

Exposé

Doppelhaushälfte in Fehmarn

Charmante Altstadtvilla mit ManufakturCharakter – Ruhiges Zentrum in Burg



Objekt-Nr. OM-248329

Doppelhaushälfte

Verkauf: **579.000 €**

23769 Fehmarn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1907	Nutzfläche	70,00 m ²
Grundstücksfläche	404,00 m ²	Energieträger	Strom
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	170,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektübersicht

- Objekttyp: Asymmetrische, großzügige Doppelhaushälfte (Altstadtvilla)
- Baujahr: 1907 (kontinuierlich modernisiert)
- Wohnfläche: ca. 170 m²
- Nutzfläche: ca. 70 m² (Dachboden, Teilkeller, Nebengebäude)
- Grundstücksfläche: 404 m² (komplett eingewachsen und ruhig)
- Aufteilung: 2 separate Wohneinheiten (Nutzung als 1- oder 2-Familienhaus möglich)
- Lage: Beruhigte Einbahnstraße (2025 komplett saniert) im Herzen von Burg auf Fehmarn

Objektbeschreibung & Zustand

Diese charmante Altstadtvilla aus dem Jahr 1907 verbindet historischen Charakter mit moderner, zukunftsorientierter Technik. Mit ihren beeindruckenden Deckenhöhen zwischen 3,20 m und 3,70 m im Erd- und Obergeschoss vermittelt die Immobilie ein großzügiges, loftartiges Wohngefühl.

Das Haus bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Sanierung & Energieeffizienz

Das Objekt wurde über die Jahre kontinuierlich und nachhaltig modernisiert:

- Modernste Heiztechnik (2024): Eine neu installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch einen 300l-Pufferspeicher (inkl. 3-kW-Elektroheizstab als Absicherung) und eine 5 m² Röhrenkollektor-Solaranlage.

- Dämmung: Die Rückseite wurde bereits um 2000 mit einem klassischen Vollwärmeschutz isoliert. Die komplette Nordseite erhielt 2007 eine gedämmte Fassadenverkleidung. Die Dachböden sowie die Fußböden wurden ebenfalls bestmöglich isoliert.

- Optimierungspotenzial Frontseite: Die historische Frontfassade wurde frisch renoviert. Für eine zusätzliche energetische Optimierung bietet sich hier eine kostengünstige Einblasdämmung an.

Außenbereich & Optik:

Das Nachbarhaus wird im Laufe des Sommers ebenfalls frisch renoviert, was das Straßenbild weiter aufwertet. Zudem wird die Stadt den straßenseitigen Zaun zeitnah komplett erneuern

Gemütlichkeit:

Ein 2007 eingezogenes Edelstahl-Schornsteinrohr bietet Ofenanschlüsse auf jedem Stockwerk. Im OG ist bereits ein Kaminofen angeschlossen

Attraktive Unterhaltungskosten: Dank der modernen energetischen Maßnahmen beliefen sich die gesamten Nebenkosten (Grundsteuer, Strom für Heizung & Haushalt bei 26,81 Ct/kWh, Wasser, Schornsteinfeger und Müll) im Jahr 2025 auf lediglich ca. 250,- € pro Monat (Belege vorhanden)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Einbahnstrasse, welche in 2024 saniert wurde und mit Bewohnerparkplätzen ausgestattet ist. Es sind 150m zur Einkaufsstrasse und ca. 450m zum Marktplatz. Die Lage und der eingewachsene Garten sind sehr ruhig.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur unten

Exposé - Galerie



Küche unten



Küche unten

Exposé - Galerie



Zimmer 1 unten



großes Zimmer 2 unten

Exposé - Galerie



großes Zimmer 2 unten

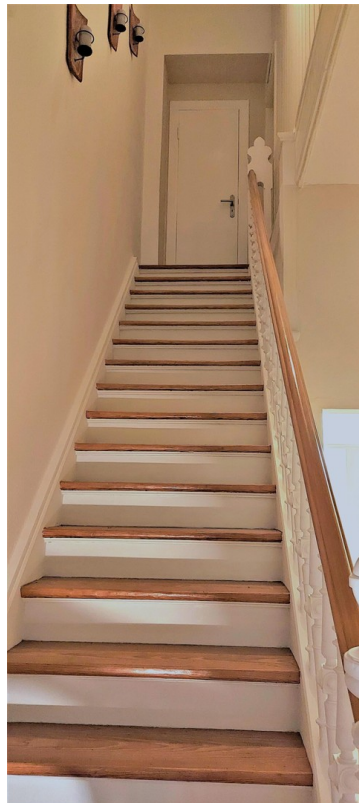


Zimmer 3 unten

Exposé - Galerie



Gäste WC unten



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur oben mit kleinem Zimmer



kleines Zimmer oben

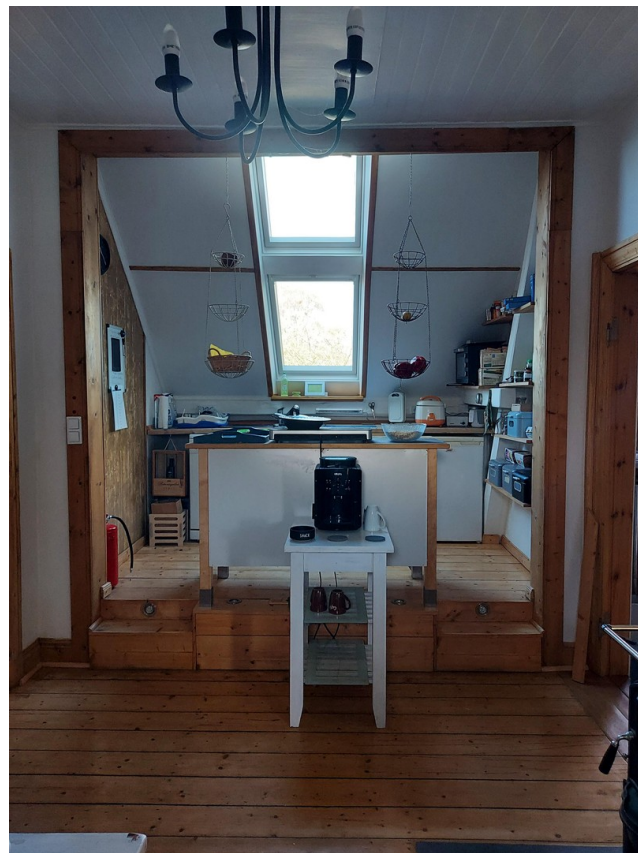


Bad oben

Exposé - Galerie



großer Flur oben / Küche



Podestküche

Exposé - Galerie



Kammer oben

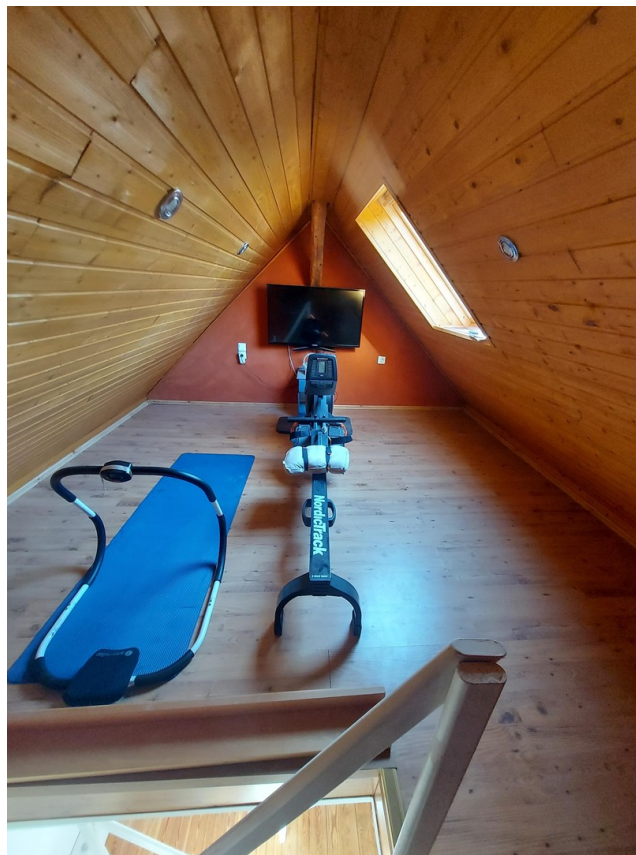


Ess-/ Arbeitszimmer oben

Exposé - Galerie



Wohnzimmer oben



ausgebautes Dachzimmer

Exposé - Galerie



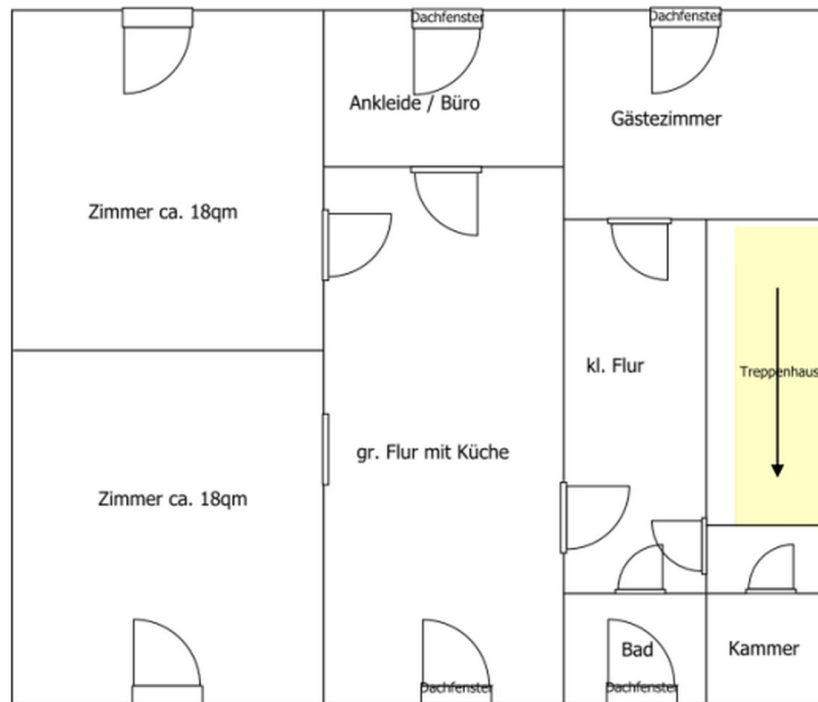
Garten mit Innenhof



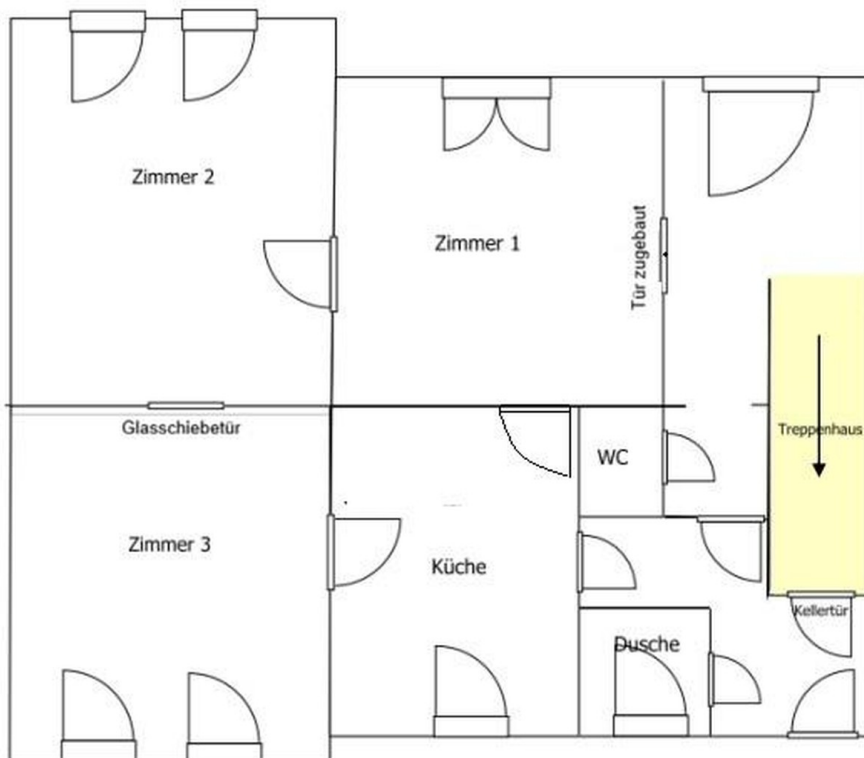
Aussendusche

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss (nachträglich einfach vermessen)



Obergeschoss



Untergeschoss