SH-OstseeImmobilien
Hitziger & Partner

Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595
E-Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de

Objekt 1268

Dahme: Geschäftshaus mit 2 Restaurants und 2 Wohnungen im Zentrum nur ca. 100 Meter vom Strand!



Baujahr:	ca. 1973/2022	Grundstück (Anteil):	4.104 m²
Befeuerung:	Gas	Verträge:	Pachtverträge
Heizungsart:	Zentralheizung	Erträge netto:	ca. 64.000 p.a.
Wohnfläche:	ca. 97 m²	Grundbuch:	Teilerbbau
Gewerbefläche:	ca. 462 m²	Kaufpreis:	**515.000 EUR**

SH-Ostsee Immobilien

Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595
E-Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23747 Dahme/Ostsee
Zustand:	gepflegt	Objekt:	Geschäftshaus
Energieausweis:	i. B.	Einheiten:	2 Gewerbe, 2 Wohnungen
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Besonderheit:	Zentrumslage





BESCHREIBUNG

Dieses langfristig verpachtete Geschäftshaus liegt im Zentrum von Dahme/Ostsee und wurde im Jahr 1973 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Im Laufe der Jahre sind mehrfach umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Besonders zu erwähnen sind die erheblichen Umbaumaßnahmen aus den Jahren 2021 und 2022 bei denen auch die beiden Personalwohnungen komplett erneuert und renoviert wurden. Diese Immobilie verfügt über zwei getrennte Restaurants mit getrennten Terrassen bzw. Außenbereichen sowie zwei separaten Personalwohnungen. Die Entfernung zur Ostsee bzw. zum Strand beträgt nur ca. 100 Meter. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Teilerbbaugrundbuch mit einem bis 2072 laufenden Erbbaurecht. Die beiden Restaurants sind mit langfristigen Pachtverträgen versehen. Jeder Restaurantpächter hat zusätzlich jeweils eine der beiden Personalwohnungen angemietet. Alle fest mit der Immobilie verbundenen Einbauten wie beispielsweise die umfangreichen Küchen, gehören zum Kaufgegenstand. Mobiliar und bewegliche Ausstattung sind Eigentum der Pächter. Die bestehenden Miet- und Pachtverträge sind vom Käufer zu übernehmen.

SH-Ostsee Immobilien

Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595
E-Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de





LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lauflage im Ortskern von Dahme/Ostsee und ist nur ca. 100 m Luftlinie von der Ostsee entfernt.

Kurzinfo Dahme:
Dahme pflegt eine 700-jährige Tradition und hat den Status eines Ostseeheilbades seit 1962. Derzeit hat Dahme knapp über 1.200 Einwohner. Die Anzahl der Übernachtungen liegt bei knapp unter 800.000 pro Jahr.
Die ursprüngliche Baukultur (insbesondere Reetdach gedeckte beschauliche Geschäfte an der Strandpromenade) des ursprünglichen Fischerortes vermischt sich mit dem familiären Charme eines modernen Seebades. Ob auf dem 6,5 km langen, feinsandigen, weißen Badestrand, der neu gestalteten Strandpromenade oder direkt im Ort – Dahme ist ein echtes Ferienerlebnis für Groß und Klein. Im Zentrum von Dahme befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf – an der Strandpromenade findet man eine reichliche Auswahl an Boutiquen, Strandshops sowie Cafés und Restaurants.
Der Kurbetrieb und die Dahmer Vereine bieten Gästen und Einheimischen über das ganze Jahr ein vielfältiges Unterhaltungs- und Animationsprogramm mit vielen Highlights – sei es die Kitesurfen-Trophy im Mai, das Shantychortreffen, die Oldietage oder das Fischerbudenfest des Fischervereins im September.
Strandnahe Spielplätze, Minigolfanlagen, Bocciabahn, Schach, der Leuchtturm Dahmeshöved u.a. runden das Angebot für Gäste und Einheimische ab.

Die Entfernungen zu größeren Städten in der Nähe betragen: Oldenburg i. H. ca. 15 km, Neustadt i. H. ca. 20 km, Lübeck ca. 60 km, Kiel ca. 80 km und Hamburg ca. 120 km.

SH-Ostsee Immobilien

Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595
E-Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de





AUSSTATTUNG

Geschäftshaus in Lauflage mit zwei Restaurants und zwei Wohnungen in absoluter Zentrumslage, nur ca. 100 Meter Luftlinie vom Strand entfernt.

Die Beheizung erfolgt über zwei separate Gas-Zentralheizungen aus den Jahren 2022 und 2016. Beide Heizungen werden turnusmäßig gewartet und laufen störungsfrei.

Aufstellung der Flächen:

Restaurant Delphin	ca. 216 qm Nutzfläche
Restaurant Akropolis	ca. 245 qm Nutzfläche
Wohnung 1	ca. 35 qm Wohnfläche
Wohnung 2	ca. 62 qm Wohnfläche

Die Miet- und Pachteinnahmen belaufen sich auf ca. 5.300 € netto monatlich. Die Pachtverträge laufen noch bis 2030 und 2033. Es werden zusätzlich die üblichen Betriebskostenvorauszahlungen und Umsatzsteuer geleistet. Die Pächter haben Kautionen hinterlegt.
Auf Wunsch stellen wir Ihnen gern die vollständigen Pachtverträge zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir hier aus Diskretionsgründen keine weiteren Angaben aufführen.

SH-Ostsee Immobilien

Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595
E-Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de





BESONDERHEITEN

Die Übernahme der Immobilie kann je nach Vereinbarung kurzfristig erfolgen.
Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse sind mit dem Kauf zu übernehmen.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer.
Nicht vollständige Anfragen können leider nicht bearbeitet werden.

Besichtigungen stimmen Sie bitte ausschließlich mit unserem Büro ab. Einer unserer Mitarbeiter wird bei der Besichtigung anwesend sein und gern Ihre Fragen beantworten.
Gerne stehen wir Ihnen nach Absprache auch am Wochenende zur Verfügung.
Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

(Alle Angaben stammen vom Eigentümer)

SH-Ostsee Immobilien

Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595
E-Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de







SH-Ostsee Immobilien

Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595
E-Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen mit dem Käufer zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Sie wurden über die Widerrufsbelehrung informiert und in Kenntnis gesetzt, diese haben Sie akzeptiert. Die Weitergabe des Exposés an Dritte, ohne unsere Zustimmung, verpflichtet zur Zahlung von Schadensersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Käufercourtage ist mit notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe entnehmen Sie bitte dem Exposé. Die Courtage wird auch zur Zahlung fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch bei einem Erwerb durch Zwangsversteigerung oder Vorkaufsrecht. Bei Vermietung eines Wohnobjektes beträgt die Vermittlungsgebühr 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter, bei Neubauten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. und bei Gewerbeobjekten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter. Jeweils verdient und fällig bei Mietvertragsabschluss. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebene Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und vom Makler nicht auf Richtigkeit überprüft worden ist. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben, wie sie im Exposé und in den vom Makler übersandten Unterlagen stehen, wird keine Haftung übernommen, insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahl und der Qualität des Objektes. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ihre Ansprechpartner/in:

Thorsten Hitziger

SH - OstseeImmobilien
Seestrasse 37
23747 Dahme

Telefon: +49 (0)171 777 47 14
Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

E-Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de

Rechtshinweis:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.