

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Burg auf Fehmarn

**Burg / Fehmarn, Haus, 3 WE, Selbstbezug &  
Renditeobjekt, Ertrag € 30.000/J.,  
Ferienwohnungserlaubnis**



Objekt-Nr. **OM-445338**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
C.Brandt

Wollinweg 5b  
23769 Burg auf Fehmarn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	372,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Kurzprofil / Highlights

Die Möglichkeit zur Kombination aus Eigennutzung, Vermietung und genehmigter Ferienvermietung macht diese Immobilie auf Fehmarn zu einer seltenen Gelegenheit.

- 30.000 Euro Jahresbruttoeinnahmen- sofort ertragsstark. Steigerungspotential vorhanden
- 3 abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt 144m<sup>2</sup> Wohnfläche (159m<sup>2</sup> Grundfläche), zusätzlich 41m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 100% Eigennutzung möglich, Auslauf aller Vermietungen zu September 2026
- seltene und unbefristete Genehmigung zur Ferienvermietung (übertragbar)
- ruhige Stichstraße ohne Durchgangsverkehr
- fußläufig zur Innenstadt von Burg, ca. 1km Entfernung
- umfassende Modernisierung (2013), großer Südbalkon und Gaube (2021), makellose Bausubstanz
- Carport und separater PKW-Stellplatz
- Glasfaseranschluss ab Oktober 2026 verfügbar

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Wohnhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten in ruhiger und begehrter Wohnlage von Burg auf Fehmarn. Die Immobilie ermöglicht eine attraktive Kombination aus Eigennutzung, langfristiger Vermietung und Ferienvermietung. Sie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial.

Ein besonderer Vorteil ist die bestehende, unbefristete Genehmigung zur Ferienvermietung, die auch auf eine andere Wohneinheit des Hauses übertragen werden kann. Neue Genehmigungen für Ferienwohnungen werden für Burg auf Fehmarn nicht mehr erteilt.

Daher ist die für dieses Objekt erteilte Genehmigung ein kaum zu überschätzender Vorteil und stellt einen erheblichen Mehrwert dar.

Das Haus wurde 1987 in Massivbauweise errichtet und 1996 erweitert.

2013 wurde umfassend modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- neue Gasheizung
- neue Fenster
- neue Außen- und Innentüren
- Dachdämmung
- neue Bäder
- neue Bodenbeläge
- Aufteilung in drei separate Wohneinheiten

2017 wurde der Garten neu gestaltet. Die gesamte Pflasterung wurde erneuert und erweitert.

2021 wurde zusätzlich eine Gaube sowie ein Südbalkon mit ca. 10 m<sup>2</sup> für die Obergeschoss- / Ferienwohnung erbaut.

Das Haus, die Außenanlagen und die Nebengebäude befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

## Aufteilung der Wohnflächen

- Erdgeschosswohnung: 82 m<sup>2</sup>
- Appartement im Obergeschoss: 18 m<sup>2</sup>
- Ferienwohnung im Obergeschoss: 44 m<sup>2</sup>

Zusätzliche Nutzfläche 41 m<sup>2</sup>

- Dachboden 25m<sup>2</sup>
- Schuppen & Gartenhaus 16m<sup>2</sup>

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Vorratsraum, Garderobe und Duschbad. Eine Terrasse mit Gartenanteil gehört zu dieser Einheit.

Im Obergeschoss befinden sich ein kompakt geschnittenes Appartement sowie eine voll ausgestattete Ferienwohnung mit Südbalkon.

Das Appartement wurde vom Eigentümer als jederzeit verfügbare Ferienwohnung genutzt. Es verfügt über ein Bad mit Dusche und Badewanne, Küchenblock, Sofaecke sowie maßgefertigte Einbaumöbel.

Die zweite Wohnung im Obergeschoss wird derzeit als Ferienwohnung genutzt und ist vollständig möbliert. Die Küche mit großem Essplatz bietet direkten Zugang zum Südbalkon. Das Schlafzimmer ist mit individuell angefertigten Möbeln ausgestattet. Das helle Duschbad rundet die Einheit ab. Die Ferienwohnung kann inklusive Inventar übernommen werden.

Für alle 3 Wohneinheiten läuft die Vermietung zu September 2026 aus.

## Ertrag

Die aktuellen Bruttoeinnahmen belaufen sich auf ca. 30.000 Euro/Jahr. Aus der Festvermietung ca. 15.000 Euro und ca. 15.000 Euro aus der Vermietung der Ferienwohnung.

Die Ferienwohnung ist durchschnittlich 140–150 Tage pro Jahr belegt.

Eine Steigerung der Einnahmen auf mindestens 36.000 Euro ist durch Anpassung der Mieten für alle 3 Wohneinheiten an die Marktpreise als auch durch intensivere Nutzung der Ferienvermietung möglich.

## Ausstattung

### Ausstattung (Auszug)

#### Erdgeschoss

Um die Privatsphäre der Mieter im Erdgeschoss zu wahren sind in der Bildergalerie nur zwei Photos der Wohnung vorhanden. Der Auszug der Mieter bis September 2026 ist schriftlich vereinbart, eine vorherige Besichtigung jederzeit möglich.

- Einbauküche mit Herd/Backofen
- Geschirrspüler
- Kühl-/Gefrierkombination
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Duschbad
- 2 Abstellräume
- Kaminofen

#### Appartement

- Küchenblock mit Induktionsherd

- Geschirrspüler
- Kühl-/Gefrierkombination
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- maßgefertigte Einbaumöbel
- Bad mit Badewanne und separater Dusche
- Möblierung und elektrische Geräte können übernommen werden

Ferienwohnung

- Einbauküche mit Herd/Backofen
- Geschirrspüler
- Kühl-/Gefrierkombination
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Möblierung und komplette Ausstattung kann übernommen werden

Außenbereich

- Carport
- zusätzlicher Stellplatz
- Gartenhaus
- zwei Schuppen

Internet

- DSL mit max. 50Mbit/s
- Glasfaseranschluss ist ab Oktober 2026 möglich (Info Telekom)

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

Gerne können Sie mich unter 0171 / 352 11 57 kontaktieren

**Lage**

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Stichstraße ohne Durchgangsverkehr in einem gewachsenen Wohngebiet von Burg auf Fehmarn. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, die von Einheimischen bewohnt werden.

Die Innenstadt von Burg mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist in etwa 10–15 Minuten fußläufig erreichbar. Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage und kurzer Distanz zum Stadtzentrum wird insbesondere von Feriengästen sehr geschätzt.

Infrastruktur:

- Marktplatz / Stadtzentrum: ca. 1,0 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1,2 km

- Bahnhof: ca. 1,5 km
- Hafen Burgstaaken: ca. 1,5 km
- Südstrand: ca. 3,5 km

Supermärkte wie Edeka, Rewe, Lidl und Aldi sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte sind ganzjährig geöffnet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Wohnbereich Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Ferienwohnung Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Obergeschoss



Ferienwohnung Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Obergeschoss



Ferienwohnung Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Obergeschoss



Ferienwohnung Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Obergeschoss



Appartement Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Appartement Obergeschoss



Appartement Obergeschoss

# Exposé - Galerie



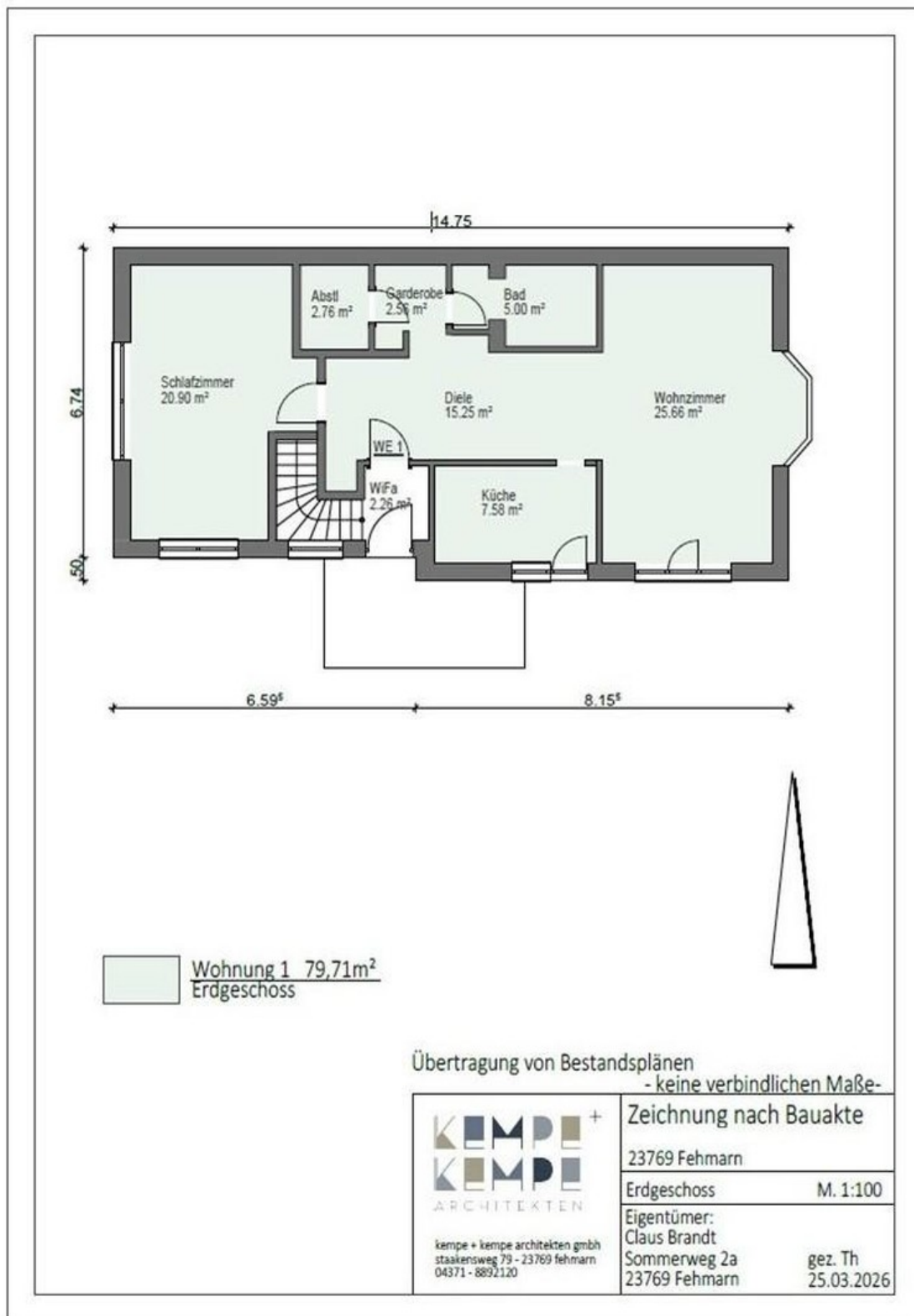
Appartement Obergeschoss



Appartement Obergeschoss

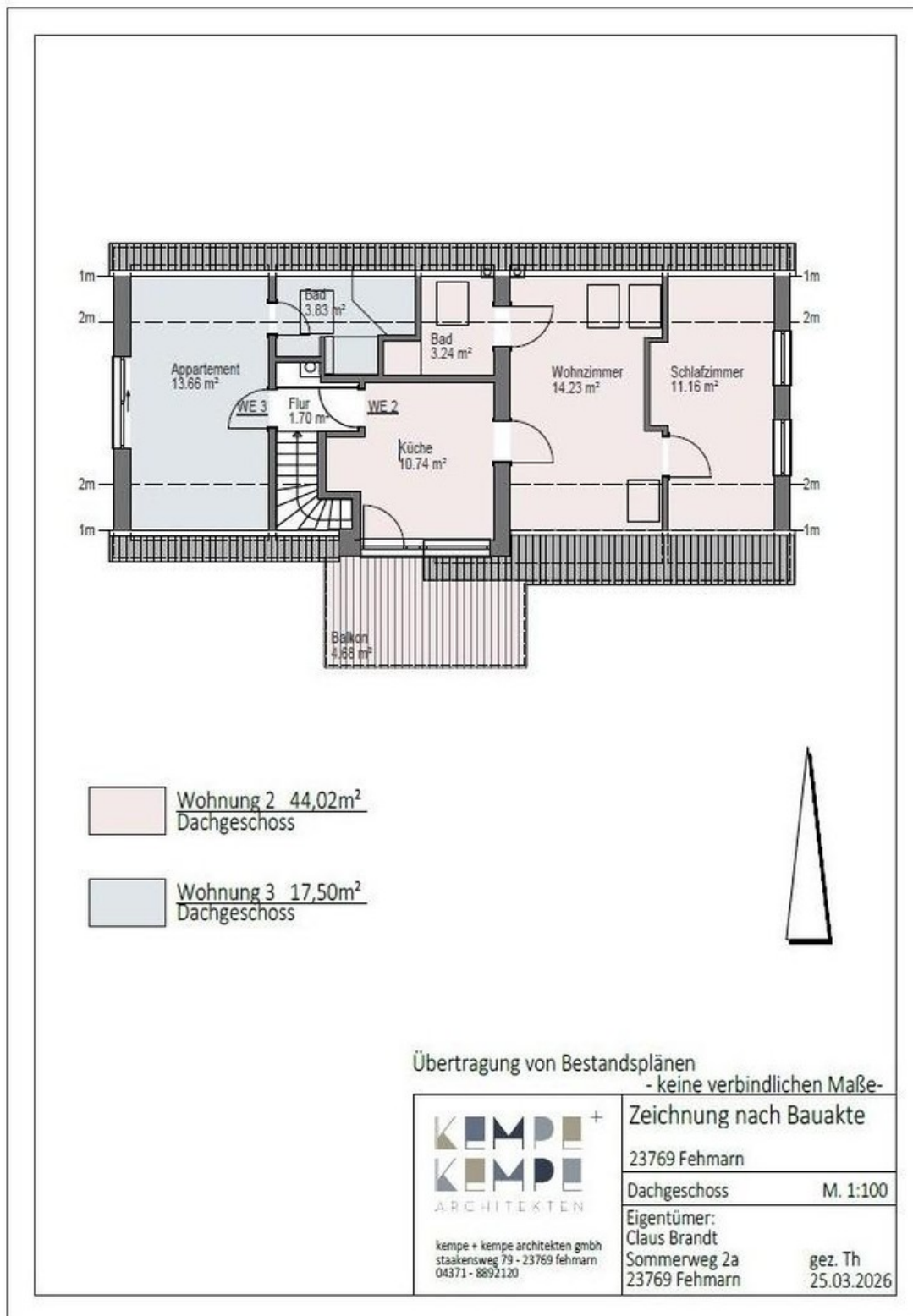


# Exposé - Grundrisse



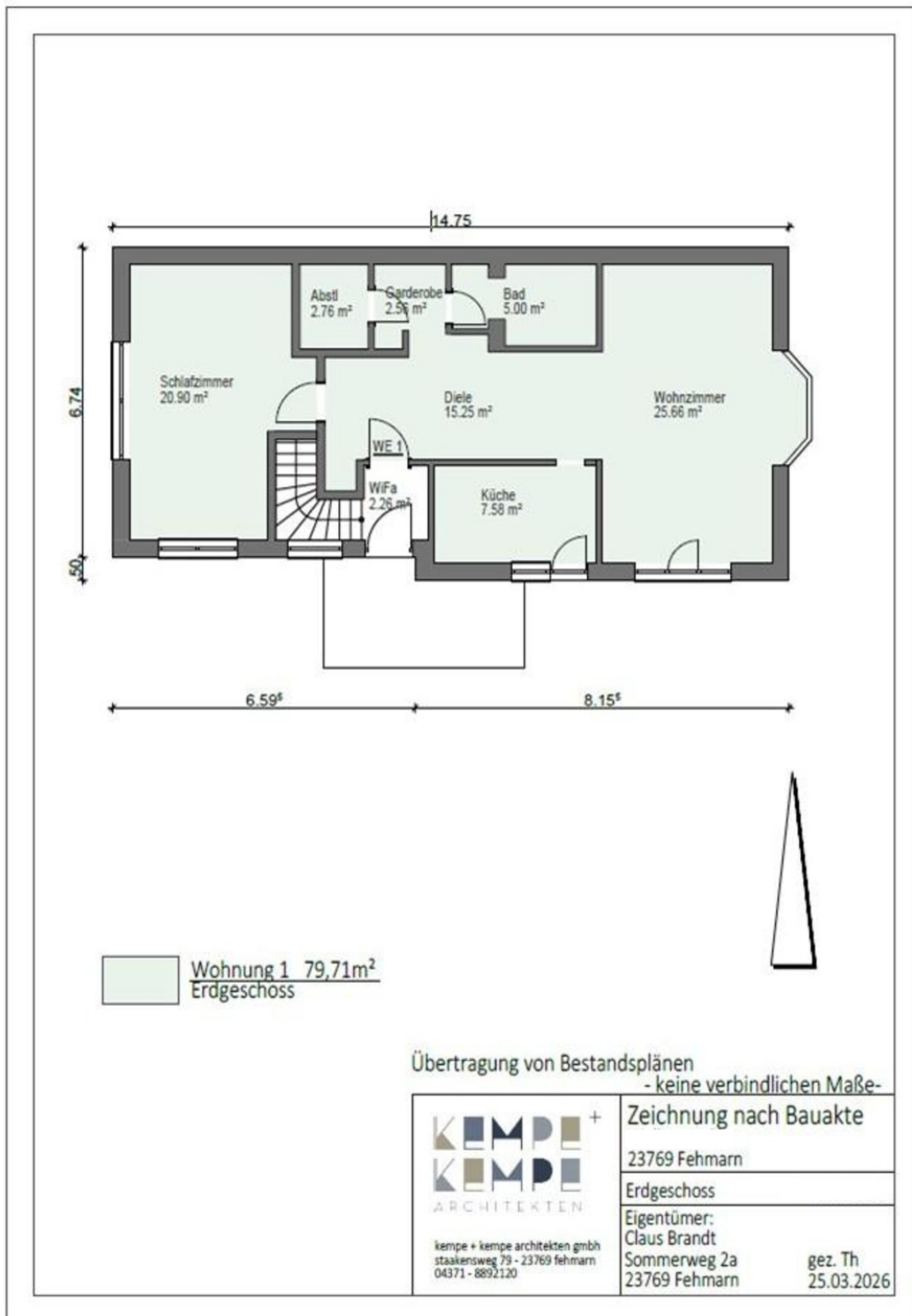
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

