

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Petersdorf

**VON PRIVAT - STIL & CHARME stehen für dieses Raumwunder. Photovoltaik, Garten, Gartenhaus...**



Objekt-Nr. OM-327579

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Borgolte  
Mobil: 0176 70286839

23769 Petersdorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

WOHLBEFINDEN AUF ZWEI EBENEN!

Umgeben von einem zauberhaften eingefriedeten Garten und einer Terrasse, die bis zum Sonnen-untergang zum Verweilen einlädt, wurde zudem ein Biohort als Gartenhaus installiert. Ein kleiner wirklich

zauberhafter Garten, der nicht viel Arbeit abverlangt,

aber eine wahre Augenfreude ist.

2 PKW-Stellplätze befinden sich gut erreichbar neben der Doppelhaushälfte.

Alle Wohnräume wurden mit Echtholzparkett / geölt

ausgestattet.

Die offene RAUMLÖSUNG ermöglicht Ihnen im EG die modernisierte Einbauküche mit grossem Essbereich anzubinden und zur Terrasse liegend den Wohnbereich zu platzieren. Abrunden können Sie dies mit

mit einem wundervollen Ofen. Der Kamin auf dem Dach

gibt die Vorlage hierzu.

Über die zauberhafte Diele im Hauseingang im EG gelangen Sie natürlich auch in das Gäste WC, welches

zusätzlich mit einer 2 Dusche ausgestattet ist.

Die Diele ist zum Wohn-/Küchen-/Essbereich durch eine

Kassettentüre getrennt, die im oberen Bereich Glas eingefasst ist.

Im gesamten Haus wurden hochwertige Kassetten-Zimmertüren eingebaut.

Der offene Treppenaufgang (Treppe in Massivholz Buche) führt in das OG mit grossem Tageslicht hellen

Duschbad (inkl. WC) und zwei Schlafräumen.

Ob Lesebereich, Arbeitszimmer, Ankleide ....oder neue Aufteilung nach Ihren Wünschen, diese Wohnebene lässt es zu; denn es gibt zusätzlich ein Spitzdachboden,

komplett isoliert, den Sie zusätzlich ausbauen können.

Im OG haben die großen Balkonfenstertüren elektrische Außenrollos.

Die Immobilie verfügt über eine Luft-Wärmepumpe.

Des Weiteren wurde eine Entkalkungsanlage einge-

bracht. Auch eine Photovoltaikanlage mit 6,12 kWp Leistung wurde installiert.

Der Hauswirtschaftsraum ist von außen über den Garten erreichbar, sehr sinnvoll; hier befinden sich alle erforderlichen Anschlüsse.

In dem gemeinschaftlichen Hauswirtschaftsraum sind sämtliche Leitungen getrennt und beschriftet. Auch verfügt jedes Haus über die eigenen Telekommunikationsanschlüsse.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

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

# Sonstiges

Es ist eine Vereinigungsbaulast der Grundstücke

Meiereikoppel 9 und Meiereikoppel 11 a eingetragen.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt beurkundet vor; die Teilungserklärung liegt beurkundet vor.

Abgerechnet wird nach WEG; ein Verwalter wird sinniger Weise bestimmt und praktischer Weise wird von jedem Eigentümer ein Hausgeld gezahlt - monatlich.

# Lage

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

Ein bezaubernder Dorfplatz mit Weiher und historischen Häusern umgeben; natürlich auch mit kleinen Geschäf-ten 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 auf-suchen 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, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



EG - TREPPENAUFANG

# Exposé - Galerie



MODERNISIERTE EINBAUKÜCHE



ESSEN / KOCHEN

# Exposé - Galerie



WOHNEN



WOHNEN / TERRASSE / GARTEN

# Exposé - Galerie



DUSCHBAD mit WC - EG



DUSCHBAD mit WC - EG



TREPPENAUFGANG - OG

# Exposé - Galerie



GROSSES Duschbad - OG



SCHLAFEN 1

# Exposé - Galerie



SCHLAFEN 1



SCHLAFEN 2

# Exposé - Galerie



SCHLAFEN 2



ZUM GARTEN!

# Exposé - Galerie



SONNE bis zum ...Untergang



GARTEN

# Exposé - Galerie



GARTEN / AUSSENGRILL



GARTEN / BIOHORT

# Exposé - Galerie



zauberhafter Dorfteich....

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 21.08.2035

Registriernummer: SH-2025-005916345

1

### Gebäude

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

### 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 beigelegt (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 Kaestherstrasse 21  
23769 Fehrmann

Unterschrift des Ausstellers

SCHÜRDINSTEINBERGERMEISTER  
**Hermann Hansen**  
Kaestherstraße 21  
23769 Fehrmann, OT Burg  
Tel. (04271) 86 67 43, Fax 86 37 42  
Ausstellungsdatum 22.08.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

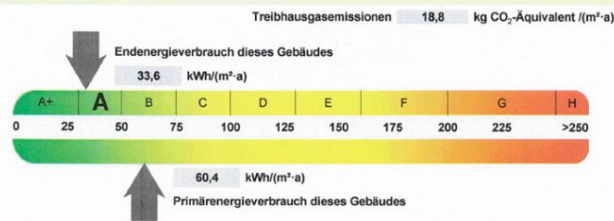
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2025-005916345

3

### Energieverbrauch



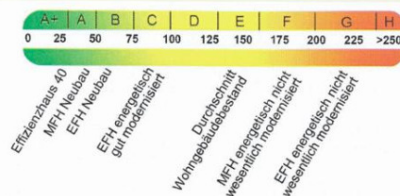
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 33,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	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 Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>n</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

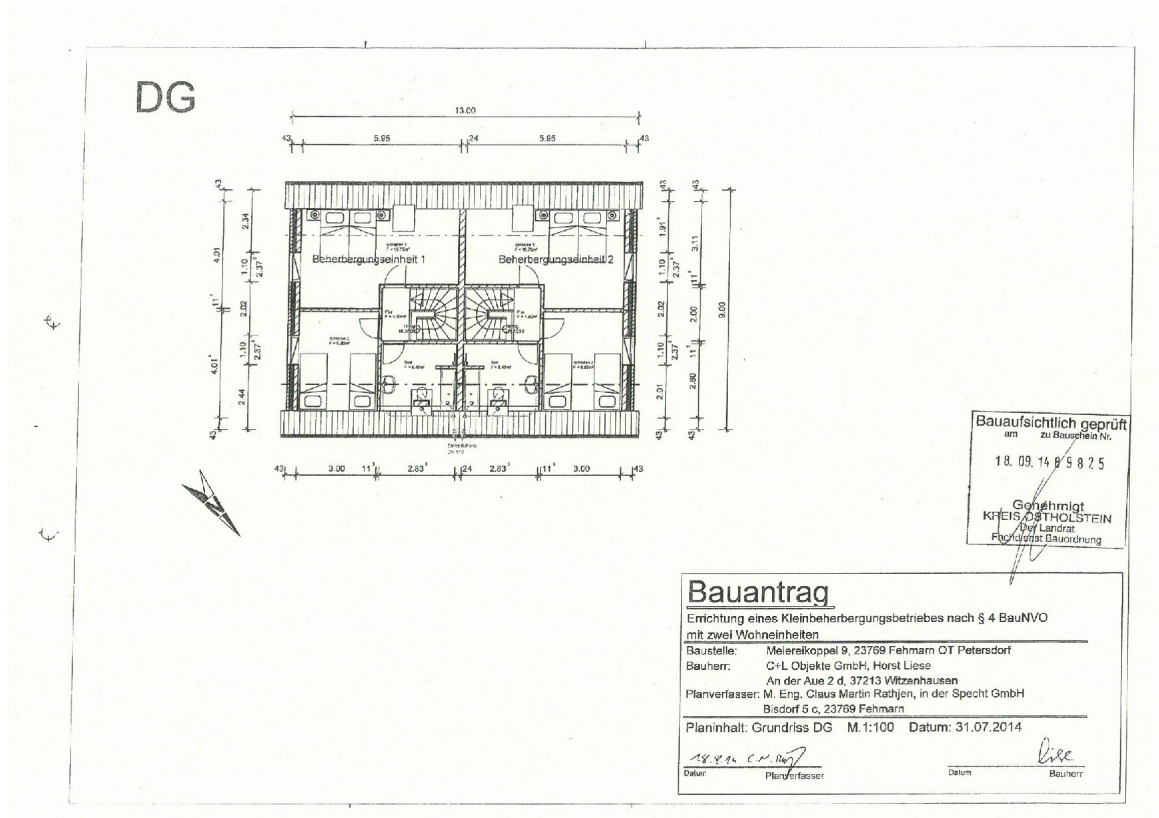
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

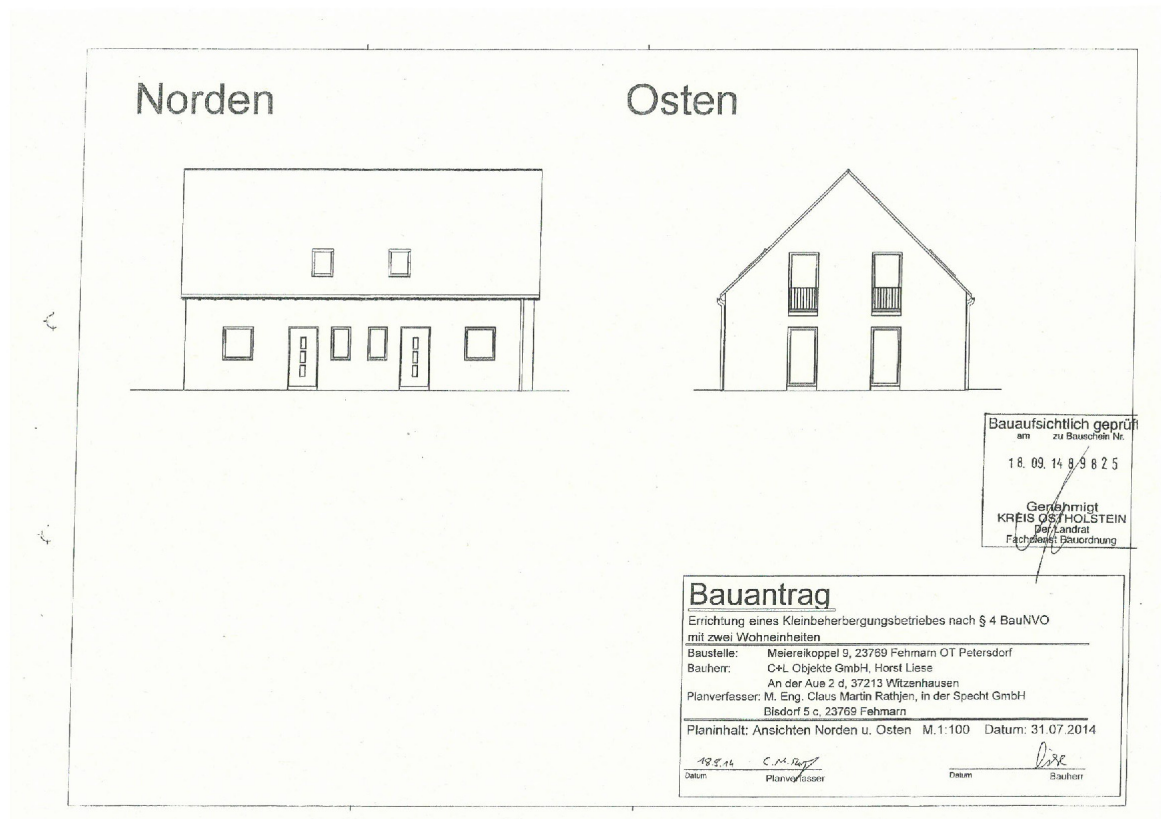
Hotgerroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.0



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# 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



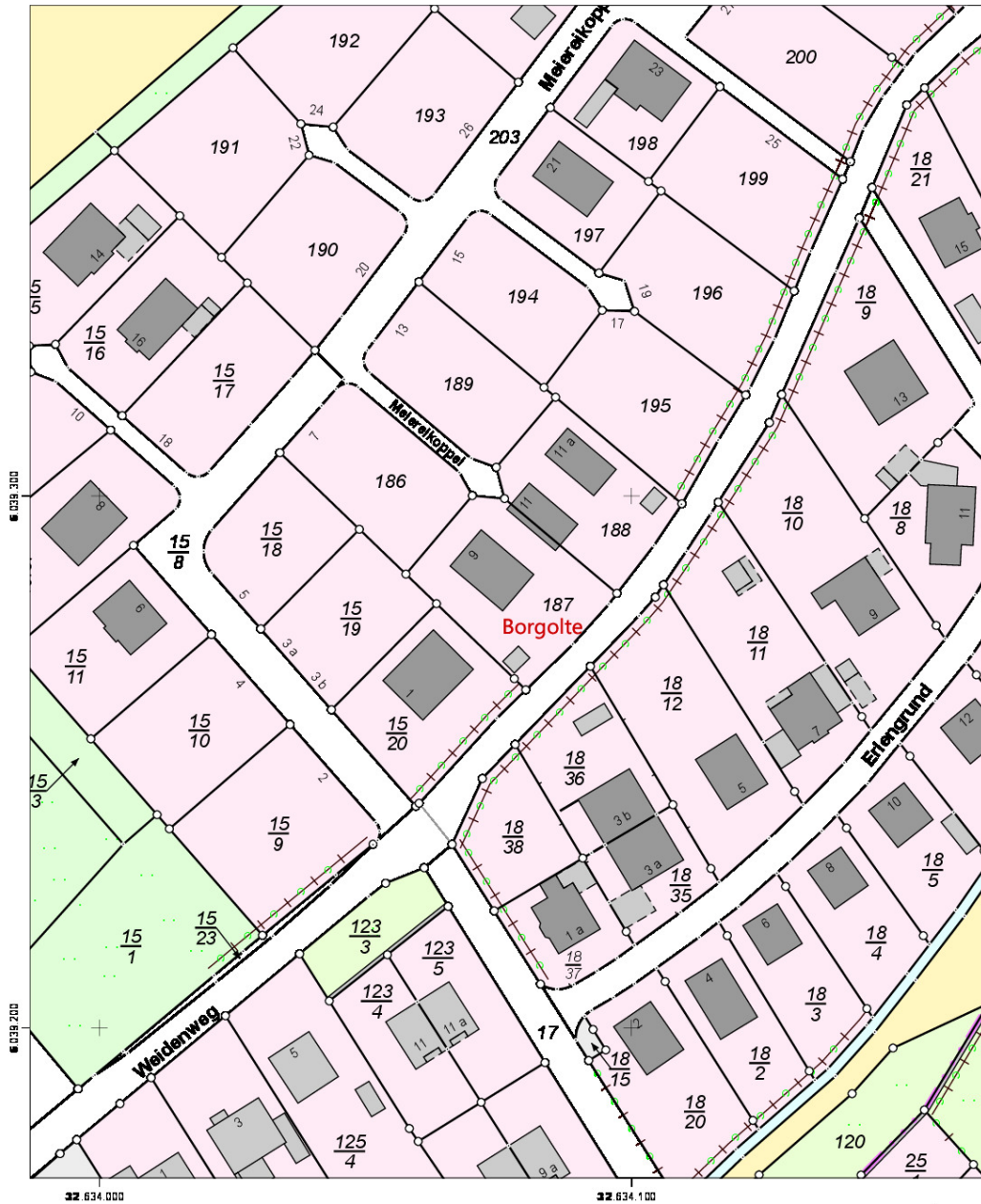
Erteilende Stelle: Katasteramt

Brölingstr. 53 b-d

23554 Lübeck

Telefon: 0451-30090-0

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



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabbalken 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).