

Exposé

Erdgeschosswohnung in Fehmarn

**Traumhafte Erdgeschosswohnung direkt am Golfplatz
Fehmarn - möbliert, provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-443225**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Mentz

23769 Fehmarn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.10.2026	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte Erdgeschosswohnung in einem ruhigen und überschaubaren 4-Familienhaus aus dem Jahr 1992.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 70 m² und überzeugt durch einen durchdachten und funktionalen Grundriss. Die Raumaufteilung ist sowohl für die Eigennutzung als auch für die Ferienvermietung ideal geeignet.

Im Jahr 2023 wurden umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. In diesem Zuge wurden unter anderem die Bodenbeläge sowie die Innentüren erneuert, sämtliche Räume neu gestrichen sowie eine neue Einbauküche installiert. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein besonderes Merkmal ist die großzügige Terrasse mit zugeordnetem Sondernutzungsrecht und unverbaubarem Blick auf den Golfplatz, die den Wohnraum sinnvoll erweitert und zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet. Der gepflegte Garten mit 640 m² bietet zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien - die Gartenarbeit wird durch einen fleißigen Rasenmäherroboter unterstützt. Ergänzend steht ein eigener Carport mit angrenzendem Abstellraum zur Verfügung.

Zusätzlichen Stauraum bieten eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein separater Heizungsraum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Eine Waschmaschine ist bereits vorhanden und Bestandteil des Verkaufs.

Die Wohnung wird vollständig möbliert veräußert und ist damit sofort nutzbar.

Die Immobilie wurde bisher ausschließlich durch die Eigentümer selbst genutzt.

Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümer und ist für den Käufer provisionsfrei.

Ausstattung

- Erdgeschosswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche
- Großzügige Terrasse mit Sondernutzungsrecht
- Vollständig möbliert und sofort nutzbar
- Moderne Einbauküche mit Bosch-Geräten (neu in 2023)
- Renovierung in 2023 (Böden, Türen, Malerarbeiten)
- Badezimmer teilweise modernisiert (u. a. neue Armaturen und Waschbecken)
- Gasterme Junkers 2015 erneuert
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Separater Heizungsraum mit Waschmaschine
- Carport mit zusätzlichem Abstellraum
- Fahrradstellplatz am Haus vorhanden
- Hochwertiger und funktionaler Grundriss
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

Hinweise zur Möblierung:

Die Wohnung wird weitgehend möbliert übergeben. Ein Teil der Einrichtung wird von den Eigentümern übernommen. Hierzu zählen insbesondere persönliche Gegenstände, Bettwäsche, Kissen und Decken sowie Teile der Küchenausstattung (Geschirr, Gläser etc.).

Auch einzelne Dekorationsgegenstände sind nicht Bestandteil des Verkaufs. Wandbilder verbleiben in der Wohnung.

Ein Fernseher ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist damit nahezu vollständig ausgestattet und kann direkt genutzt oder für die Ferienvermietung vorbereitet werden.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen auf Fehmarn, unmittelbar am Golfpark mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Die Kombination aus Ruhe, Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Ostsee sowie der Golfplatz sind jeweils in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Sandstrand überzeugt mit besonders feinem Sand und einer attraktiven Südausrichtung, die ideale Bedingungen für sonnige Tage bietet. Der Wakepark Fehmarn befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in nur etwa einer Minute erreichbar. Der beliebte Campingplatz Wulfen mit vielfältigen Wassersportmöglichkeiten sowie ansprechender Gastronomie liegt ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Zusätzlich bieten sich Wassersportmöglichkeiten direkt am Burger Binnensee, der sich in unmittelbarer Umgebung befindet. Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Spielplätze auf dem Campingplatz.

Die Stadt Burg mit ihrer guten Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinischer Versorgung ist in ca. 10 Autominuten erreichbar. Ebenso liegt der Yachthafen Burgtiefe in kurzer Distanz und bietet insbesondere für Bootsbesitzer eine ideale Anbindung.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die sowohl für Erholungssuchende als auch für aktive Urlauber ganzjährig eine hohe Attraktivität bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche

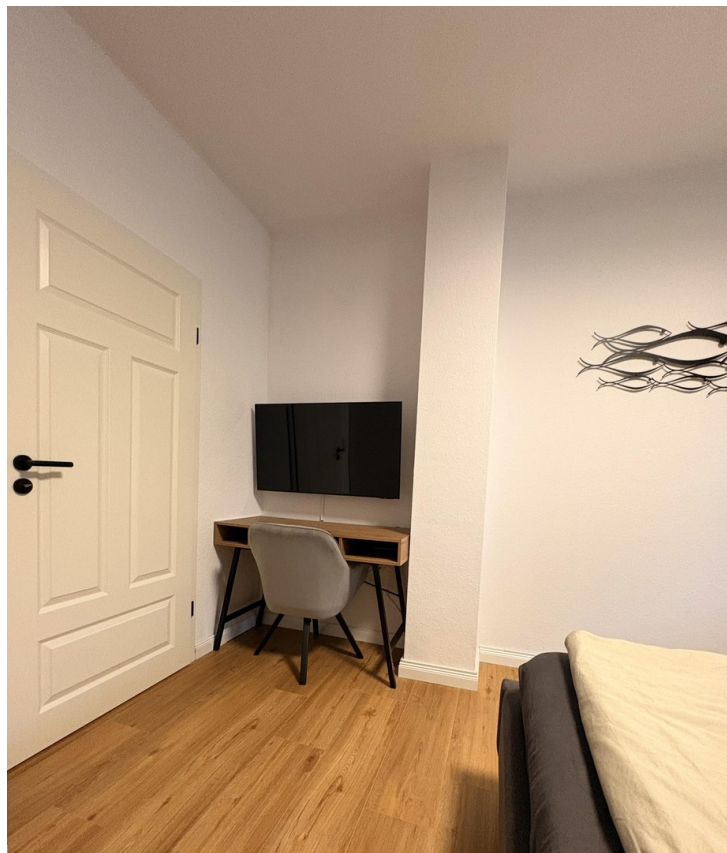


Schlafzimmer mit Doppelbett

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitsbereich im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Hochbett



Kinderzimmer mit Hochbett

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Gaderobe im Vorflur

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Strand Wulfen

Exposé - Galerie



Strand Wulfen vom Wasser



Strand Wulfen Blick auf Brücke

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

