Gepflegtes und renditestarkes Appartementhaus im Ostseebad Dahme

23747 Dahme, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: MFH-44-25



Wohnfläche ca.: **189,80 m²** – Gesamtfläche ca.: **280,30 m²** – Zimmer: **8** – Kaufpreis: **795.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715

Gepflegtes und renditestarkes Appartementhaus im Ostseebad Dahme

Objekt-ID	MFH-44-25
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Am Deich 51 23747 Dahme
Gemarkung	Dahme
Flur	002
Flurstück	6/9
Wohnfläche ca.	189,80 m²
Nutzfläche ca.	25 m²
Gesamtfläche ca.	280,30 m²
Vermietbare Fläche ca.	189,80 m²
Grundstück ca.	794 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	8
Badezimmer	6
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Offene Küche
Wesentlicher Energieträger	Öl
Breitbandzugang	Glasfaser
Baujahr	1955
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	8
Ausstattung / Merkmale	Breitbandzugang, Dusche, Fahrradraum, GLASFASER, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Pantry, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	4,165 % inkl. MwSt.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715

Kaufpreis	795.000 EUR

Objektbeschreibung

Unmittelbar hinter dem Deich und damit in direkter Strandnähe befindet sich das auf einem 794 m² großen Grundstück im Jahre 1955 errichtete Appartementhaus.
Das Haus und die Außenanlagen wurden in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert, sodass sich beides in einem ansprechenden und gepflegten Zustand präsentiert.
Auf dem Grundstück befinden sich neben einer Garage ein Handwerksraum, überdachte Sitzbereiche für die Gäste mit Grillmöglichkeit, sowie Abstellbereiche für Fahrräder und Trocknungsmöglichkeiten für Handtücher und Wäsche.
Im vorderen Bereich des Grundstücks steht den Gästen ein weiterer Sitzbereich zur Verfügung sowie zwei gepflasterte Plätze für Strandkörbe.
Das Haus verfügt über 4 abgeschlossene Appartements, von denen sich 3 in der Ferienvermietung befinden und eine Einheit von den Eigentümern selbst genutzt wird.

Ein weiteres Nebengebäude ist wohnlich ausgebaut und bietet auf ca. 31 m³ einen weiteren Raum mit Pantry sowie separatem Duschbad inkl. Hauswirtschaftsraum.

Der Spitzboden ist ebenfalls wohnlich ausgebaut, bietet Raum für 2 Zimmer mit Pantryküche sowie ein Duschbad. Diese separate Wohnung ist fest vermietet.

Beide Bereiche sind in der Wohnfläche nicht ausgewiesen.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715

Ausstattung

Direkt von der Straße „Am Deich“ gelangt man auf das ebenerdige Grundstück. Im vorderen Grundstücksbereich stehen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung. Die Zufahrts- und Stellflächen sind angelegt; die Stellplätze selbst sind bekieselt.

Das Gebäude ist von gepflegten, erst kürzlich neu angelegten, gepflasterten Wegen umgeben, über die auch die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen erfolgen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei separat zugängliche Wohnungen, die jeweils über seitliche Eingänge erreichbar sind. Beide Einheiten verfügen über zwei Zimmer, eine Pantryküche sowie ein Duschbad.
Die linke Erdgeschosswohnung bietet zusätzlich einen überdachten und geschlossenen Terrassenbereich. Von hier aus gelangt man in ein wohnlich ausgebautes Nebengebäude mit Duschbad und Wäschebereich. Dieses wurde bislang ausschließlich von der Familie selbst genutzt und eignet sich auch sehr gut als Gästebereich für Übernachtungsbesuch.

Die zweite Erdgeschosswohnung verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit integrierter Pantryküche sowie ein geräumiges Schlafzimmer.

Die beiden Wohnungen im Obergeschoss sind über ein mittig angeordnetes Treppenhaus erschlossen. Auch diese Einheiten verfügen über zwei bis drei Zimmer, jeweils mit Pantryküche und Duschbad.

Im Dachgeschoss befindet sich eine kompakte Zwei-Zimmer-Wohnung, die dauerhaft an eine ältere Dame vermietet ist. Auch hier stehen zwei Zimmer, eine Pantryküche sowie ein Duschbad zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Immobilie eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 280 m², davon entfallen rund 190 m² auf die reine Wohnfläche sowie ca. 66 m² auf Wohnnebenflächen im Dachgeschoss und im Nebengebäude.

Zur genehmigungsrechtlichen Situation wurden bereits entsprechende Aussagen getroffen.

Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand, da in den vergangenen Jahren umfangreiche Investitionen vorgenommen wurden. Hervorzuheben sind unter anderem:

- Fenster aus dem Jahr 1996
- Erneuerung des Daches inklusive Dämmung im Jahr 2013
- Austausch der Heizungsanlage im Jahr 2012
- Erneuerung der Elektrik im Erdgeschoss im Jahr 2023
- Vollständige Fassadendämmung in den Jahren 2023/2024

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715

Zahlreiche aussagekräftige Fotos sowie neu erstellte Grundrisse auf Basis eines aktuellen Aufmaßes vermitteln einen sehr guten ersten Eindruck von dem Appartementhaus.

Aufgrund der attraktiven Lage und des gepflegten Gesamtzustandes verzeichnete die Immobilie in den vergangenen Jahren eine konstant gute Auslastung und bietet weiteres Steigerungspotenzial. Gern erläutern wir Ihnen hierzu weitere Details in einem persönlichen Gespräch.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und wirtschaftlich interessante Immobilie in guter Lage, die sich hervorragend als Kapitalanlage eignet

Lage

Das Ostseebad Dahme befindet sich in attraktiver Küstenlage an der schleswig-holsteinischen Ostsee, rund 20 Kilometer nordöstlich von Neustadt in Holstein. Die beliebten Ostseebäder Heiligenhafen sowie die Sonneninsel Fehmarn sind in 20–30 Minuten erreichbar. Dahme zählt rund 1.200 Einwohner und ist Teil einer Verwaltungsgemeinschaft mit den Ostseebädern Kellenhusen, Grube und der Gemeinde Grömitz.
Wohn- und Lebensqualität;
Als anerkanntes Ostseeheilbad überzeugt Dahme durch seine direkte Meereslage, den kilometerlangen feinsandigen Strand sowie eine gepflegte, ruhige Ortsstruktur. Die Strandpromenade, kurze Wege und die naturnahe Umgebung schaffen eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität – sowohl für Eigennutzer als auch für Feriengäste. Dahme ist ganzjährig gefragt und bietet damit eine stabile Nachfrage im Ferienimmobiliensegment.
Freizeit & Erholung;
Der Ort bietet ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot. Neben Wassersportmöglichkeiten Rad- und Wanderwegen verbindet ein attraktiver Mischwald Dahme mit dem benachbarten Ostseebad Kellenhusen. Ergänzt wird das Angebot durch hochwertige Wellness- und Gesundheitsangebote wie Yoga am Strand, Meersalzgrotte und Sauna im StrandSpa. Diese Kombination aus Aktivität, Natur und Entspannung macht Dahme zu einem besonders nachhaltigen und wertstabilen Standort.
Fazit;
Dahme vereint maritime Lage, touristische Attraktivität und ruhiges Wohnen auf hohem Niveau. Der Standort eignet sich ideal für Ferienimmobilien Kapitalanlagen sowie für die Eigennutzung mit hohem Erholungswert.
Im Gegensatz zu stark saisonabhängigen Ferienorten profitiert Dahme von einer ausgeprägten Ganzjahresnachfrage. Wellnessangebote, Gesundheits- und Aktivtourismus sowie die geschützte Naturlage sorgen für eine kontinuierliche Belegung – auch außerhalb der klassischen Sommermonate. Dies schafft für Kapitalanleger eine verlässliche Grundlage für stabile Mieteinnahmen.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.2.2036.
Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

hervorragende Lage in Strandnähe mit Meerblick, gepflegtes Anwesen, viele Moderniserungen sind bereits erfolgt

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.02.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1955
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	126,10 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715

IM NORDEN
IMMOBILIEN

Objektfotos



Luftbild Richtung Ostsee



Strand



Seebrücke



Stellplatzanlage

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715



seitliche Hausansicht



hinterer Grundstücksbereich



Überdachte Sitzmöglichkeiten



Sitzecke für Gäste



Treppenhaus



Wohnen

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715



Wohnbeispiel



Pantry mit Essecke



Pantry



Essecke



Schlafzimmer



Bad

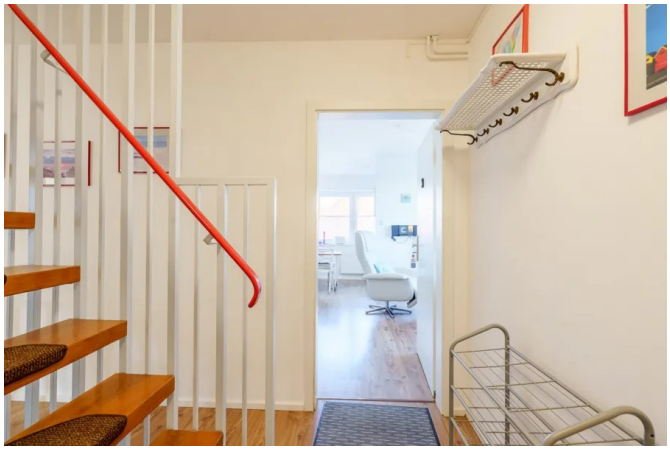
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715



Schlafzimmer



Eingang Wohnung im Obergeshcoss



Essecke



Schlafzimmer



Duschbad



Bad

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715



Schlafzimmer mit Zustellbett



Hausflur



Essecke mit Pantry



Wohnraum



Pantry und Essbereich



Eingang zum Schlafzimmer

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

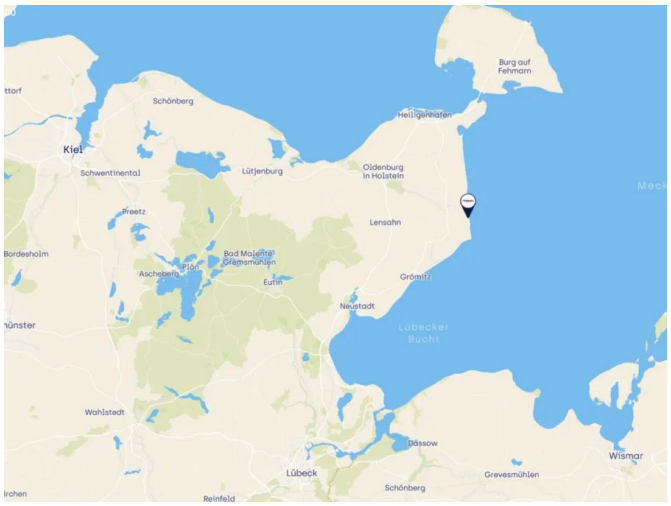
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715



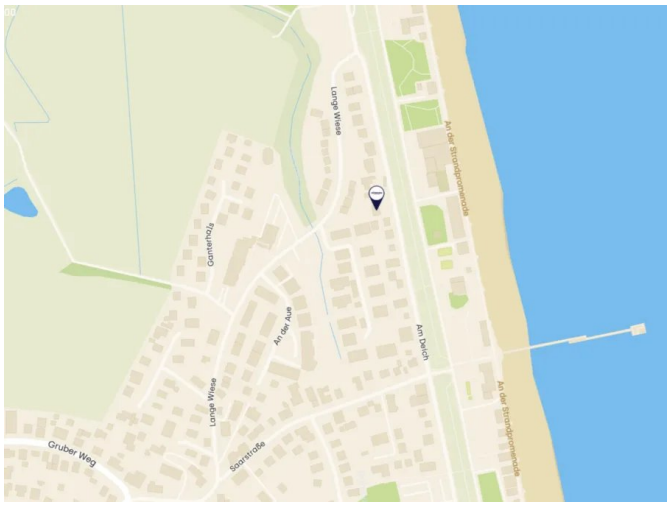
Schlafzimmer mit aussenzugang



Schlafzimmer mit Blick in den Wohnbereich



Lageplan

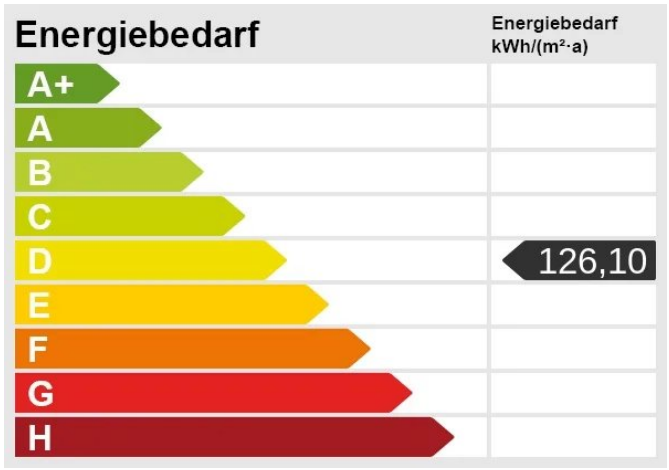


Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715



Energieskala

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715

IM NORDEN
IMMOBILIEN

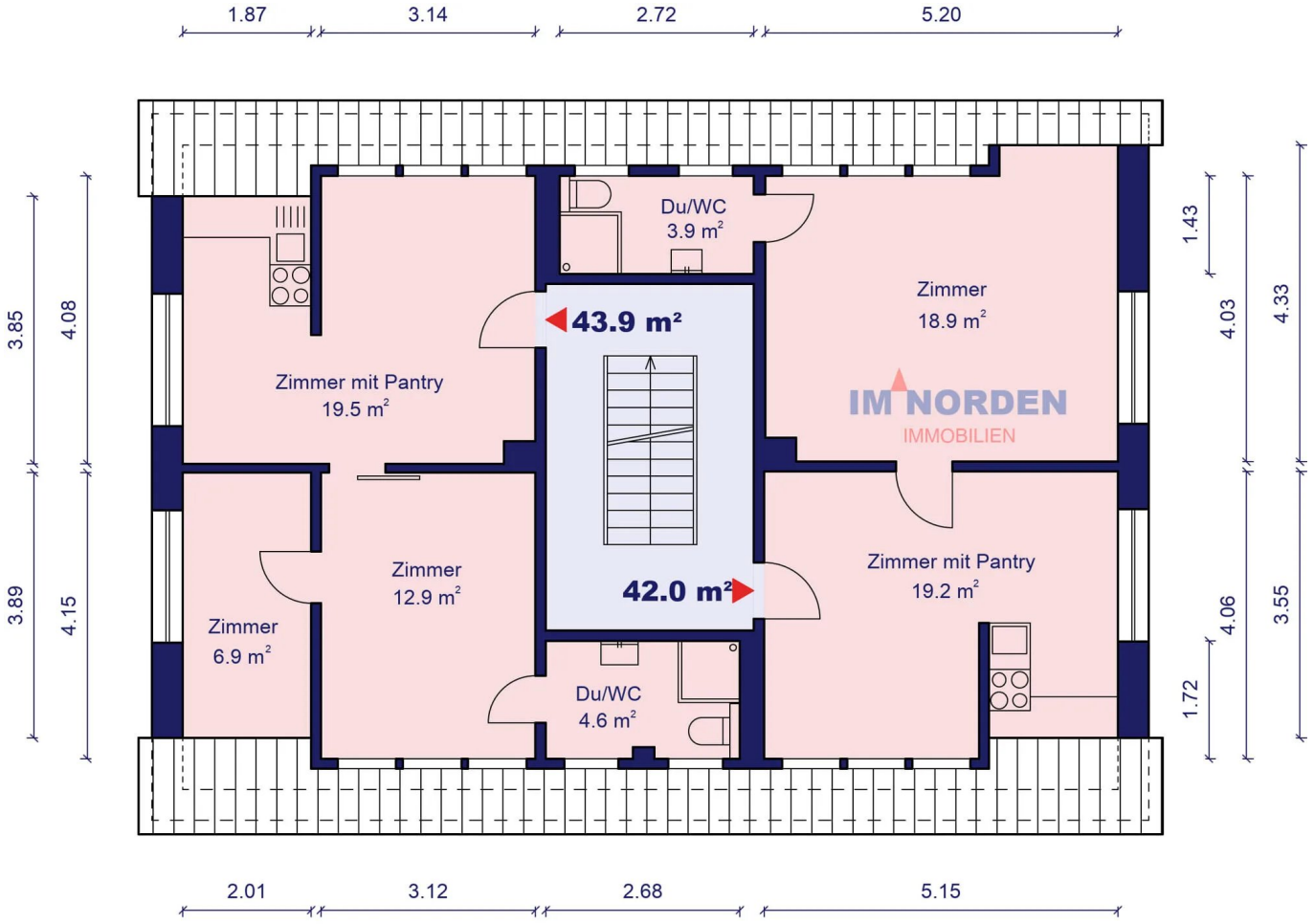
Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

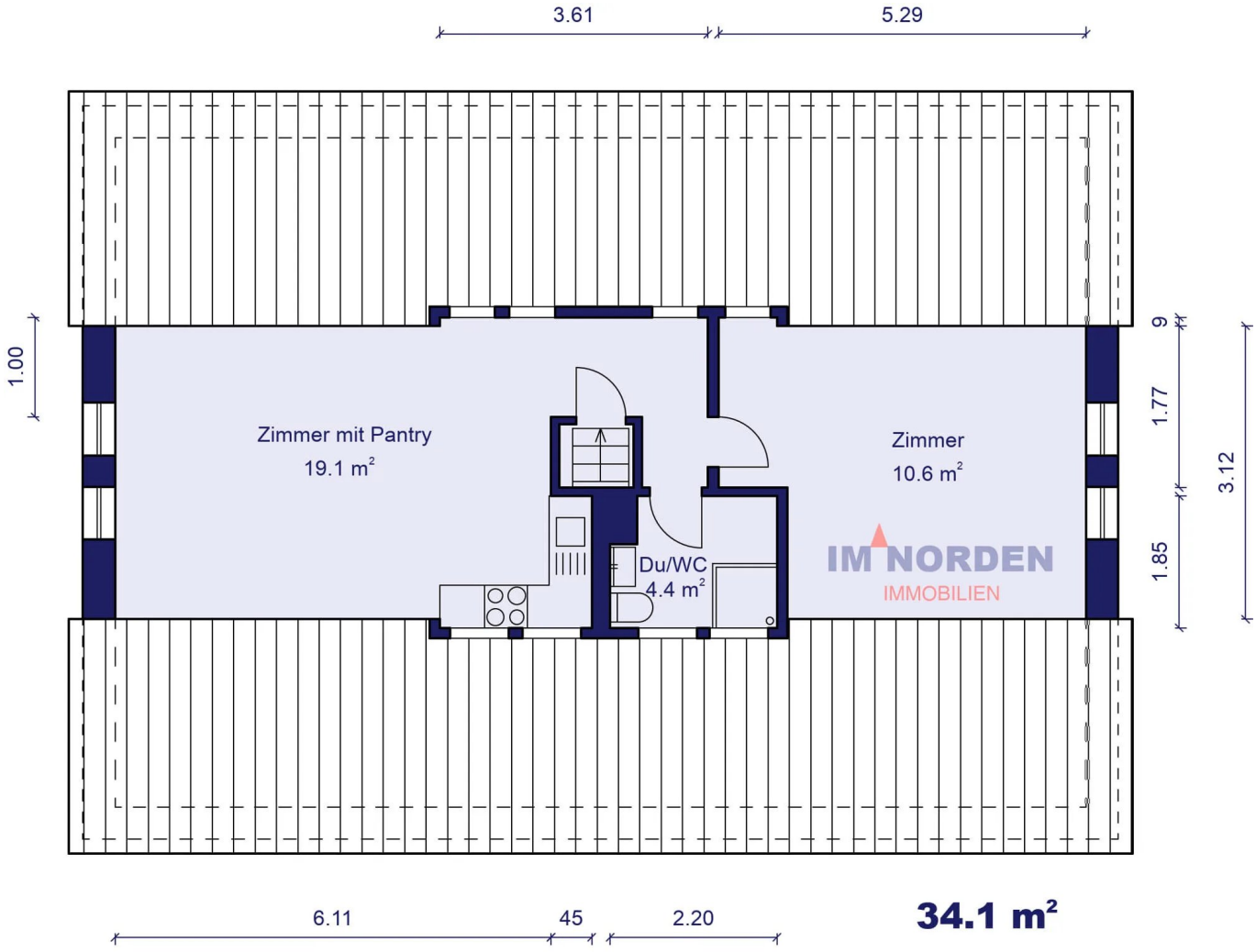
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715



Dachgeschoss

Dachgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715



Spitzboden

Spitzboden

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904520
Mob. 00491715429715

Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904520
Mobil	00491715429715



Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045–0
Fax: +49 (0)4521 / 79045–29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: http://www.im-norden-immobilien.de

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck