

# Eigentumswohnung mit direktem Meerblick in Dahme

23747 Dahme, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-107-24



Wohnfläche ca.: **46,88 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **185.000 EUR**



## Eigentumswohnung mit direktem Meerblick in Dahme

Objekt-ID	ETW-107-24
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Lange Wiese 11 c 23747 Dahme
Etage	7
Wohnfläche ca.	46,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Blockheizkraftwerk
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	454,00 EUR
Kaufpreis	185.000 EUR



## Objektbeschreibung

Meeresbrise zum Frühstück und zu Fuß (ca. 250 m) zum Strand – haben Sie Lust auf Urlaub in der eigenen Ferienwohnung in Dahme?

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung inkl. Loggia und fantaschem Meerblick befindet sich im 7. Obergeschoss der Appartementanlage "Berolina" im Ostseebad Dahme. Auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich ein großer Wohn-Schlafraum, ein Gäste- bzw. Kinderzimmer, eine Küchenzeile mit Essplatz sowie ein Duschbad. Zugehörig zu der Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz.

Die gepflegte Appartementanlage wurde 1974 fertiggestellt und hat insgesamt 179 Wohnungen. Die gesamte Appartementanlage wird fortlaufend instand gehalten und ist in einem guten Unterhaltungszustand. In 2019 wurde die Anlage mit einer neuen Gas-Heizungsanlage ausgestattet sowie um ein Blockheizkraftwerk erweitert. Die Erneuerungen sind bereits zu spüren, der noch geltende Energieausweis wurde 2018 erstellt und gibt somit die positiven Veränderungen noch nicht wider.

Im Untergeschoss der Appartementanlage befinden sich ein großes Schwimmbad (Beckengröße: 7 x 15 m, Wassertiefe: 1,35 m, Wassertemperatur: 28 Grad, Wärmebänke und ein Kleinkinderbecken), ein Solarium (gegen Gebühr) sowie ein Freizeitbereich. Dieser Bereich steht ausschließlich den Bewohnern der Anlage zur Nutzung zur Verfügung und ist auch außerhalb der Saisonzeiten ein Anziehungspunkt.

Ergänzend verfügt die Appartementanlage Berolina über drei große, sonnige Dachterrassen mit herrlichem Weitblick über Strand und Ostsee, die den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung ganzjährig zur Verfügung stehen.

Das Hausgeld beträgt gem. Wirtschaftsplan 2024 aktuell 454 € monatlich. Anteilig für die Wohnung beträgt die Instandhaltungsrücklage 2.311,23 € per 31.12.2022.

Die Wohnung befindet sich seit vielen Jahren in der Ferienvermietung mit guter Auslastung. Eine rein private Feriennutzung ist natürlich möglich. Die ruhige und dennoch zentrale Lage in Dahme ist ideal für einen Urlaub an der Ostsee.

Zögern Sie nicht, uns bei Interesse zu kontaktieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



## Ausstattung

Über den weitläufigen Außenbereich erreichen Sie den Eingang zum Haus C und von hier direkt das Treppenhaus und den Fahrstuhl in die oberen Geschosse.

Die Ferienwohnung befindet sich im 7. Obergeschoss. Sie betreten die Wohnung über den kleinen Flurbereich mit Garderobe und Wandschrank.

Das Gäste- bzw. Kinderzimmer hat ein großes Fenster inkl. Sonnenrollo und Blick zur Meerseite. Der Wohn-Schlafraum ist großzügig und hell, von hier betreten Sie die Loggia mit Blick auf die Ostsee. Die Küchenzeile ist ausgestattet mit einem großen Ceran-Kochfeld, einer Spülmaschine, einem Kühlschrank und einer Mikrowelle. Davor befindet sich der Essplatz für 4 Personen. Ein praktischer Hauswirtschaftsschrank ist in die Wand integriert und komplettiert diesen Bereich. Das innenliegende Badezimmer mit Eckdusche ist 2002 renoviert worden.

Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, sodass Sie Ihr Auto parken können und von hier bequem per Fahrstuhl direkt die oberen Etagen und die Wohnung erreichen können.

Die Eigentümergemeinschaft hat beschlossen, drei Wallboxen zu installieren, die ausschließlich den Eigentümern und den Mietern zur Verfügung stehen. Der Betrieb wird durch eine Photovoltaikanlage erfolgen, die auf dem Dach des Hauses B installiert werden wird. Die Finanzierung für diese Maßnahme erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Ihre Fahrräder können Sie bequem und sicher in den vorhandenen Fahrradabstellräumen im Erd- sowie im Untergeschoss unterbringen. Ein Waschmaschinen- bzw. Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung gegen Gebühr befindet sich auf jeder Etage des Gebäudeteils D.

Die Wohnung wird komplett möbliert und inkl. aller Elektrogeräte angeboten. Das Inventar und der Tiefgaragenstellplatz sind bereits im Angebotspreis enthalten.

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

Eine Übergabe der Wohnung ist nach Absprache möglich.



## Lage

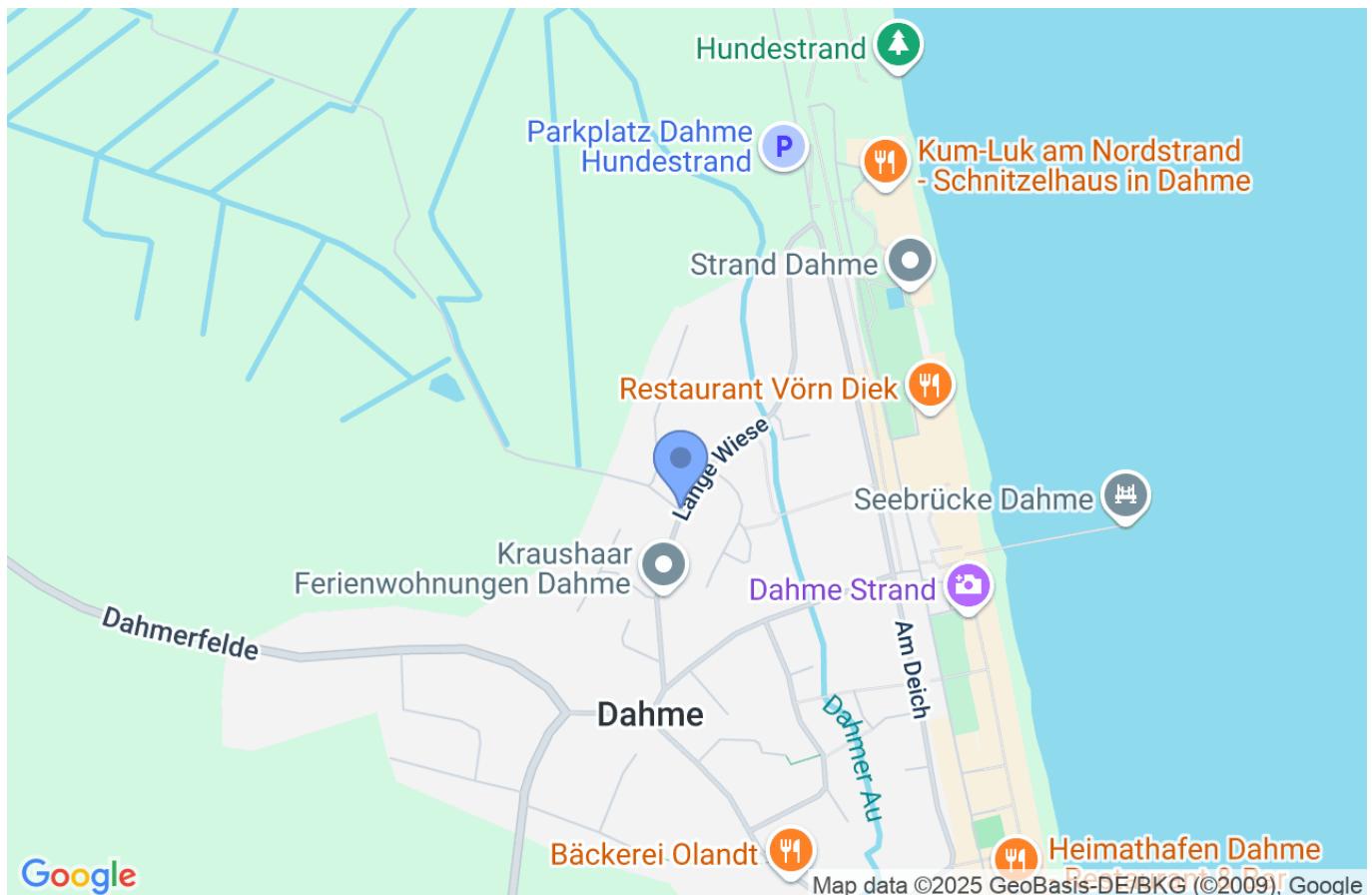
Dahme liegt ca. 20 km nordöstlich von Neustadt in Holstein und ist ca. 30 km von Heiligenhafen und der Sonneninsel Fehmarn entfernt. Der Ort hat ca. 1.200 Einwohner und bildet zusammen mit dem Ostseebad Kellenhusen und dem Ort Grube eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Grömitz.

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.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf und Ärzte befinden sich im Ort.

Zur Autobahn A1 sind es nur ca. 15 km, somit sind die Städte Lübeck und Hamburg schnell zu erreichen.





Lange Wiese 11 c, 23747 Dahme, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 181.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Loggia, Meerblick, Tiefgaragenstellplatz, drei große, sonnige Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.02.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	181,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



Blick auf die Ostsee



Wohnbereich



Wohnbereich



Loggia





Wohnbereich



Wohn-Schlafbereich



Schlafbereich



Schlafbereich



Essplatz und Küchenzeile



Essplatz





Gäste-/Kinderzimmer



Gäste-/Kinderzimmer



Badezimmer



Flur



Flur vor der Wohnung



Flur vor der Wohnung

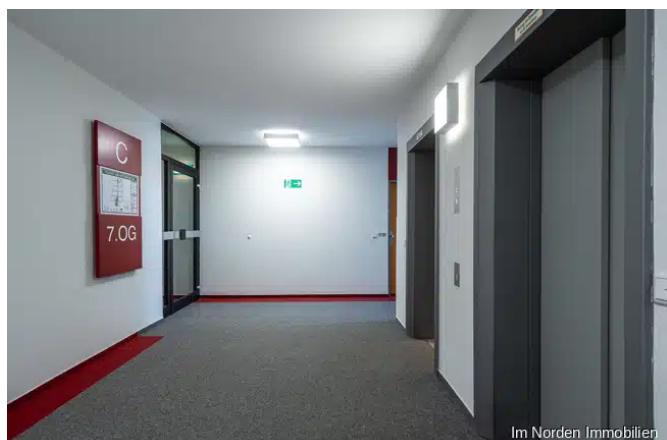




Hausflur mit Fahrstühlen



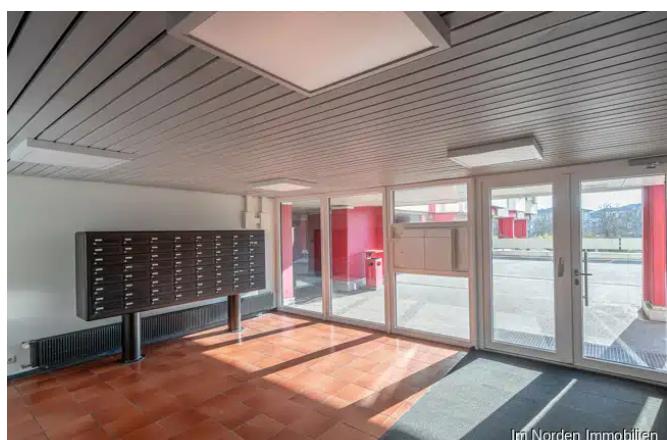
Hausflur



Hausflur mit Fahrstühlen



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Hauseingang





Blick auf die Appartementanlage Berolina



Lage der Wohnung



Blick auf die Ostsee



Freizeitraum





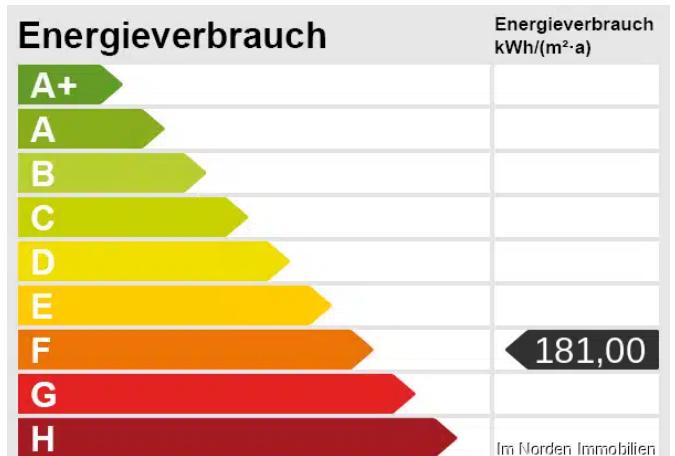
Schwimmbad



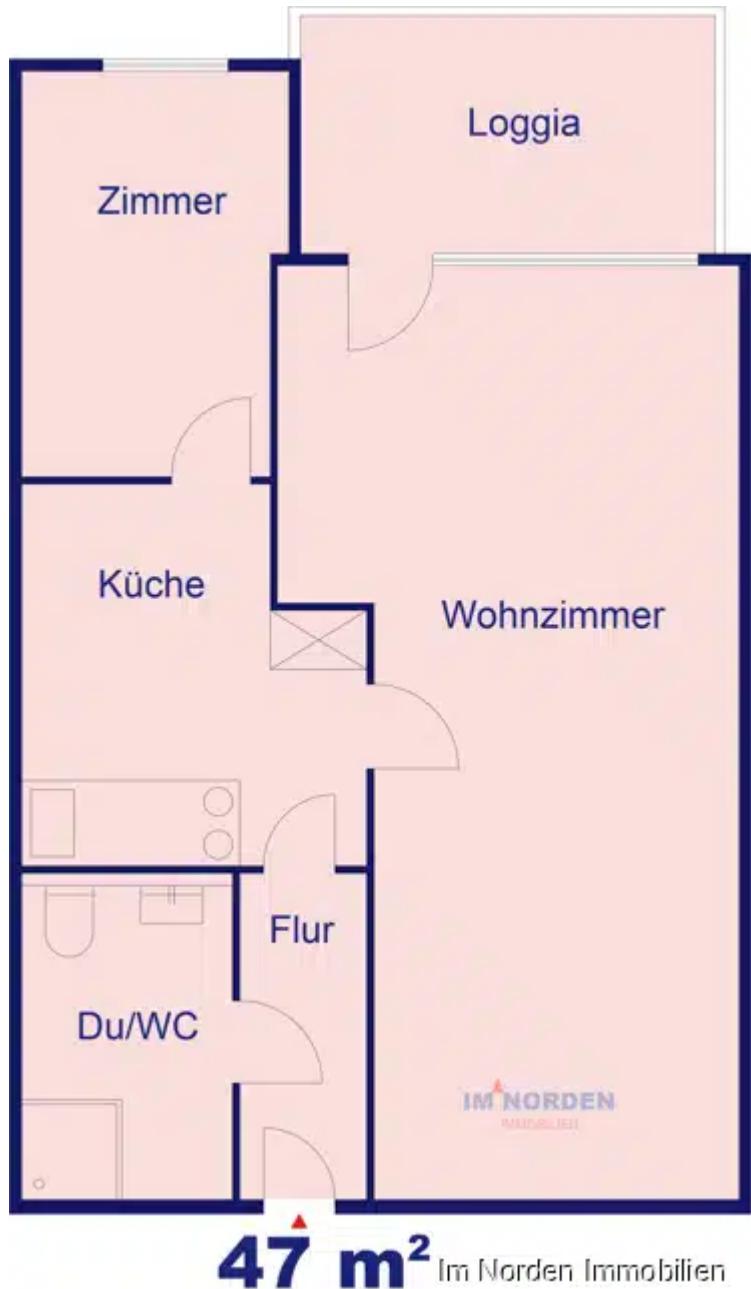
Schwimmbad



Schwimmbad mit Kinderbecken



## Grundriss



## Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistenz
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	04521 79045-0
Telefon	004917652184377
Fax	04521 79045029

