

# Eigentumswohnung mit direktem Meerblick in Dahme / Ostsee

23747 Dahme, Ferienwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-117-25



Wohnfläche ca.: **39,80 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **219.000 EUR**



## Eigentumswohnung mit direktem Meerblick in Dahme / Ostsee

Objekt-ID	ETW-117-25
Objekttypen	Ferienwohnung, Wohnung
Adresse	Seestr. 47 23747 Dahme
Gemarkung	Dahme
Flur	3
Flurstück	52/9
Wohnfläche ca.	39,80 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	4.104 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Offene Küche, Personenaufzug, Sauna
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	219.000 EUR



## Objektbeschreibung

Meeresbrise zum Frühstück und zu Fuß zum Strand – haben Sie Lust auf Urlaub in der eigenen Ferienwohnung in Dahme?

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung inkl. Loggia und fantastischem Meerblick befindet sich im 4. Obergeschoss der Appartementanlage "Strandhotel" im Ostseebad Dahme. Auf ca. 39,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich ein großzügiger Wohn-Essbereich, ein Schlafzimmer, eine Einbauküche sowie ein Duschbad. Ebenfalls zugehörig zu der Wohnung ist ein PKW-Aussenstellplatz.

Die gepflegte Appartementanlage wurde 1973 auf einem Erbbaurecht errichtet und hat insgesamt 70 Wohnungen.

Das Erbbaurecht hat noch eine Laufzeit von 47 Jahren bis zum Jahre 2072.

Die gesamte Appartementanlage wird fortlaufend instand gehalten und ist in einem guten Unterhaltungszustand. In 2024 wurde die Anlage auf eine Hybrid-Heizung (Luftwärmepumpe mit Gasbrennwertkessel) umgerüstet und um eine Photovoltaik-Anlage inkl. Speicher erweitert. Die Erneuerungen sind bereits zu spüren, der noch geltende Energieausweis wurde 2018 erstellt und gibt somit die positiven Veränderungen noch nicht wieder.

Im Untergeschoss der Appartementanlage befinden sich ein Schwimmbad inkl. Sauna und Ruhebereich sowie ein Tischtennisraum.

Dieser Bereich steht ausschließlich den Bewohnern der Anlage zur Nutzung zur Verfügung und ist auch außerhalb der Saisonzeiten ein Anziehungspunkt.

Ergänzend verfügt die Appartementanlage über einen gemeinschaftlichen Fahrrad- und Waschmaschinenraum. Ein separates Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Das Hausgeld beträgt monatlich gem. Wirtschaftsplan 2025 aktuell 327,00 € zzgl. 48,45 € Instandhaltungsrücklage. Anteilig für die Wohnung beträgt die Instandhaltungsrücklage 2.774,10 € per 31.12.2024.

Die Wohnung befindet sich seit vielen Jahren in der Ferienvermietung mit guter Auslastung. 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 ebenerdigen Außenbereich erreichen Sie den Eingang zum Haus und von hier direkt das Treppenhaus und den Fahrstuhl in die oberen Geschosse.

Die Ferienwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss. Sie betreten die Wohnung über den Flurbereich mit Garderobe und Wandschrank.

Das Schlafzimmer hat ein Fenster mit Blick zur Meerseite. Der Wohn-Essbereich ist großzügig und hell, von hier betreten Sie die Loggia mit traumhaftem Blick auf die Ostsee. Der Küchenbereich ist mit einer Einbauküche inkl. Ceran-Kochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank, Mikrowelle sowie Waschmaschine ausgestattet. Davor befindet sich der Essplatz für 4 Personen. Das innenliegende Badezimmer mit Dusche ist hell und freundlich gefliest.

Zu der Wohnung gehört ein Außenstellplatz auf dem gegenüberliegenden Privatparkplatz.

Ihre Fahrräder können Sie bequem und sicher in den vorhandenen Fahrradabstellräumen unterbringen. Ein Waschmaschinen- bzw. Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung gegen Gebühr befindet sich im Untergeschoss.

Die Wohnung wird komplett möbliert und inkl. aller Elektrogeräte angeboten. Das Inventar und der PKW-Außenstellplatz sind 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.



## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Loggia mit Meerblick, Schwimmbad, Sauna und PKW-Aussenstellplatz

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.01.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	155,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Objektfotos



Wohnbereich mit Blick zur Loggia



Blick auf den Strand vor Dahme



Blick auf die Appartementanlage von der Strandseite



Eingangsbereich





Eingangsbereich



Hausflur und Fahrstuhl



Flur vor der Wohnung



Eingangsbereich der Wohnung



Duschbad



Küche





Küche mit Blick zur Ostsee



Essbereich



Loggia mit Meerblick



Blick von der Loggia



Blick von der Loggia



Schlafzimmer





Zugang zu Schwimmbad und Sauna



Zugang zum Schwimmbad



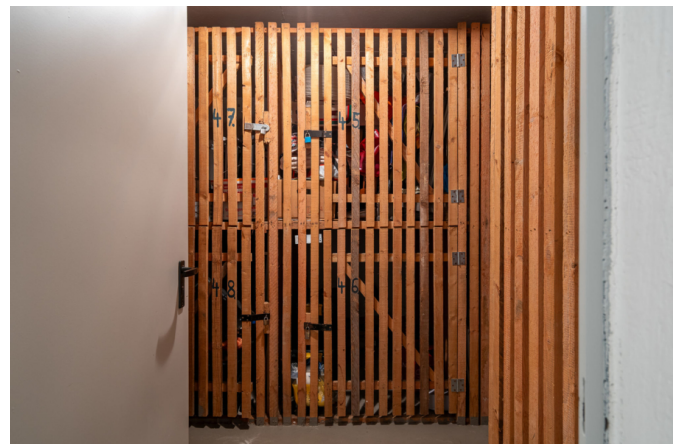
Schwimmbad



Ruheraum Sauna



Sauna



Kellerabteil





Waschmaschinenraum



Fahrradraum



Zugang zum Fahrradraum für Fahrräder



Weg zum PKW-Außenstellplatz



Parkplatz

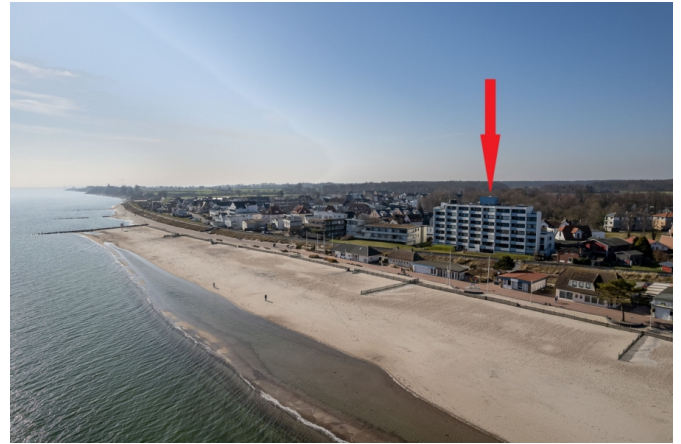


PKW-Aussenstellplatz

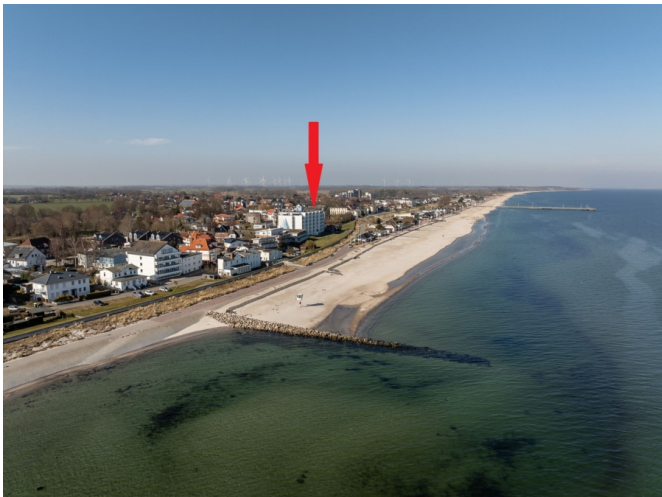




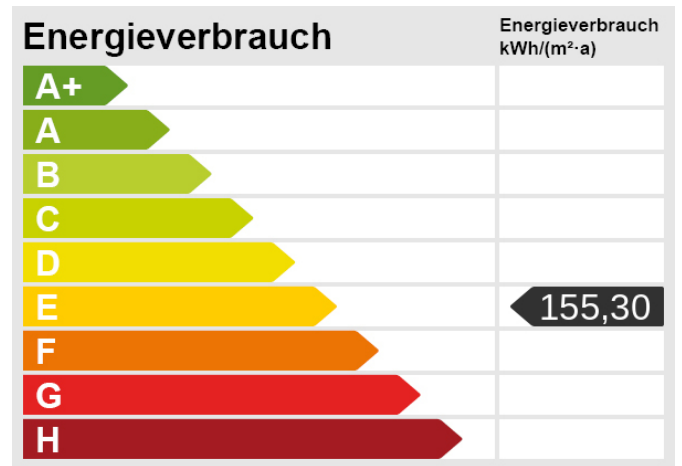
Blick auf den Strand vor Dahme



Blick auf den Strand vor Dahme

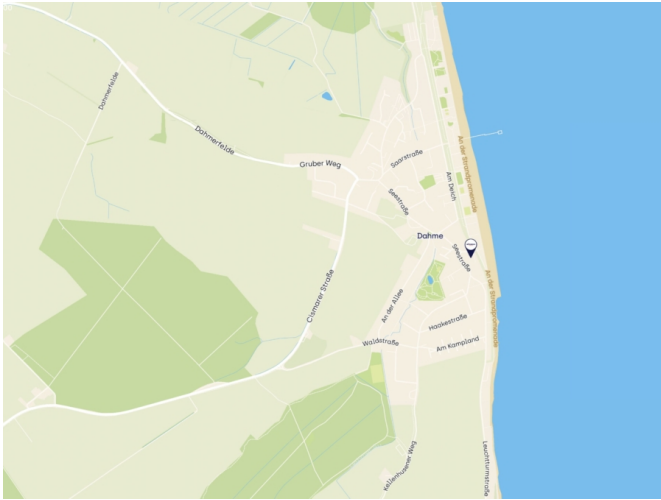


Blick auf Dahme



Energieskala

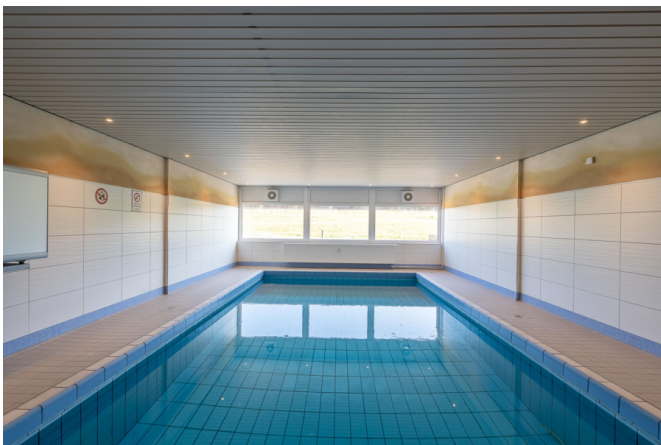




Lageplan



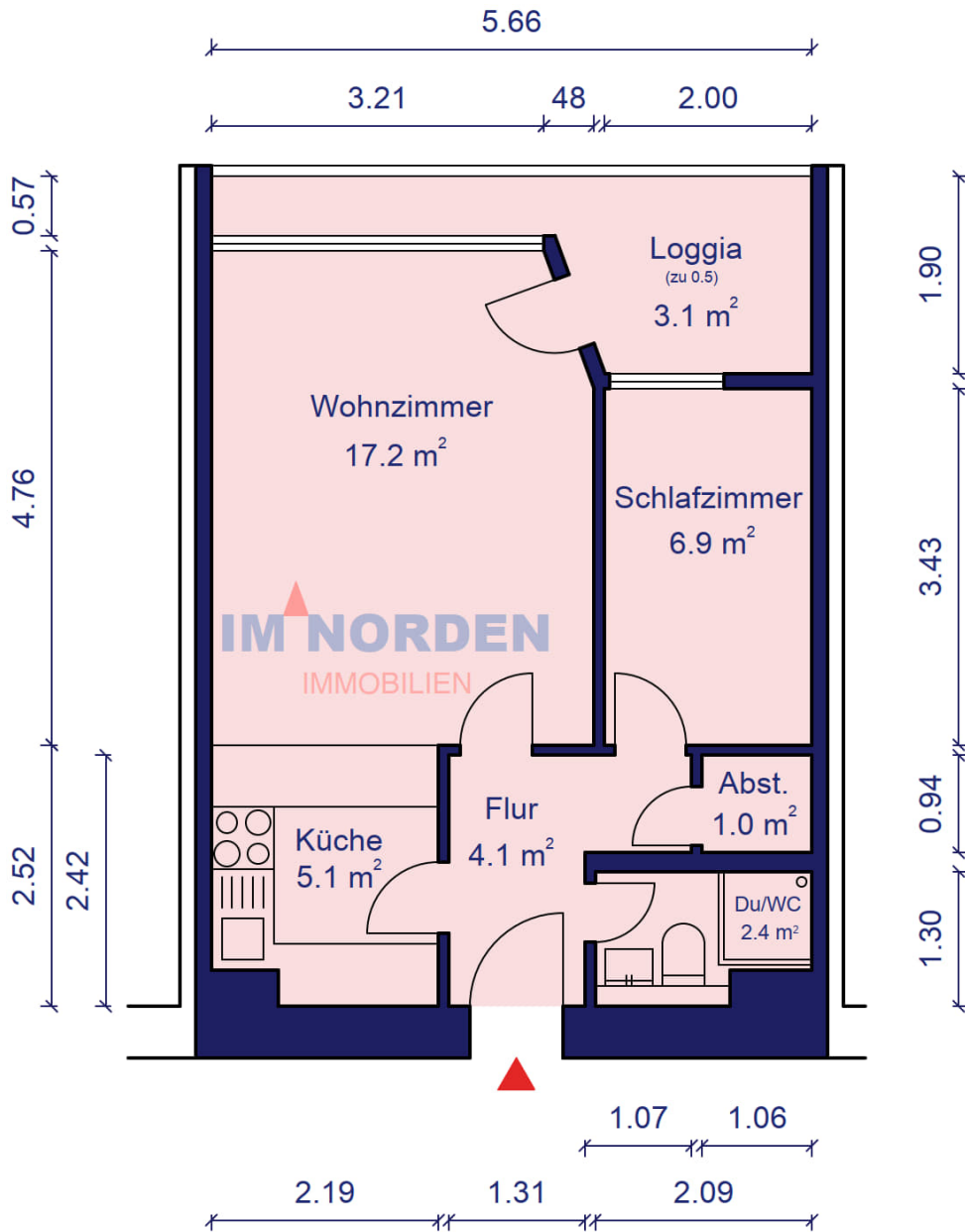
Lageplan



GK\_04131-HDR



Grundriss



**WET Nr. 46**

**39.8 m<sup>2</sup>**



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904511
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](mailto: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

