

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Burg auf Fehmarn

**Burg auf Fehmarn, Haus mit 3 WE, Renditeobjekt mit Ferienwohnungsgenehmigung, Ertrag 30.000 EUR/Jahr**



Objekt-Nr. **OM-445338**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
C.Brandt

23769 Burg auf Fehmarn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kurzprofil / Highlights

Die Kombination aus Eigennutzung, langfristiger 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
- Eigennutzung möglich
- seltene und unbefristete Genehmigung zur Ferienvermietung (übertragbar)
- ruhige Stichstraße ohne Durchgangsverkehr
- fußläufig zur Innenstadt von Burg, ca. 1km Entfernung
- Carport, Stellplatz und Südbalkon
- umfassend modernisiert (2013), großer Südbalkon und Gaube (2021), makellose Bausubstanz
- 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 bietet eine attraktive Kombination aus Eigennutzung, langfristiger Vermietung und Ferienvermietung und 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 (Wohnflächen nach DIN):

- Erdgeschosswohnung: ca. 82 m<sup>2</sup>
- Appartement im Obergeschoss: ca. 18 m<sup>2</sup>
- Ferienwohnung im Obergeschoss: ca. 44 m<sup>2</sup>
- Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum

Die Erdgeschosswohnung ist langfristig vermietet und 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.

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 35.000 Euro ist durch Anpassung der Übernachtungsgebühr der Ferienwohnung an die Marktpreise und intensivere Nutzung der Ferienvermietung möglich.

## **Ausstattung**

Ausstattung (Auszug)

Erdgeschoss

(um die Privatsphäre der Mieter im Erdgeschoss zu wahren ist in der Bildergalerie nur ein Photo der Wohnung vorhanden)

- 2 Abstellräume
- Duschbad
- 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

## **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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Wohnbereich Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Obergeschoss



Ferienwohnung Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Obergeschoss



Ferienwohnung Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Obergeschoss



Ferienwohnung Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Obergeschoss



Ferienwohnung Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Appartement Obergeschoss



Appartement Obergeschoss



Appartement Obergeschoss

# Exposé - Galerie



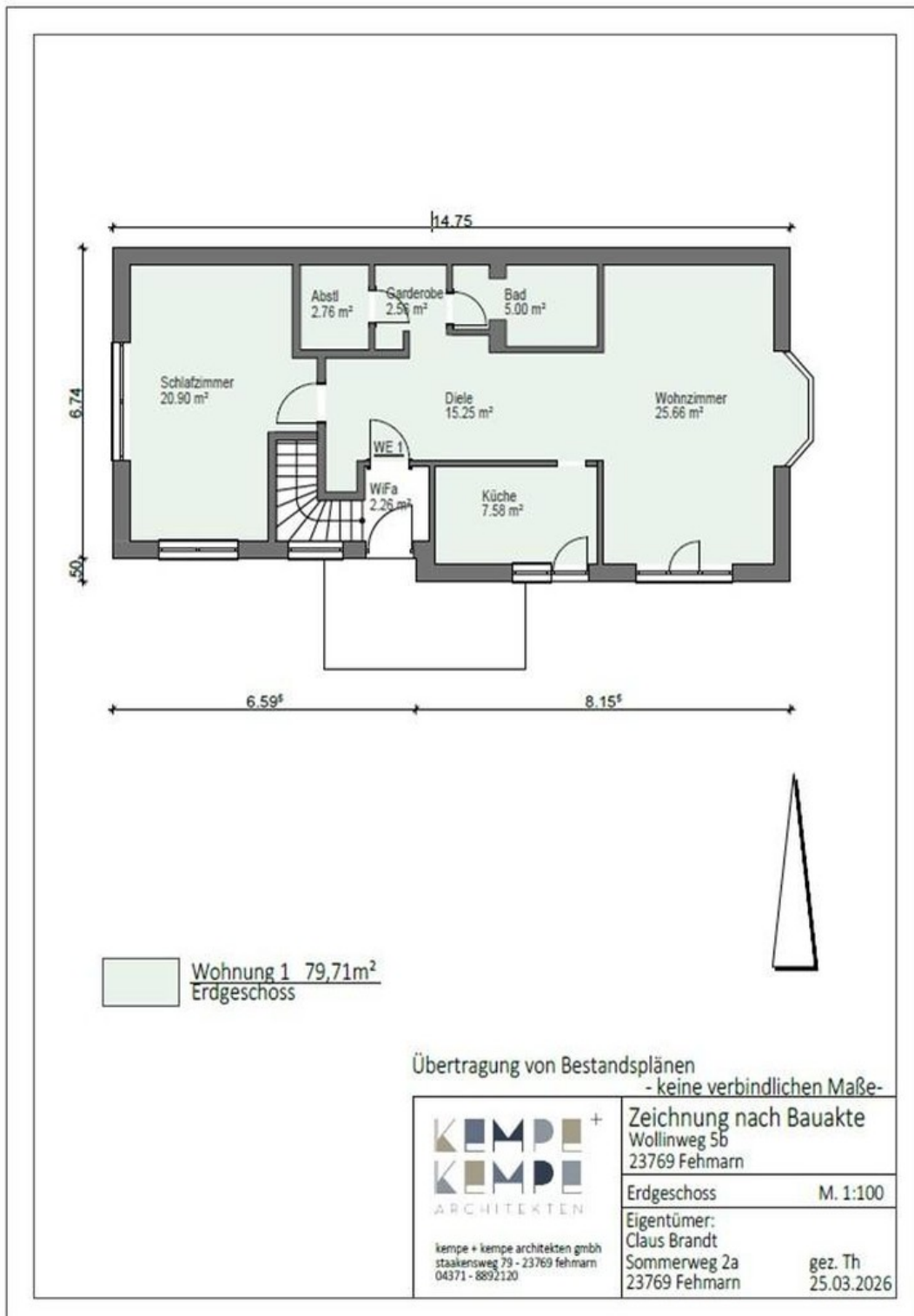
Appartement Obergeschoss



Appartement Obergeschoss

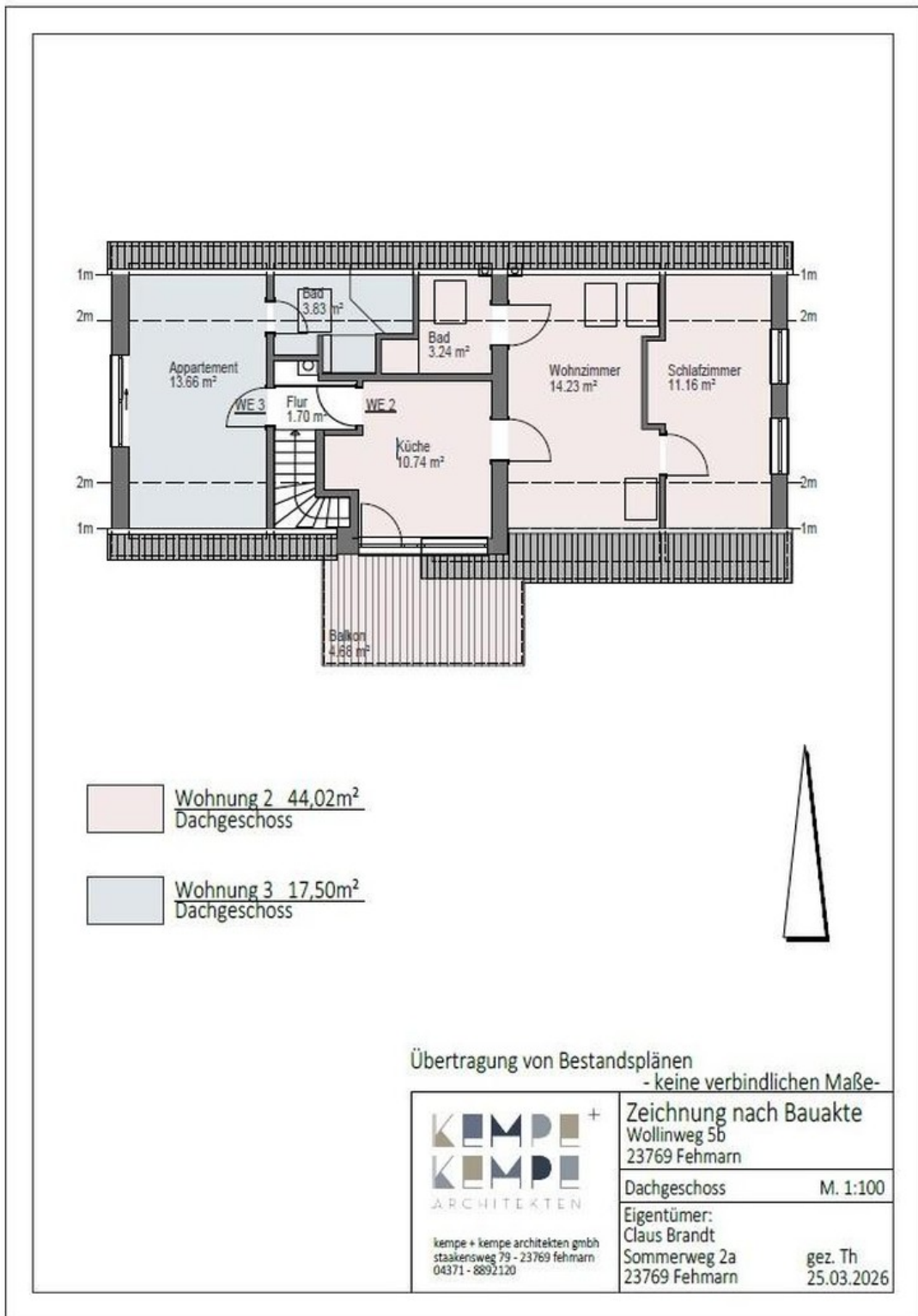


# Exposé - Grundrisse



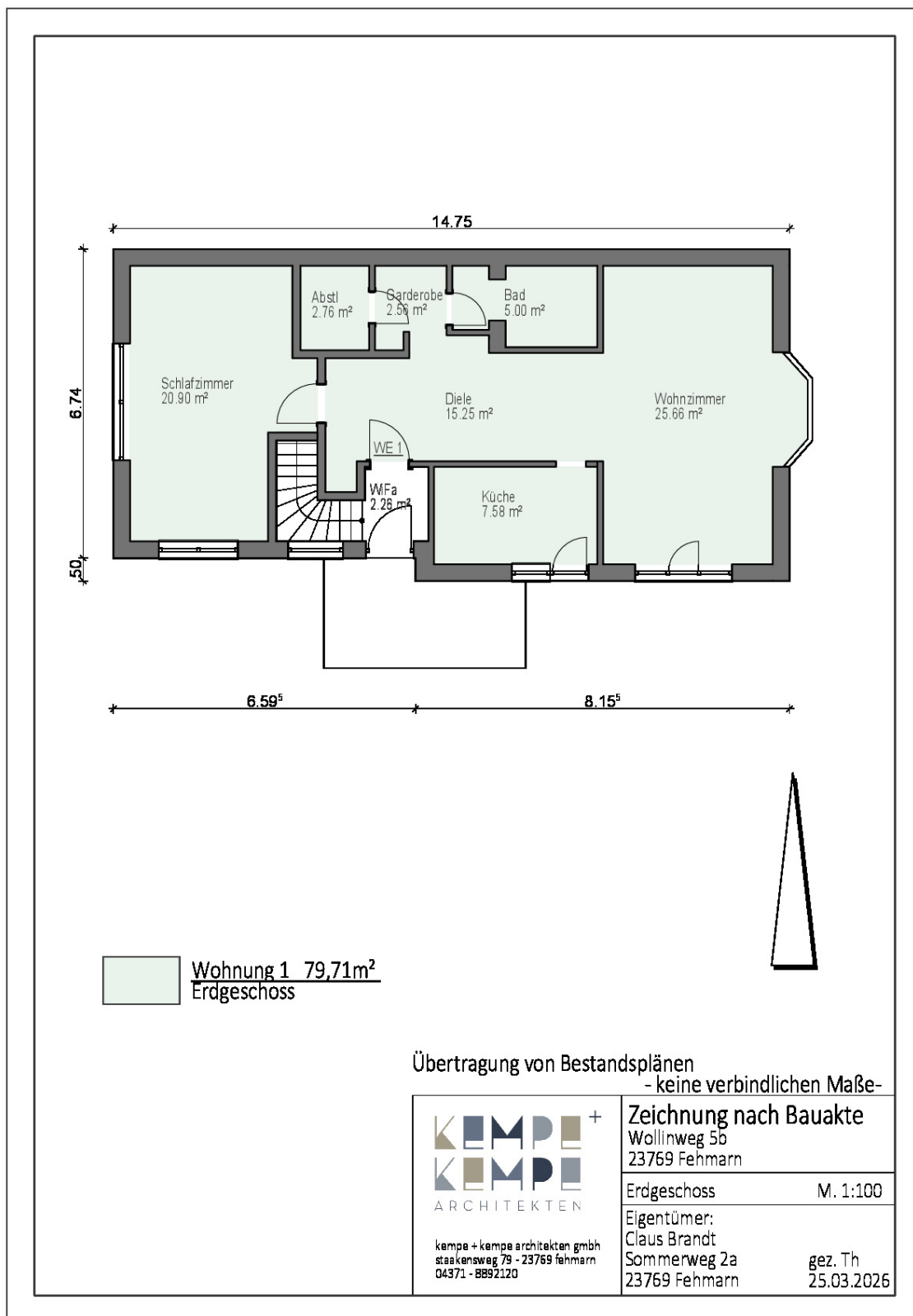
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Übertragung von Bestandsplänen  
- keine verbindlichen Maße-



kempe + kempe architekten gmbh  
staakensweg 79 - 23769 fehmarn  
04371 - 8892120

**Zeichnung nach Bauakte**

Wollinweg 5b  
23769 Fehmarn

Erdgeschoss M. 1:100

Eigentümer:  
Claus Brandt  
Sommerweg 2a  
23769 Fehmarn

gez. Th  
25.03.2026

# Exposé - Grundrisse

