

# Strandnahe 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Ostseebad Dahme

23747 Dahme, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-134-25



Wohnfläche ca.: **56,47 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **265.000 EUR**



## Strandnahe 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Ostseebad Dahme

Objekt-ID	ETW-134-25
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Memelstraße 9 23747 Dahme
Gemarkung	Dahme
Flur	4
Flurstück	61/1+430/82
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	56,47 m²
Grundstück ca.	1.346 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1984
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum
Käuferprovision	
Hausgeld	303,80 EUR
Kaufpreis	265.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss der Appartementanlage Strandhausvilla im beliebten Ostseebad Dahme. Auf rund 56,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, eine separate Einbauküche sowie ein Duschbad. Zur Wohnung gehört außerdem ein Außenstellplatz auf einem angemieteten Parkplatzgelände.

Die 1984 errichtete, gut gepflegte Anlage umfasst insgesamt 17 Wohneinheiten. Das gesamte Objekt wird regelmäßig instand gehalten und befindet sich in einem sehr ordentlichen Unterhaltungszustand. Im Untergeschoss stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Waschmaschinenraum sowie ein Tischtennisraum zur Verfügung. Ein separates Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2025 derzeit 303,80 € inklusive der Instandhaltungsrücklage. Der auf die Wohnung entfallende Anteil der Rücklage beläuft sich zum 31.12.2024 auf 2.612,53 €.

Die Wohnung wird seit vielen Jahren als Ferienimmobilie vermietet und von einer regionalen Agentur professionell betreut. Die ruhige und dennoch zentrale Lage innerhalb Dahmes bietet ideale Voraussetzungen für einen erholsamen Urlaub an der Ostsee.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



## Ausstattung

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den ebenerdigen Außenbereich, von dem Sie den Hauseingang und anschließend das Treppenhaus zu den oberen Geschossen erreichen.

Die Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss der Appartementanlage. Vom Treppenhaus gelangen Sie zunächst in einen kleinen, gemeinschaftlich genutzten Vorflur, bevor Sie die Wohnung über einen großzügigen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe betreten.

Das innenliegende Duschbad präsentiert sich geräumig und komfortabel; ein Handtuchheizkörper sorgt für angenehme Wärme.

Beide Schlafzimmer sind gut geschnitten und jeweils mit einem Dachfenster zur Meerseite ausgestattet, die sich per elektrische Außenrollläden verdunkeln lassen.

Die moderne Einbauküche verfügt über Ceran-Kochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank und Mikrowelle und verbindet die Wohnbereiche funktional miteinander. Der angrenzende Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront wirkt offen und hell. Sowohl gemütliche Sitzmöbel als auch ein Esstisch finden hier problemlos Platz. Einbauschränke im Wohn-/Essbereich sowie im kleineren Schlafzimmer sind harmonisch in das Raumkonzept integriert.

Der Balkon lädt dazu ein, die Nachmittagssonne zu genießen – ein seitlicher Blick auf die Ostsee rundet diesen Platz perfekt ab.

Das Duschbad sowie die Küche wurden im Jahr 2021 modernisiert. Flur und Küchenbereich sind mit einem Vinylboden ausgestattet; in den übrigen Wohnbereichen wurde Parkett verlegt. Das Badezimmer ist gefliest.

Ein Außenstellplatz auf einem von der Eigentümergemeinschaft angemieteten Parkplatzgelände auf der gegenüberliegenden Straßenseite gehört ebenfalls zur Wohnung.

Im Untergeschoss können Sie bequem Ihre Fahrräder im großzügigen Fahrradraum unterbringen, der Tischtennisraum setzt sportliche Akzente und im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum können Waschmaschine und Trockner gegen Gebühr genutzt werden.

Die Wohnung wird vollständig möbliert und inklusive aller Elektrogeräte verkauft; das gesamte Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen zu diesem attraktiven Angebot.

Eine Übergabe der Wohnung ist nach Absprache möglich





## Lage

Nur ca. 200 m vom Ostseestrand entfernt befindet sich die Appartementanlage Strandhausvilla in der Memelstraße im Ostseebad Dahme.

Dahme liegt ca. 20 km nordöstlich von Neustadt in Holstein und ist ca. 30 km von Heiligenhafen und der Sonneninsel Fehmarn entfernt. Der Ort hat ca. 1.200 Einwohner und bildet zusammen mit dem Ostseebad Kellenhusen und dem Ort Grube eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Grömitz.

Als traditionsreiches Ostseeheilbad schaut Dahme auf eine lange Geschichte als attraktiver Urlaubsort zurück. Die Lage direkt an der Ostsee und der Kilometer lange feine Sandstrand haben Dahme zu einem sehr beliebten Refugium mit einem vielfältigen Angebot für alle Altersstufen gemacht – und das zu jeder Jahreszeit. Die Orte Dahme und Kellenhusen sind durch einen prächtigen Mischwald als Erholungsgebiet verbunden. Aktivurlaub oder die Suche nach Entspannung und Erholung – Dahme bietet viele Möglichkeiten. Das Angebot geht über Wassersport, Radfahren oder Wandern bis hin zu Yoga am Strand oder Entspannen in der Meersalzgrotte und Sauna des StrandSpa

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 87.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Balkon, PKW-Außenstellplatz



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.04.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	87,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Objektfotos



Blick auf das Haus und die Eigentumswohnung im Dachgeschoss



Blick zur Ostsee, Lage der Appartementanlage



Zugang zur Appartementanlage



Zugang zur Appartementanlage







Hauseingang



Treppenhaus



Vorflur vor der Eigentumswohnung



Eingangstür der Eigentumswohnung



Eingangsbereich, Flur, Garderobe



Eingangsbereich, Flur, Garderobe





Duschbad



Duschbad



Schlafzimmer mit Doppelbett, Dachfenster, Blick zur Ostsee



Schlafzimmer mit Doppelbett







Küchenzeile



Küchenzeile, Verbindung zum Wohnbereich



Wohn- und Essbereich, Blick zum Balkon



Wohn- und Essbereich, Zugang zum Schlafzimmer





Schlafzimmer mit Einzelbetten, Dachfenster mit Blick zur Ostsee



Schlafzimmer mit Einzelbetten, Dachfenster mit Blick zur Ostsee



Wohn- und Essbereich, Zugang zum Balkon



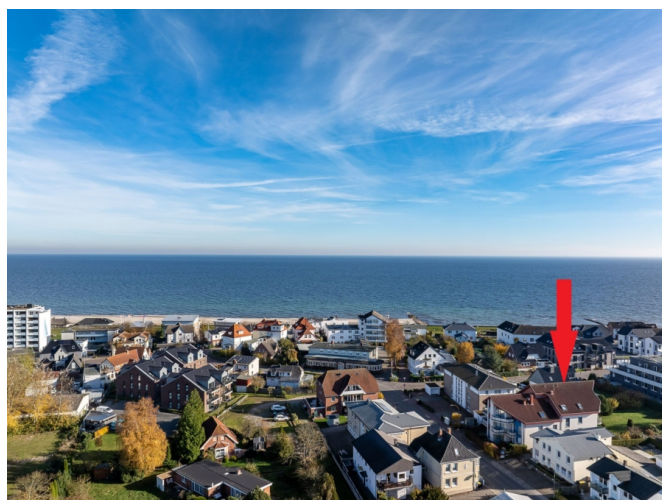
Balkon



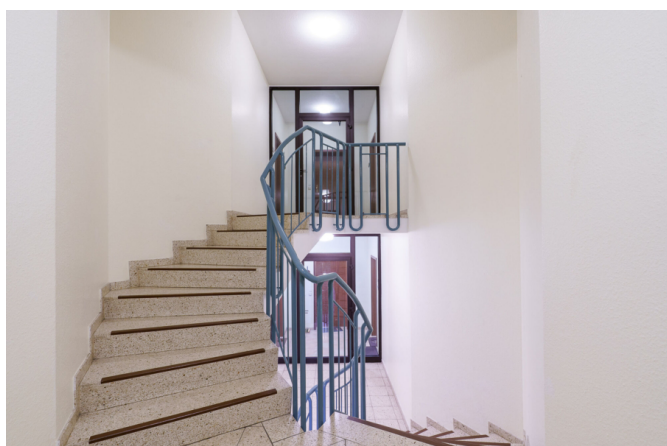




Balkon, Blick Richtung Ostsee



Blick zur Ostsee, Lage der Appartementanlage



Treppenhaus, Zugang zum Kellergeschoss

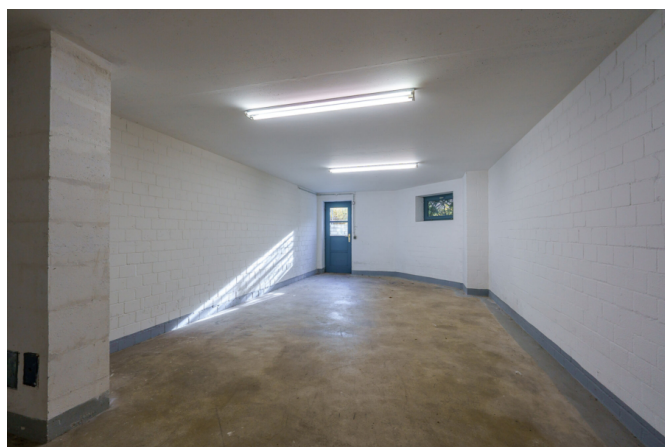


Gemeinschaftlicher Kellerbereich, Tischtennisraum,





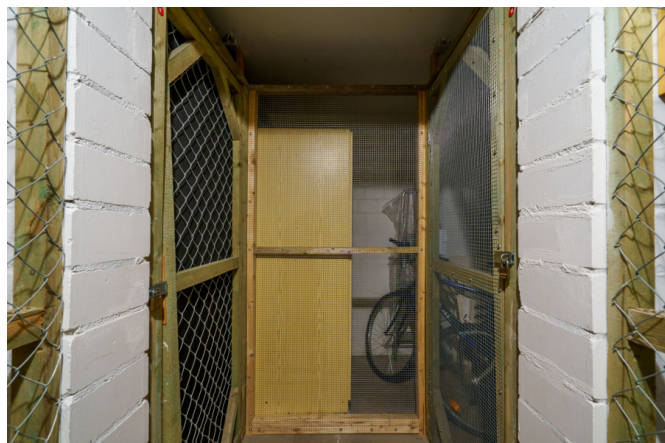
Gemeinschaftlicher Kellerbereich, Fahrradraum



Gemeinschaftlicher Kellerbereich

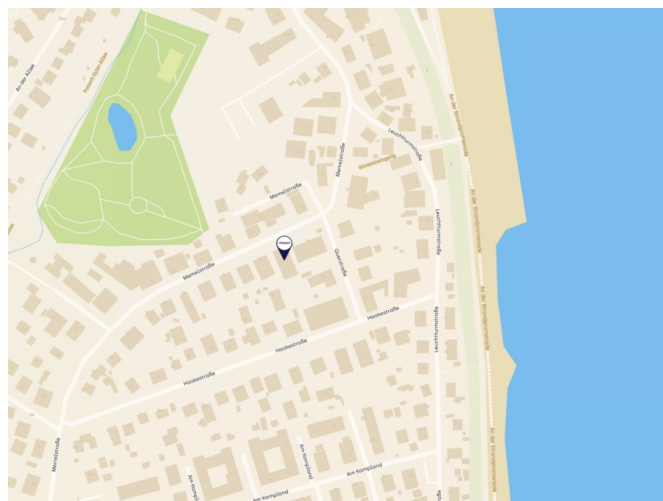
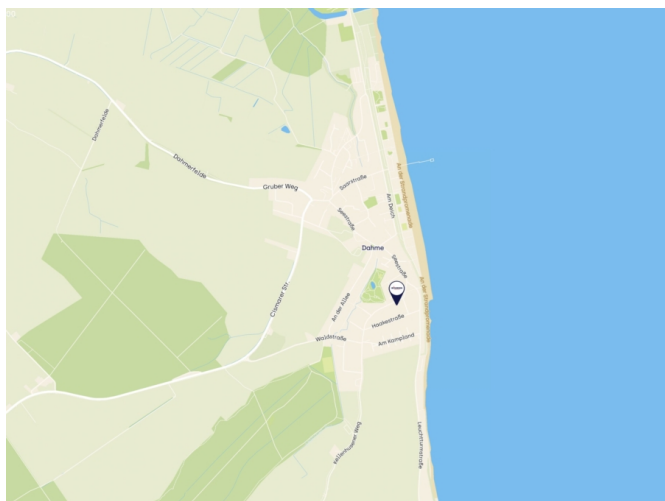
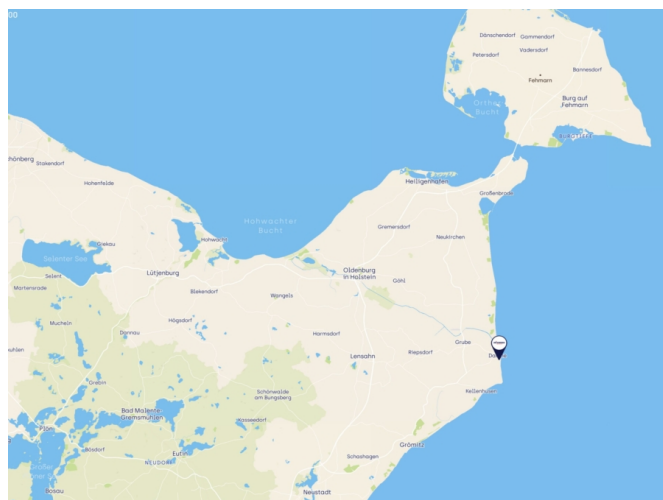
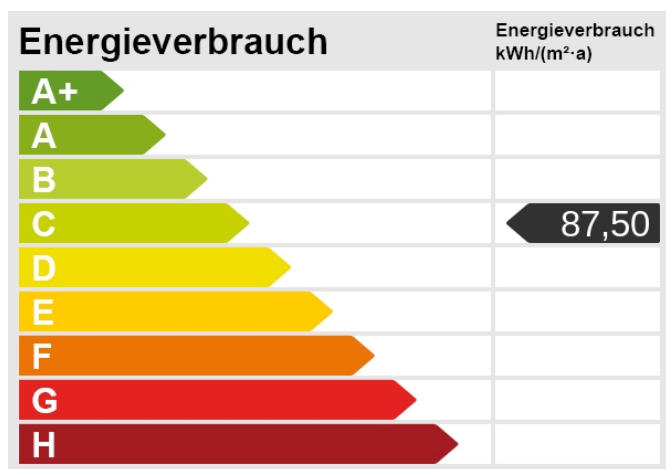


Gemeinschaftlicher Kellerbereich, Wasch- und Trocknerraum



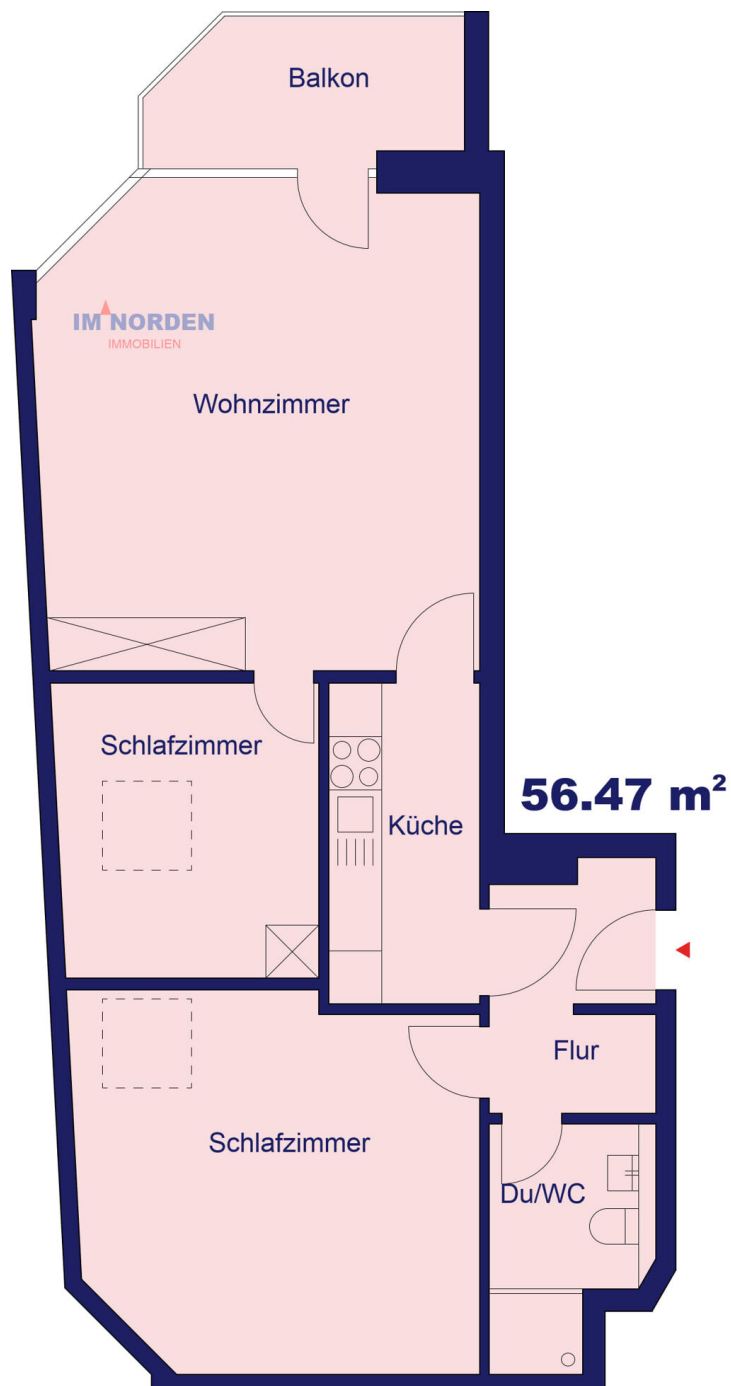
separates Kellerabteil der Eigentumswohnung







## Grundriss



## Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904512
Mobil	004915128601000

