

Exposé

Doppelhaushälfte in Fehmarn (Petersdorf) **VON PRIVAT - STIL & CHARME! - Photovoltaik, Raumwunder, Garten, Gartenhaus...**



Objekt-Nr. **OM-326571**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Petra Borgolte
Mobil: 0176 70286839

23769 Fehmarn (Petersdorf)
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	550,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Photovoltaik, Fußbodenheizung, Kaminanschluss für einen schönen Ofen im Wohnbereich, Gartenhaus, Stellplätze und vieles mehr...

WOHLBEFINDEN auf ZWEI EBENEN!

Private Nutzung und/oder Ferienvermietung.

Sie haben die Wahl, denn in diesem Fall ist beides möglich.

Photovoltaikanlage (6,12kWp Leistung), Luftwärmepumpe

Letzte Modernisierung im Oktober/November 2024 unterstreichen die hochwertige Ausstattung der in 2015 errichteten und 2016 fertig gestellten Beherbergungs-betriebe, die sowohl privat als auch für die Ferienvermietung genutzt werden können.

DIES ist mittlerweile selten geworden!

Im übrigen verfügt das Objekt über einen noch nutzbaren ausbaufähigen Spitzdachboden.

Der gemeinsame Hauswirtschaftsraum ist mittig und rückseitig der Häuser gelegen. Hier ist natürlich eine

Trennung mittels feuerverzinktem Zaun erfolgt und ein

Sichtschutz durch dichte Bepflanzung.

Im Erdgeschoss bietet Ihnen die Unterkunft eine große Diele mit Garderobe.

Ein separates WC mit Dusche ist selbstverständlich

und ebenfalls über die Diele erreichbar. Durch die Diele gelangen Sie in den wundervollen Licht durchfluteten Küchen-, Ess- und Wohnbereich.

Die Küche (Einbauherd/-ofen, Spüle, Geschirrspülmaschine, Einbaukühlschrank, etc.) ist inklusive.

Der Wohnbereich verfügt über modernes TV, WLAN.

Ob kleiner Lesebereich oder großzügiger Sitz-, Essbereich, beides sorgt für ausreichende Entspannung. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die traumhafte Terrasse, die aufgrund der gewachsenen

Hecke fremde Blicke abhält und Sie bis zum Sonnen-

untergang mit Sonnenstunden verwöhnt. Das Grundstück ist eingefriedet und der Garten zauberhaft, aber vor allen Dingen geschmackvoll angelegt; zwei Gartenhäuser sind eingebracht und verfügen über

geräumigen Stauraum.

Im OBERGESCHOSS des Hauses befinden sich zwei Schlafzimmer. Beide Zimmer haben TV Ausstattung.

Diese Räume lassen sich über Außenrollos komplett verdunkeln; das Dachfenster verfügt über ein Ver-

dunklungsrollo von innen.

Das große große Tageslicht helle Duschbad mit WC verfügt auch über eine Waschmaschine und einen Trockner. Ebenso wie das Duschbad im EG verfügt

es über einen Einbauspiegelschrank mit Ablage und

zahlreichen Handtuchhaltern und Haken in Edelstahl.

Die im OG befindlichen großen Balkonfenstertüren verfügen über elektrische Außenrollos.

Das Treppenhaus ist hell und verbindet offen beide Stockwerke.

Sämtliche Räume im OG wurden im Oktober/November 2024 und September 2025 mit geöltem Echtholzparkett ausgestattet.

Sie haben für das Haus eine Gegensprechanlage und Fernöffnung.

Die Stellplätze befinden sich vis a vis des Hauseinganges. Für die Mülltonnen gibt es einen separaten Stellplatz.

Ausstattung

Gesamte Küche inkl. Geräte im Preis enthalten.

Möbiliar nach Absprache.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es ist eine Vereinigungsbaulast der Grundstücke

Meiereikoppel 9 und Meiereikoppel 11 a eingetragen.

Lage

Der Ort PETERSDORF auf Fehmarn hat nicht nur in den Jahrhunderten Geschichte geschrieben; er ist auch beliebter Drehort für Feriensendungen.

Ein bezaubernder Dorfplatz mit Weiher und historischen Häusern umgeben; natürlich auch mit kleinen Geschäften zum Essen, Trinken und "Dies & Das" zum kaufen.

Für den alltäglichen Genuss, sorgen zwei grosse Lebensmittelgeschäfte mit Bäckerei für Ihr Wohl.

...und wenn das nicht reicht, finden Sie alles weitere in Burg, Fehmarn's Zentrum, dass Sie unbedingt aufsuchen müssen. Ein bezaubernder Ort mit allem, was zum Verweilen erforderlich ist. Auch Burgstaaken, der Hafen ist ein absolutes "Muss", frischer Fisch, selbstgemachte Kuchen in historischem Ambiente, Museen und vieles Mehr laden ein.

Egal wo Sie auf Fehmarn sind, es laden Sie zahlreiche Radwege zu wundervollen Touren ein. Die Strände, Naturschutzgebiete und Küstenregionen warten darauf, von Ihnen erkundet zu werden, damit Sie Ihren ganz "persönlichen Lieblingsplatz" auf Fehmarn entdecken.

Ob "Ostseestöpsel" und seine Geschichte, Jimi Hendrix Gedenkstein und die Erinnerung an zahlreiche Festivals auf Fehmarn, Kitesurfer, Segler oder lange Spaziergänge mit dem Hund am Strand, Sie werden bestimmt wieder kommen, weil Sie immer wieder Neues entdecken.....

Herzlich Willkommen!

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



NUR NOCH HINTERE DHH verfügbar

Exposé - Galerie



Eingang gr. Garten hintere DHH



gr. Garten / hintere DHH



BLICK in den grossen Garten

Exposé - Galerie



BLICK in den grossen Garten



Gartenhäuser / hintere DHH

Gartenhäuser / hintere DHH

Exposé - Galerie



gr. Garten / hintere DHH



Grill/Terrasse hintere DHH

Exposé - Galerie



DUSCHBAD, WC - EG



DUSCHBAD, WC - EG



Eingang, Diele - EG

Exposé - Galerie



offener Küchen- Essbereich



NEU: Küche m. Küchenblock

Exposé - Galerie



Küche/Essen/Wohnen an Garten



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer, Parkettboden



gr. Duschbad/WC/Waschm./Trock.

Exposé - Galerie



gr. Schlafzi. auch mit Parkett



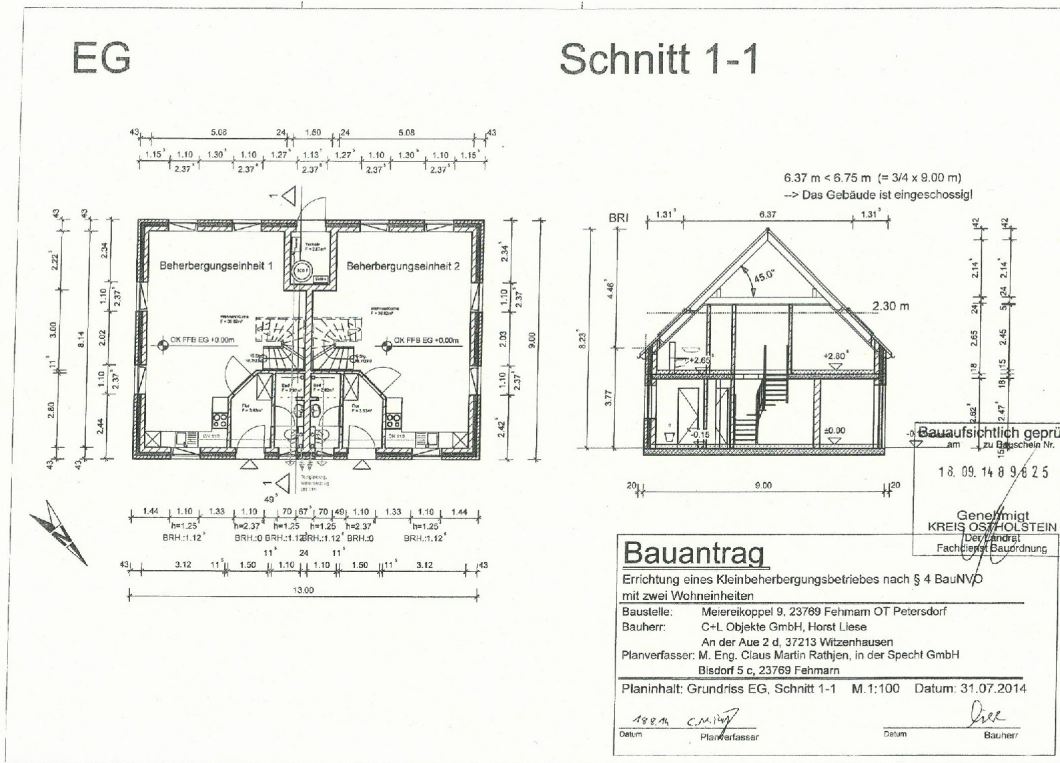
gr. Schlafzi. auch mit Parkett

Exposé - Galerie

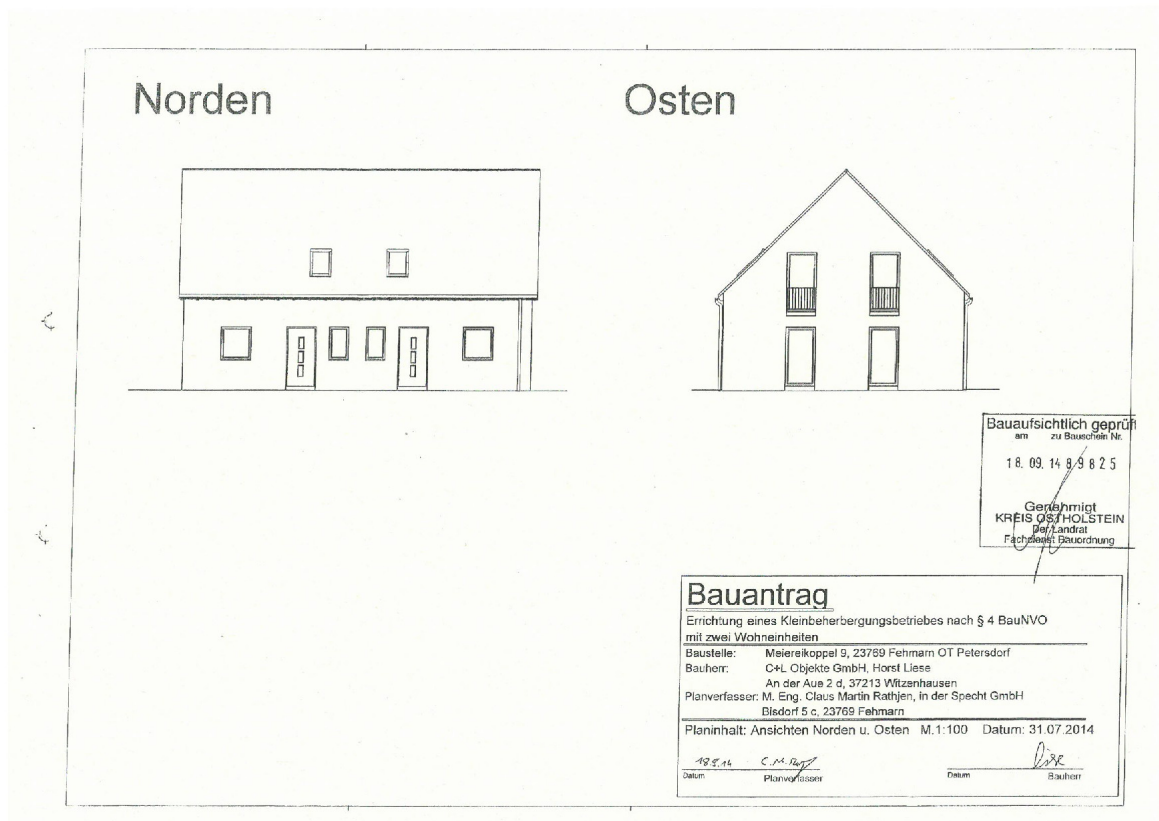


gr. Schlafzi. auch mit Parkett

Exposé - Grundrisse



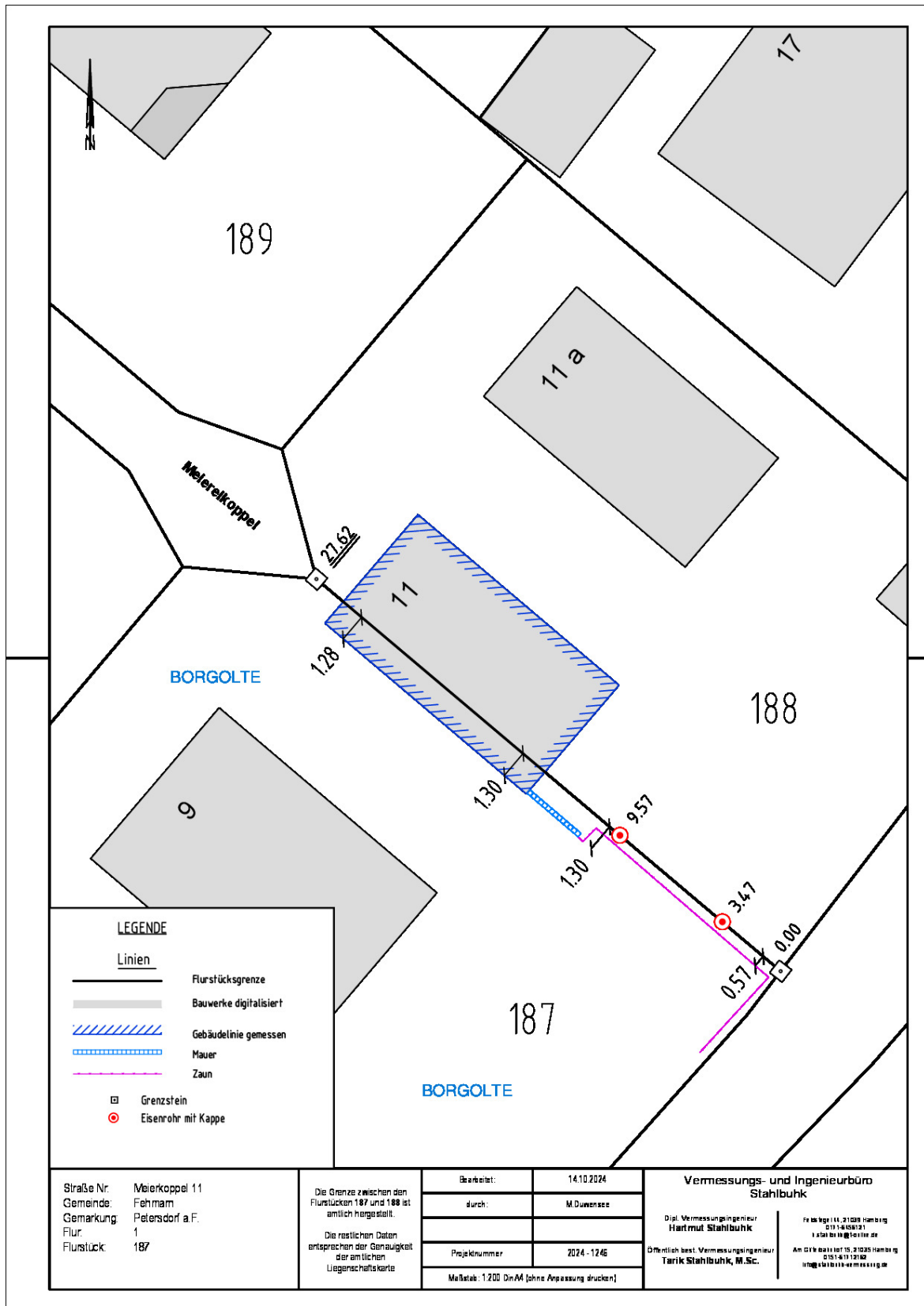
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Straße Nr.: Meiereikoppel 11 Gemeinde: Fehmarn Gemarkung: Petersdorf a.F. Flur: 1 Flurstück: 187	Die Grenze zwischen den Flurstücken 187 und 188 ist amtlich hergestellt. Die restlichen Daten entsprechen der Genauigkeit der amtlichen Liegenschaftskarte	Blattzeit: 14.10.2024	Vermessungs- und Ingenieurbüro Stahlbuhk Dipl. Vermessungsingenieur Hartmut Stahlbuhk Öffentlich best. Vermessungsingenieur Tarik Stahlbuhk, M.Sc.	File Anlage 111, 31035 Hamburg 0171-4458121 info@stahlbuhk.de Am Othlo-Bassin 105, 21025 Hamburg 0153-46112042 info@stahlbuhk.de	
		durch: M. Duwensee			Projektnummer: 2024-1246
		Maßstab: 1:200 Din A4 (ohne Anpassung drucken)			Am Othlo-Bassin 105, 21025 Hamburg 0153-46112042 info@stahlbuhk.de
		Maßstab: 1:200 Din A4 (ohne Anpassung drucken)			Am Othlo-Bassin 105, 21025 Hamburg 0153-46112042 info@stahlbuhk.de

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.02.2017

Flurstück: 187

Flur: 1

Gemarkung: Petersdorf a.F.

Gemeinde: Fehmarn

Kreis: Ostholstein

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt

Brölingstr. 53 b-d

23554 Lübeck

Telefon: 0451-30090-0

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



32 634 000

32 634 100

Maßstab: 1:1000 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabmaßstab maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 21.08.2035

Registriernummer: SH-2025-005916345

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Petersdorf Meiereikoppel 9a 23769 Fehmarn		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	79,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...			
Erneuerbare Energien ³	Art: nicht vorhanden	Verwendung: nicht vorhanden	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Hermann Hansen

Burg Kaestnerstrasse 21
23769 Fehmarn

Unterschrift des Ausstellers

SCHORNSTEINFEGERMEISTER
Hermann Hansen
Kaestnerstraße 21
23769 Fehmarn, OT Burg
Tel. (04371) 86 37 43, Fax 86 37 42

Ausstellungsdatum 22.08.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

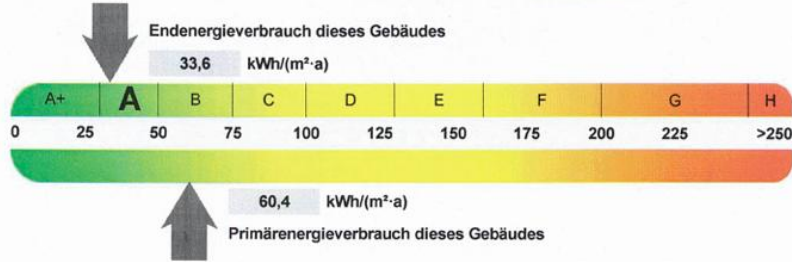
Registriernummer:

SH-2025-005916345

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,8 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

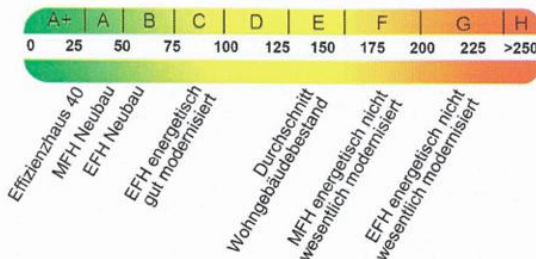
33,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80	2897	—	2897	1,12
01.01.2022	31.12.2024	Warmwasserzuschlag	1,80	4792	4792	—	

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus