

Strandnahe 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Ostseebad Dahme

23747 Dahme, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-134-25



Wohnfläche ca.: **56,47 m²** – 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 m ²
Grundstück ca.	1.346 m ²
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	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	295,00 EUR
Kaufpreis	265.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss der beliebten Appartementanlage „Strandhausvilla“ im Ostseebad Dahme. Auf ca. 56,5 m² Wohnfläche erwarten Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, eine separate Einbauküche sowie ein Duschbad. Ein Außenstellplatz auf einem angemieteten Parkplatzgelände gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnanlage wurde 1984 erbaut und umfasst insgesamt 17 Einheiten. Sie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird laufend instand gehalten. Den Bewohnern stehen im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Waschmaschinenraum sowie ein Tischtennisraum zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2027 aktuell 295,00 € und beinhaltet bereits die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Der auf die Wohnung entfallende Rücklagenanteil beläuft sich zum 31.12.2025 auf 2.697,66 €.

Die Wohnung wird seit vielen Jahren als Ferienunterkunft vermietet und von einer regionalen Agentur professionell betreut. Gleichzeitig eignet sie sich hervorragend zur dauerhaften Eigennutzung und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als persönlicher Rückzugsort an der Ostsee, als fester Wohnsitz oder als attraktive Kapitalanlage.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage innerhalb Dahmes schafft beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen und erholsame Urlaubstage gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Strand und Promenade sind bequem erreichbar und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieses beliebten Ostseebades.

Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.



Ausstattung

Der Zugang zum Haus erfolgt bequem über den ebenerdigen Außenbereich. Durch den Hauseingang gelangen Sie in das gepflegte Treppenhaus, das Sie bis ins Dachgeschoss der Appartementanlage führt. Vor der Wohnung befindet sich ein kleiner gemeinschaftlich genutzter Vorflur, bevor Sie die Wohnung über einen großzügigen Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe betreten.

Das geräumige Duschbad wurde ebenso wie die Küche im Jahr 2021 modernisiert. Ein Handtuchheizkörper sorgt für zusätzlichen Komfort.

Beide Schlafzimmer sind gut geschnitten und verfügen über Dachfenster zur Meereseite. Elektrische Außenrollläden ermöglichen eine komfortable Verdunkelung.

Die moderne Einbauküche ist mit Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle ausgestattet und geht fließend in den hellen Wohn- und Essbereich über. Die große Fensterfront schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich. Einbauschränke im Wohn-/Essbereich sowie im kleineren Schlafzimmer sorgen für praktischen Stauraum.

Aus unserer Sicht bietet die Wohnung Potenzial, die Auslastung einer Ferienvermietung weiter zu steigern. Insbesondere durch eine zeitgemäße Modernisierung der Innenausstattung im Wohn- und Schlafbereich lässt sich die Attraktivität für Feriengäste zusätzlich erhöhen. Zur Veranschaulichung haben wir im Exposé KI-generierte Einrichtungsvorschläge eingefügt, die mögliche Modernisierungsansätze aufzeigen.

Der Balkon lädt dazu ein, die Nachmittagssonne zu genießen. Ein seitlicher Blick auf die Ostsee rundet das Gesamtbild ab.

Im Flur und Küchenbereich wurde pflegeleichter Vinylboden verlegt, die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett ausgestattet. Das Badezimmer ist gefliest.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz auf einem von der Eigentümergemeinschaft angemieteten Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Untergeschoss stehen ein großzügiger Fahrradraum, ein Tischtennisraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Waschmaschine und Trockner können dort gegen Gebühr genutzt werden.

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



Besonders attraktiv: Die Wohnung eignet sich sowohl als Ferienimmobilie als auch zur dauerhaften Eigennutzung und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Übergabe der Wohnung kann nach Absprache erfolgen.

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/(m²*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 ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Objektfotos



Blick zur Ostsee, Lage der Appartementanlage



Blick auf das Haus und die Eigentumswohnung im Dachgeschoss



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



Einrichtungsbeispiel (KI generiert)





Schlafzimmer mit Doppelbett



Küchenzeile



Küchenzeile, Verbindung zum Wohnbereich



Wohn- und Essbereich, Blick zum Balkon



Wohn- und Essbereich, Zugang zum Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel (KI generiert)





Schlafzimmer mit Einzelbetten, Dachfenster mit Blick zur Ostsee



Schlafzimmer mit Einzelbetten, Dachfenster mit Blick zur Ostsee



Wohn- und Essbereich, Zugang zum Balkon



Einrichtungsbeispiel (KI generiert)





Balkon



Balkon, Blick Richtung Ostsee



Einrichtungsbeispiel (KI generiert)



Blick zur Ostsee, Lage der Appartementanlage





Treppenhaus, Zugang zum Kellergeschoss



Gemeinschaftlicher Kellerbereich, Tischtennisraum,



Gemeinschaftlicher Kellerbereich, Fahrradraum



Gemeinschaftlicher Kellerbereich

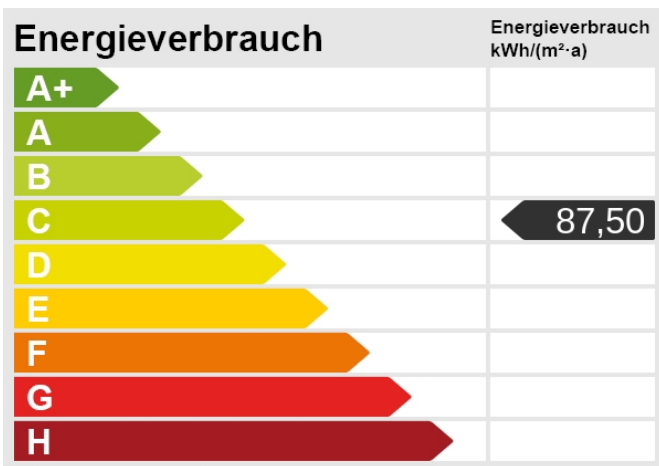




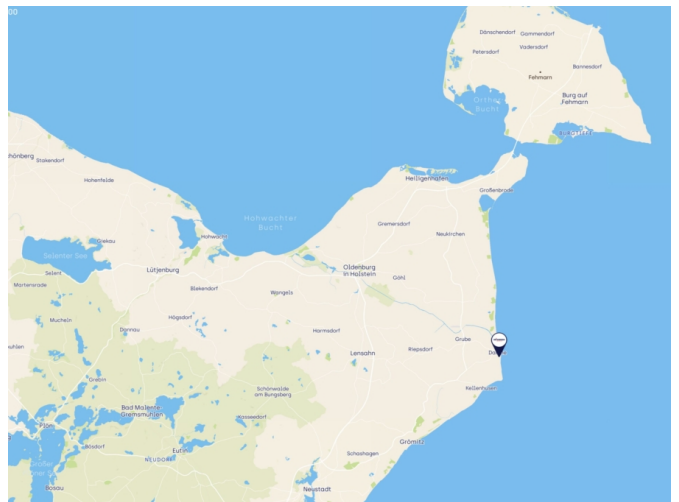
Gemeinschaftlicher Kellerbereich, Wasch- und Trocknerraum



separates Kellerabteil der Eigentumswohnung

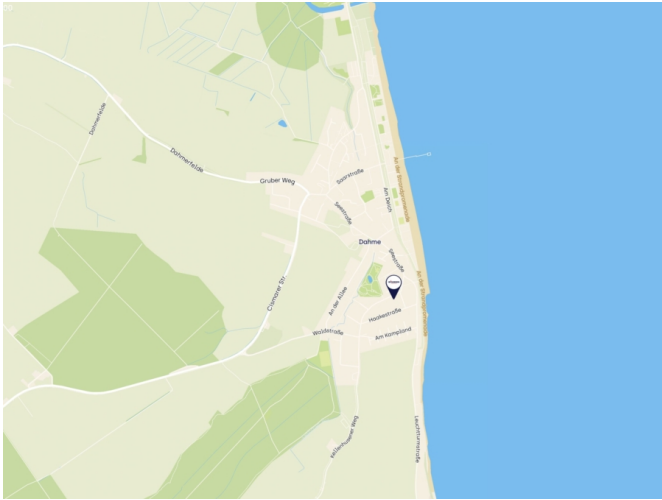


Energieskala

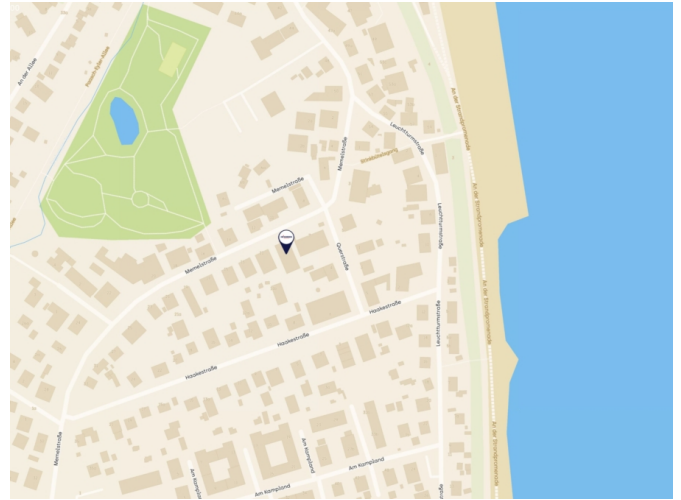


Lageplan





Lageplan



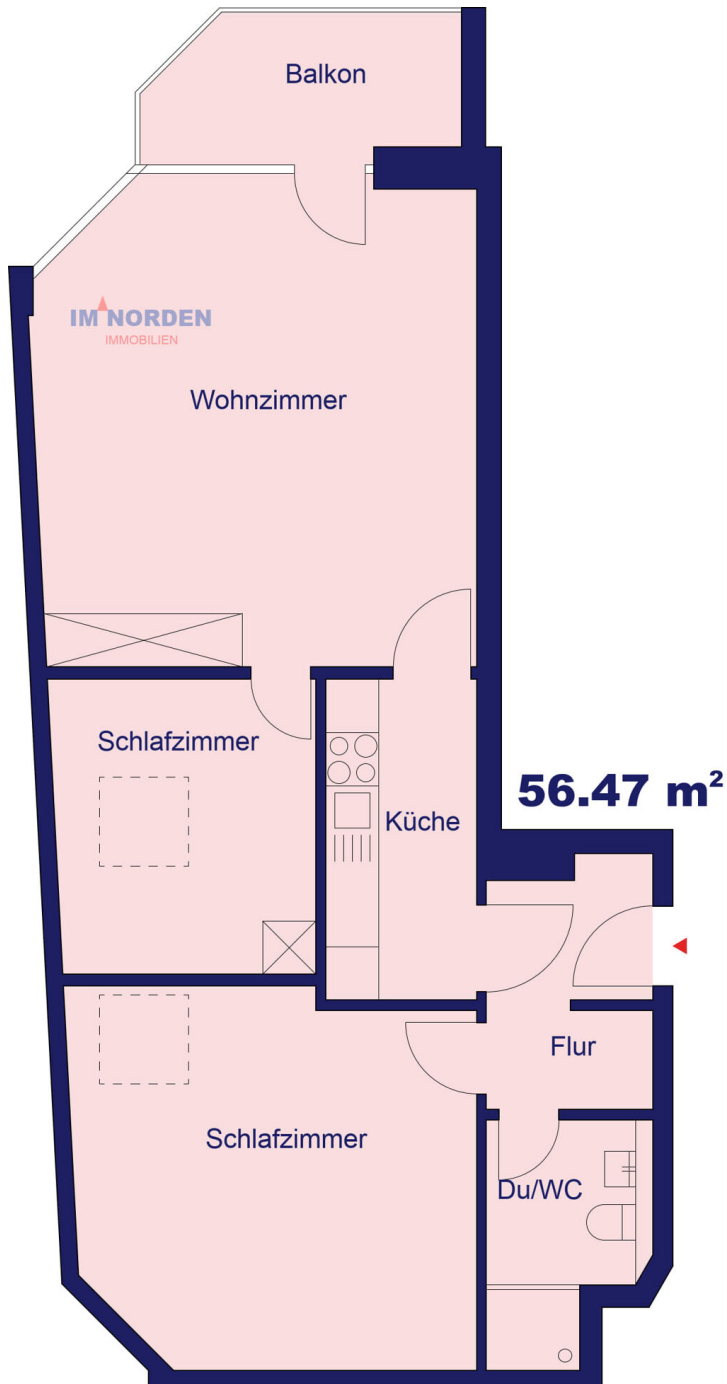
Lageplan



<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/wohnung-eigentumswohnung-dachgeschosswohnung-in-dahme-kaufen-etw-134-25/>



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





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

