

Mehr Lage direkt an der Ostsee geht nicht!



265.000,00 € Kaufpreis	41,24 m² Wohnfläche	1,5 Zimmer insgesamt	5.545 m² Grundstück	1971 Baujahr
----------------------------------	--	--------------------------------	--	------------------------

Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	265.000,00 €
Hausgeld pro Monat	251,00 €
Erbbauzins	650,00 € p.a.
Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1178
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Eigentumswohnung
Objektrubrik	Wohnung
Straße und Hausnr.	Ferienresidenz Staberdorf 79
PLZ	23769
Stadt/Ort	Fehmarn
Stadt-/Ortsteil	OT Staberdorf
Verfügbar ab	sofort

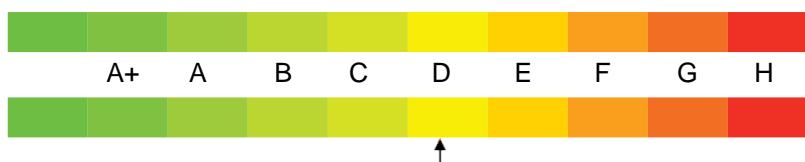
Objektdaten im Überblick

Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	41,24 m ²
Grundstück	5.545 m ²
Gesamtfläche	41,24 m ²
Zimmer insgesamt	1,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1971

Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Energiebedarf	120,00 kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	D

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Eigentumswohnung im Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im sonnigen Süden von Fehmarn. Das 1971 massiv erbaute Haus mit Flachdach – im letzten Jahr umfassend saniert und erneuert – steht auf einem 5.545m² großen Grundstück und beherbergt auf zwei Vollgeschossen insgesamt 28 Einheiten. Die Anlage eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger, die die Wohnung reibungslos in die Ferienvermietung geben möchten.

Das Herzstück der Wohnung ist ohne Zweifel der lichtdurchflutete WohnEssKochbereich mit durchgehender Fensterfront zur Loggia. Die Einbauküche mit Tresen trennt dezent Koch- und Essbereich, während bodentiefe Fenster den Blick über die Ostsee freigeben und den Raum den ganzen Tag mit Sonne fluten. Auf der recht großen Loggia – dank Südausrichtung ganztägig sonnig – lässt sich vom Frühstückskaffee bis zum Sundowner alles entspannt genießen. Der vorgelagerte Badesteg bietet direkten Zugang zum Wasser und lädt zu Schwimmrunden in der Ostsee ein.

Über den gepflegten Laubengang betreten Sie die Wohnung und gelangen in einen zentralen Flur, der alle Räume bequem erschließt. Linkerhand befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer mit Platz für zwei Betten. Rechterhand bietet eine praktische Abstellnische Raum für Garderobe, Putzutensilien oder eine kompakte Schranklösung. Das Badezimmer überzeugt mit Dusche, großem Waschtisch, Handtuchheizkörper und hellen Fliesen – hier stimmt sowohl Ausstattung als auch Stil.

Ein besonderes Plus: Der Wohnkomplex bietet im Erdgeschoss Gemeinschaftsflächen, darunter einen Fahrradabstellraum und einen Wasch/Trockenraum mit Münzgeräten. Der zugehörige Pkw-Stellplatz liegt direkt vor dem Haus und garantiert bequemen Zugang. Das Grundstück befindet sich in Erbpacht (Restlaufzeit ca. 56Jahre, jährlicher Erbbauzins ca.EUR 650), wobei die laufenden Kosten aber überschaubar bleiben.

Dank durchdachtem Grundriss bietet die Wohnung Platz für zwei bis vier Personen. Neben dem Hauptschlafzimmer lässt sich im Wohnbereich beispielsweise ein Klappbett im Wandschrank verstecken – perfekt für Dauernutzung oder Besucher. Die Kombination aus maritimem Flair, Top-Infrastruktur und direktem Wasserzugang macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit auf Fehmarn. Ob als ruhiges Feriendorfdomizil, renditestarke Kapitalanlage oder dauerhafter Wohnsitz – hier genießen Sie Lebensqualität pur. Eine Besichtigung lohnt sich garantiert – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie liegt im ruhigen Süden von Fehmarn, unweit des beliebten Südstrand des Burgtiefes. Eingebettet in eine idyllische, naturbelassene Umgebung genießen Sie hier höchste Erholungsqualität – Vogelgezwitscher und sanfte Meeresbrisen inklusive. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zum quirligen Zentrum von Burg auf Fehmarn, dass nur rund 6Kilometer entfernt ist und in wenigen Minuten mit dem Auto oder per Fahrrad zu erreichen ist.

Trotz der abgeschiedenen Atmosphäre garantiert die Lage eine hervorragende Infrastruktur. Über gut ausgebauten Straßen sind Sie in weniger als 15Minuten auf der Fehmarnsundbrücke und damit auf dem Festland; die Anbindung an die A1 ist über die B 207 ebenso schnell hergestellt.

In Burg finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gelegentlichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Apotheken und Drogerien – alles in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Ärzte aller Fachrichtungen, Physiotherapiepraxen und zahnärztliche Versorgung sowie mehrere Apotheken sichern die medizinische Grundversorgung. Familien schätzen das breitgefächerte Bildungsangebot: Grundschule, weiterführende Schule, Kindertagesstätten und eine Volkshochschule sind vor Ort und per Rad komfortabel erreichbar.

Wer Erholung sucht, ist hier genau richtig: Direkt hinter dem Haus beginnen Wander und Radwege, die entlang der Küste und durch grüne Wiesen führen. Der nahe Südstrand Burgtiefe lädt zu Wassersport, Strandspaziergängen und Sonnenbädern ein. Kulturelle und sportliche Vereine in Burg ergänzen das Freizeitangebot – von Segelclub über Tennis bis zu Musik- oder Theatergruppen.

Zudem bieten nahegelegene Naturschutzgebiete seltene Einblicke in die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Im Herbst und Winter entfaltet die Küstenlandschaft ihren ganz eigenen Charme, wenn die Stille und klare Luft zu ausgedehnten Strandwanderungen einladen. Nicht zuletzt profitieren Sie von ruhigen Nachbarn und einer Dorfgemeinschaft, die gelegentliche Feste und Treffs organisiert – ideal, um schnell Kontakte zu knüpfen und sich heimisch zu fühlen.

Karte



Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Dusche
Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Anzahl Etagen	2
Dachform	Flachdach
Ausblick	Meer

Objektaustattung

Ausrichtung	Süd
Etage	2
Garten/-anteil/-mitbenutzung	Ja
Teilmöbliert	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

Massive Bauweise
Flachdach (Letztes Jahr erneuert)
2 Vollgeschosse
28 Einheiten im Objekt
1,5 Zimmerwohnung
Für 2 bis 4 Personen optimal nutzbar
Schlafzimmer und optionales Klappbett im Wandschrank
Loggia mit uneingeschränkten Meerblick
Bad mit Dusche und Handtuchheizkörper
Warmwasser über Durchlauferhitzer
Doppeltverglaste Kunststofffenster
Große Fensterfront im Wohnbereich
Öl-Heizungsanlage aus 2007
Eigennutzung und Ferienvermietung ist möglich
Eigener Badesteg
Liegewiese mit Standkörben vorm Objekt
Fahrradraum
Wasch-/Trockenraum
Kfz-Stellplatz vorm Objekt
Grundstück auf Erbpacht (Restlaufzeit 56 Jahre)
Wander- und Radwege vor der Tür
Einkaufsmöglichkeiten in Burg (ca. 6 km entfernt)
Verkehrsgünstige Anbindung über die B207 zur A1
Top-Lage direkt am Wasser
Süd-Ausrichtung (Sonne den ganzen Tag von vorne)
Südstrand in Burgtiefe in unmittelbarer Nähe
Ruhe und Entspannung (Optimaler Erholungswert)

Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1178_wohnung



1178_wohnung_1



1178_wohnung_2



1178_wohnung_3



1178_hausansicht_1



1178_hausansicht_2



1178_hausansicht_3



1178_hausansicht_4



1178_laubengang



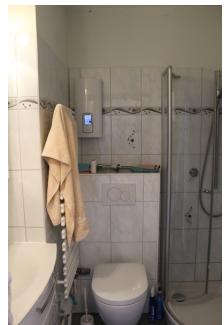
1178_flur



1178_flur_eingang



1178_bad_1



1178_bad_2



1178_bad_3



1178_bad_4



1178_schlafzimmer_1



1178_schlafzimmer_2



1178_schlafzimmer_3



1178_kochen_essen_1



1178_essen_1



1178_kochen_1



1178_kochen_2



1178_wohnen_ausblick_1



1178_wohnen_ausblick_2



1178_wohnen_essen_kochen_1



1178_wohnen_essen_kochen_2



1178_wohnen_1



1178_wohnen_2



1178_loggia_1



1178_loggia_2



1178_loggia_3



1178_loggia_4



1178_luft_oben_1



1178_luft_strand_1



1178_luftaufnahme_1



1178_luftaufnahme_2



1178_luftaufnahme_3



1178_luftaufnahme_4



1178_luftaufnahme_5



1178_luftaufnahme_6



1178_luftaufnahme_7



1178_luftaufnahme_8

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: info@immo-zentrum.de

Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.