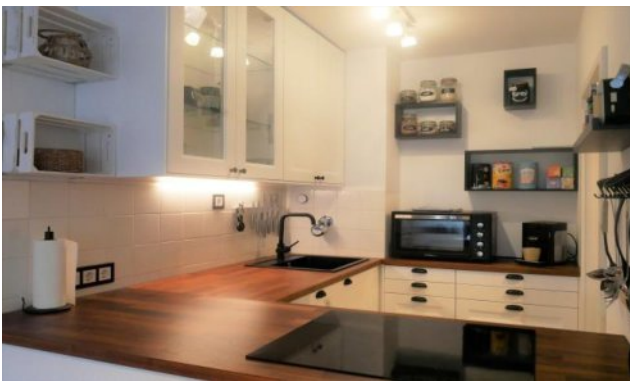


Baujahr: ca. 1972/75  
Befuerung: Oel  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wohnfläche: ca. 40 qm  
Etage: 2. OG

Anzahl Zimmer: 2  
Anzahl Schlafzimmer: 1  
Anzahl Badezimmer: 1  
Stellplätze: 1  
Kaufpreis: **160.000 EUR**

## ÜBERBLICK

Außenprovision:	provisionsfrei	Lage:	23747 Dahme
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	2 Zimmer Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 mit Dusche
Energieverbrauch:	155,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Besonderheit:	Erbbauzins
Wesentlicher Energieträger:	Oel	Hausgeld + Rücklage:	mtl. 517 EUR



## BESCHREIBUNG

Dahme: Die wunderbare helle und moderne Eigentumswohnung mit zwei Zimmern befindet sich auf Erbpachtland zur Landseite!

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine bezaubernde eingefasste Wohnung mit Balkon, welche 1972/75 in konventioneller Bauweise errichtet wurde. Im Objekt befinden sich 2 helle Zimmer, wie ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und einem Schlafzimmer.

Das Außenkleid des Hauses präsentiert sich in blau / weiß und braunen Fenstern. Die Fenster und Terrassentür sind Doppel-isolierverglast und nach innen in der Farbe weiß.

Die Beheizung erfolgt über eine Oelzentralheizung und die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer.

Des Weiteren stehen den neuen Eigentümern ein Stellplatz sowie ein Kellerraum zur Verfügung. Der Stellplatz befindet sich auf der Fläche gegenüber des Gebäudes.

(alle Angaben vom Eigentümer)



### LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in einer Wohnanlage und ist nur 50 m von der Ostsee entfernt.

Kurzinfo Dahme:

Dahme pflegt eine 700-jährige Tradition und hat den Status eines Ostseeheilbades seit 1962. 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 einem mit Schiffsblanken-Laminat ausgelegten hellen Flur und gleich rechter Hand erreicht er den offenen modernen Küchenbereich, mit Blick Richtung Wohn- und Essbereich.

Linker Hand gelangt er in das mit hellen Fliesen versehenen Badezimmer. Dort findet er eine Dusche, ein Waschbecken und das WC. Wieder zurück auf dem Flur, geradeaus, kommt er in das wunderbare Wohn- und Esszimmer mit Austritt auf den schönen sonnigen überdachten Balkon, mit S/W Ausrichtung. Dieser lädt allemal zum Verweilen ein und garantiert angenehme Stunden unter freiem Himmel inklusive schöner sonniger Momente.

Außerdem gelangt der Besucher im Untergeschoss zu dem eigenen Kellerraum, dieser komplettiert das Angebot dieser Wohnimmobilie.

Zu dieser Immobilie gehört ein PKW-Stellplatz.

Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit das Gemeinschaftseigentum wie Schwimmbad, Sauna, Fahrradkeller und den Raum mit Waschmaschine / Trockner zu nutzen.

Die Wohnung kann mit den Möbeln erworben werden, muss aber nicht. Diese sind alle vor 3 Jahren angeschafft worden.

In der Küche befindet sich ein Kühlschrank, ein Backofen, ein Ceranfeld und eine Spülmaschine. Die Einbauküche mit Geräten ist 3 Jahre alt.

Alle Angaben sind vom Eigentümer.



### BESONDERHEITEN

Das gesamte Objekt präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnanlage wurde 1972/75 errichtet. Es befinden sich dort 73 Wohneinheiten.

Gegenüber dem Gebäude befindet sich ein zugewiesener Stellplatz für Ihren PKW.

Der Energieausweis ist vorhanden.

Im Gebäude befinden sich: ein Schwimmbad, eine Sauna, ein Fahrradkeller, ein Wasch- und Trocknerraum.

Die Wohnung hat einen Satellitanschluss.

Es fällt ein monatliches Hausgeld und ein Erbbauzins an.

Als Eigentümer darf man die sonnige Dachterrasse mit Panorama-Blick auf die Ostsee nutzen.

Die Wohnung wurde von den Eigentümern vor 3 Jahren modernisiert, mit Möbeln neu eingerichtet und wenig genutzt. Das Objekt kann mit dem Inventar erworben werden, muss aber nicht.

Die Schlafcouch hat eine Liegefläche von 1,60 m. Alle Rollos wurden nach Maß angefertigt. Auf dem Boden wurde ein Schiffsblanken-Laminat verlegt.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit oder vermietbar!

Hier zahlen Sie keine Provision!

Alle Angaben vom Eigentümer.



# Speerbrecher & Hitziger GbR

Seestrasse 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)



## **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](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.