

# Strandnahe Ferienwohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz im Ostseebad Dahme

23747 Dahme, Ferienwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-88-22



Wohnfläche ca.: **38,99 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **1** – Kaufpreis: **145.000 EUR**



## Strandnahe Ferienwohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz im Ostseebad Dahme

Objekt-ID	ETW-88-22
Objekttypen	Ferienwohnung, Wohnung
Adresse	Lange Wiese 11 23747 Dahme
Gemarkung	Dahme
Flur	002
Flurstück	21/22
Etage	3
Etagen im Haus	6
Wohnfläche ca.	38,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	145.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese helle 1-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss der Appartementanlage "Berolina" mit insgesamt 179 Wohnungen im Ostseebad Dahme. Die Wohnanlage wurde 1974 fertiggestellt.

Die sehr gepflegte Ferienwohnung mit großer Loggia und seitlichem Meerblick, offen gestalteter Einbauküche und gefließtem Wannenbad liegt ca. 250 m von der Strandpromenade entfernt und wird inklusive Möblierung zum Verkauf angeboten. Zu der Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage.

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 aufgerüstet. 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 2023 aktuell 381 € monatlich. Anteilig für die Wohnung beträgt die Instandhaltungsrückstellung 1.741,18 € per 31.12.2021.

Die Wohnung wird aktuell als Ferienwohnung über eine ortsansässige Vermietungsagentur vermarktet. Eine zukünftige Eigennutzung ist möglich.



## Ausstattung

Über den weitläufigen Außenbereich erreichen Sie das Erdgeschoss im Haus B und von hier direkt das Treppenhaus und den Fahrstuhl in die oberen Geschosse.

Die Ferienwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss der großzügigen Anlage, die ca. 250 m vom Dahmer Strand entfernt ist. Sie betreten die Wohnung über den kleinen Flurbereich mit integrierter Garderobe und praktischem Wandschrank.

Von hier aus gehen Sie rechts in das innenliegende Badezimmer. Das Badezimmer ist komplett gefliest und mit einer großen Badewanne ausgestattet.

Auf der linken Seite des Flurs befindet sich die offen gestaltete Einbauküche mit Blick in den Wohnbereich und auf die Loggia. Die kleine Essecke neben dem Loggiazutritt liegt getrennt zum Wohnbereich mit Blick in das Grüne.

Aus dem Wohnbereich fällt der Blick durch die große Fensterfront weitläufig in die Feldmark. Betreten Sie die Loggia und genießen Sie windgeschützt die Nachmittags- und Abendsonne mit seitlichem Meerblick – bei guter Sicht können Sie die Fehmarnsundbrücke sehen.

Die Wohnung wird komplett möbliert angeboten. Über das hochwertige Schrankbett lässt sich der Wohnraum schnell in ein gemütliches Schlafzimmer verwandeln. Dank der ausziehbaren Couch ergeben sich dadurch insgesamt Schlafplätze für bis zu 3 Personen.

Im Erdgeschoss der Appartementanlage befinden sich ein großes Schwimmbad und ein Freizeitbereich, die den Bewohnern der Anlage zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Ihr Auto können Sie bequem auf dem zu der Wohnung gehörenden Stellplatz in der Tiefgarage parken. 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 in 2023 auf dem Dach des Hauses B installiert werden wird. Die Finanzierung für diese Maßnahme erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Aufgrund der sehr guten Auslastung ist eine Besichtigung der Wohnung nicht leicht zu terminieren. Um Ihnen trotzdem die Möglichkeit zu bieten, sich zeitnah einen ersten Eindruck von der Immobilie zu verschaffen, haben wir ein 360 Grad-Video erstellen lassen.

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. Bei Interesse können Sie in den bestehenden Vertrag mit der Vermietungsagentur eintreten.



## 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 des StrandSpa.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Post, Bank 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.

## 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 auf Sonnenseite, seitlicher Meerblick, Tiefgaragenstellplatz, Schwimmbad sowie drei große, sonnige Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung, gut vermietbar als Ferienwohnung



## Energieausweis

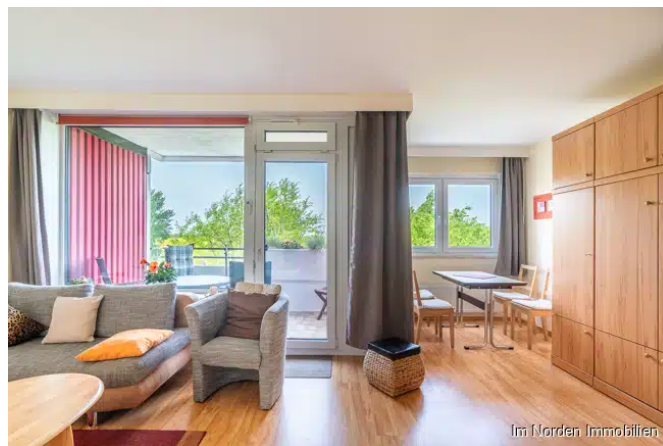
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.02.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	181,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



Wohnbereich



Wohnbereich



Essecke



Loggia mit Blick zur Ostsee





Im Norden Immobilien

Loggia



Im Norden Immobilien

Wohnbereich



Im Norden Immobilien

Wohnbereich



Im Norden Immobilien

Küchenbereich mit Durchreiche



Im Norden Immobilien

Küchenbereich



Im Norden Immobilien

Küchenbereich

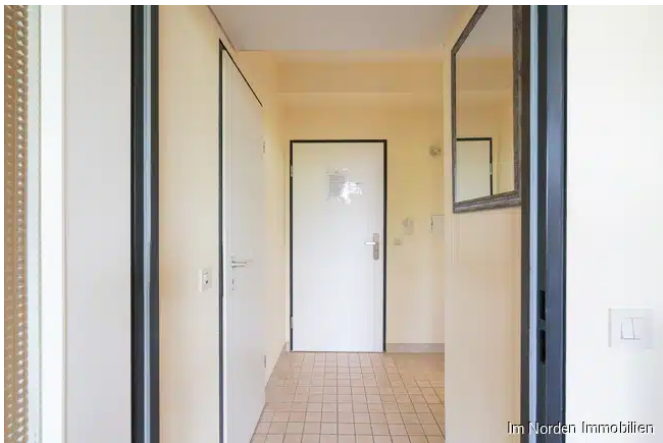




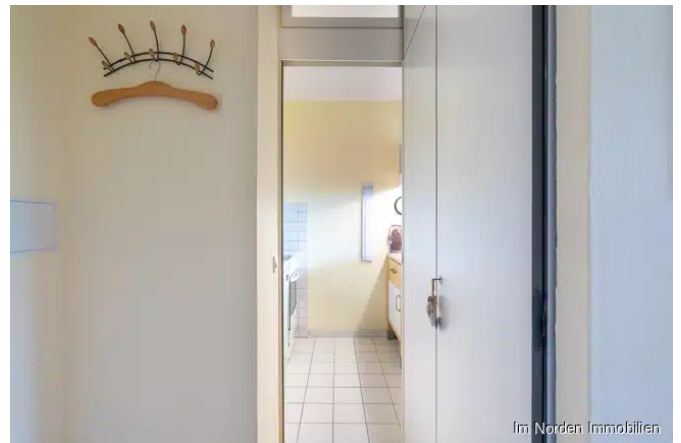
Blick in den Wohnbereich



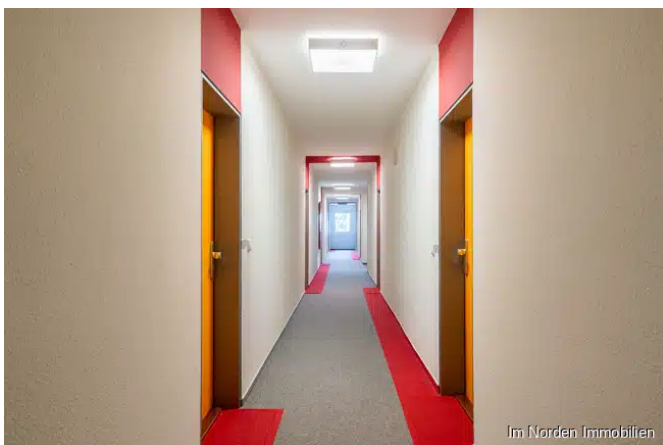
Badezimmer



Flurbereich



Flurbereich mit Blick in den Küchenbereich

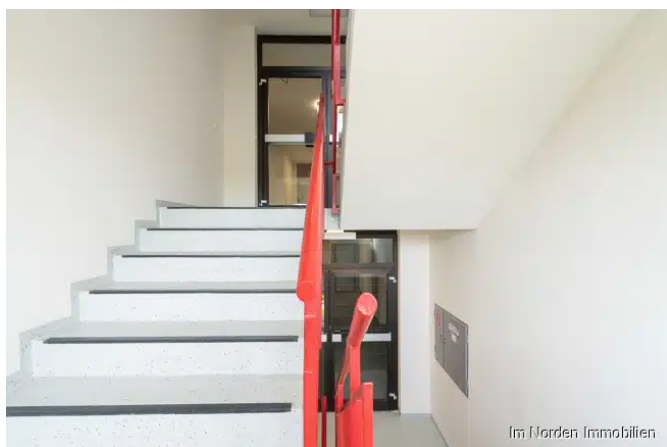


Hausflur

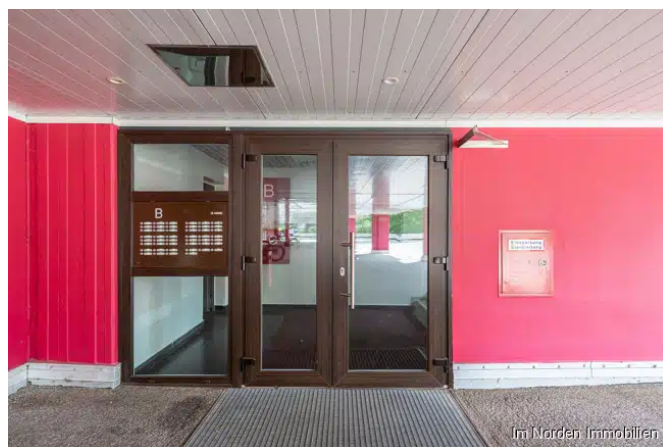


Hausflur





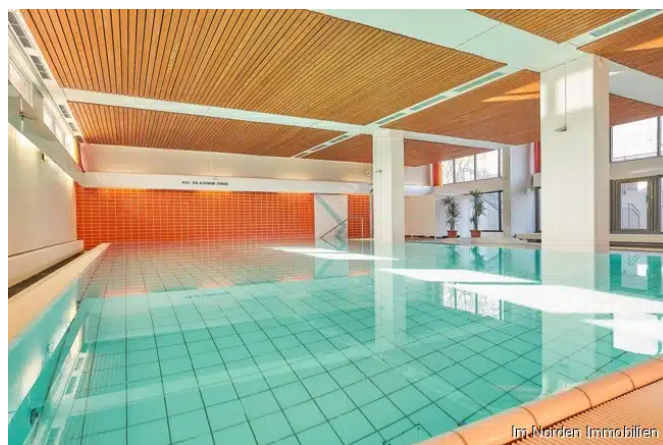
Treppenhaus



Hauseingang

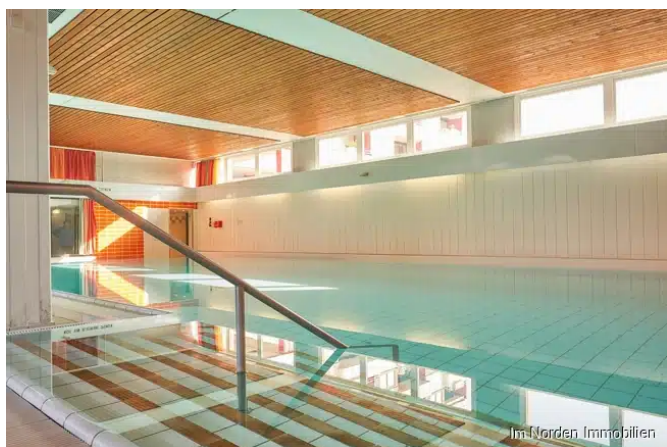


Haus Berolina - Blick zur Ostsee

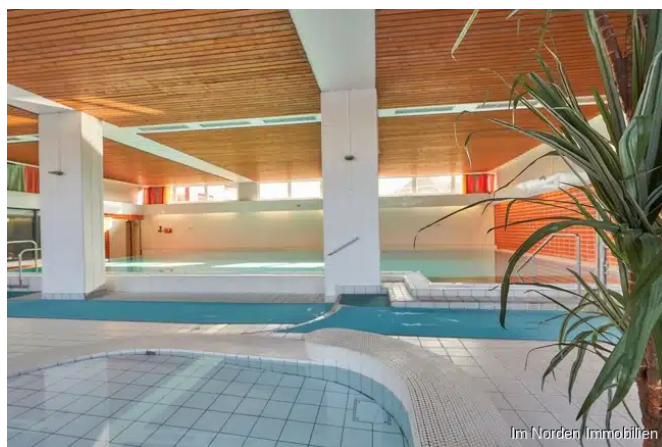


Haus Berolina - Schwimmbad





Haus Berolina - Schwimmbad



Haus Berolina - Schwimmbad



Haus Berolina - Sportbereich



Haus Berolina -Blick zur Ostsee





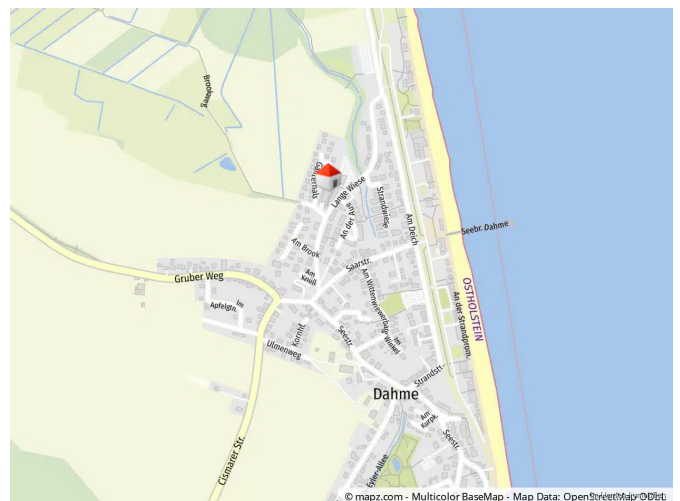
Haus Berolina



Haus Berolina - Lage der Wohnung

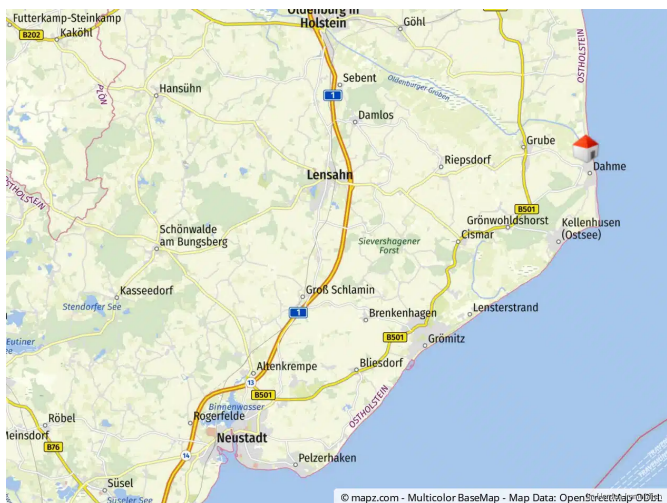


Haus Berolina - Lage der Wohnung

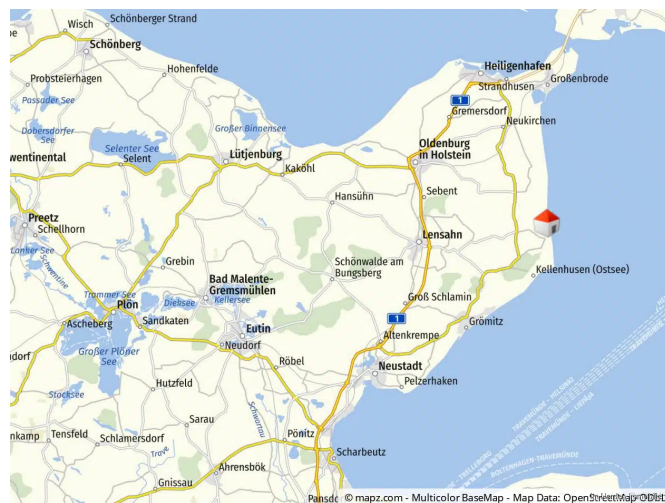


Lageplan

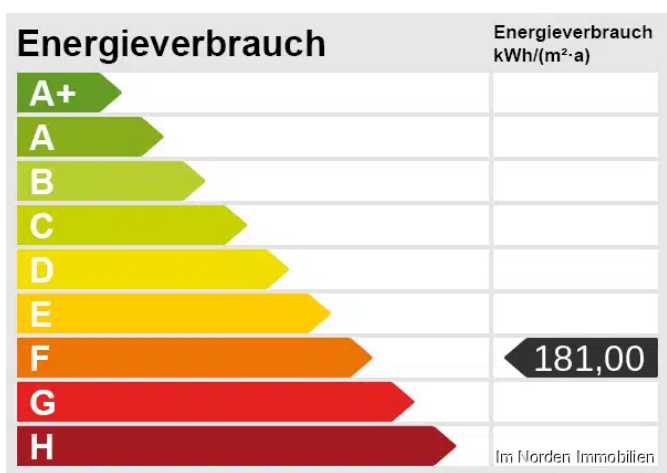




Lageplan



Lageplan



Energieskala



# Grundriss



**39.0 m<sup>2</sup>** Im Norden Immobilien



## 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	04521 79045-0
Telefon	004917652184377
Fax	04521 79045029

