

Exposé

Terrassenwohnung in Fehmarn

Ferienwohnung mit Garten auf Fehmarn – 300 m zur Ostsee, 25.000 € Jahresumsatz



Objekt-Nr. OM-471131

Terrassenwohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Mila Hense

23769 Fehmarn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.12.2026
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	415 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte, vollständig möblierte Ferienwohnung in ruhiger Lage von Marienleuchte auf der Insel Fehmarn. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt zehn Ferienwohnungen und überzeugt durch ihren separaten Eingang sowie den ca. 80 m² großen, eingezäunten Garten – eine Kombination, die auf Fehmarn nur selten zu finden ist.

Auf ca. 73 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, eine separate Einbauküche sowie ein modernes Badezimmer. Das Bad wurde im Jahr 2023 vollständig erneuert und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden.

Die Einbauküche ist komplett ausgestattet und ermöglicht eine sofortige Nutzung der Wohnung. Sämtliche Möbel, die komplette Einrichtung sowie die Gartenmöbel inklusive Grill verbleiben im Objekt und sind im Kaufpreis enthalten. Dadurch kann die Ferienvermietung ohne zusätzlichen Investitionsaufwand fortgeführt werden.

Die Wohnung wird seit über zehn Jahren erfolgreich als Ferienwohnung vermietet und verfügt über einen festen Stammgästekreis. Der durchschnittliche Jahresumsatz liegt bei rund 25.000 €. Die Vermietung erfolgt über etablierte Ferienportale mit sehr guten Gästebewertungen (u. a. über 100 Bewertungen mit durchschnittlich 4,9 von 5 Sternen).

Ob als Kapitalanlage oder zur Kombination aus Eigennutzung und Ferienvermietung – diese Immobilie bietet eine attraktive Gelegenheit in strandnaher Lage auf Fehmarn.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

- * Wohnfläche ca. 73 m²
- * 2-Zimmer-Ferienwohnung
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich
- * Separater Eingang mit Hauscharakter
- * Ca. 80 m² großer, eingezäunter Garten zur alleinigen Nutzung
- * Terrasse mit Gartenmöbeln und Grill
- * Separate Einbauküche mit vollständiger Ausstattung, Induktionskochfeld und Spülmaschine
- * Badezimmer im Jahr 2023 vollständig modernisiert
- * Bodengleiche Dusche
- * Waschmaschine seit 2024
- * Komplette Möblierung inklusive Inventar und Dekoration im Kaufpreis enthalten
- * Sofort zur Ferienvermietung nutzbar
- * Zentralheizung (neu installiert im Jahr 2024, moderne Heizungsanlage für die gesamte Wohnanlage)
- * Gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 10 Ferienwohnungen
- * Nur ca. 300 m bis zum Naturstrand mit Badestelle
- * Ruhige, naturnahe Lage in Marienleuchte auf Fehmarn
- * Energieeffizienz durch neue Heizungsanlage deutlich verbessert gegenüber dem bestehenden Energieausweis

* Ideal als Kapitalanlage oder zur Kombination aus Eigennutzung und Ferienvermietung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Marienleuchte im Nordosten der Insel Fehmarn – einer ruhigen und naturnahen Lage direkt an der Ostseeküste. Der Naturstrand mit Badestelle ist in wenigen Gehminuten (ca. 300 Meter) erreichbar und bietet ideale Voraussetzungen zum Baden, Spaziergehen sowie für Wassersport und Erholung.

Marienleuchte gehört zu den beliebtesten Urlaubsregionen auf Fehmarn und zeichnet sich durch seine Nähe zur Küste, die weitläufige Natur sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege aus. Restaurants, Ausflugsziele und Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Auto oder Fahrrad gut erreichbar.

Die Ferienwohnung profitiert zudem von der langfristig attraktiven Entwicklung der Region durch die feste Fehmarnbelt-Querung zwischen Deutschland und Dänemark. Gleichzeitig bleibt Marienleuchte ein gefragter Standort für Urlaubsgäste, die Ruhe, Natur und die unmittelbare Nähe zur Ostsee schätzen.

Die Kombination aus strandnaher Lage, etabliertem Ferienstandort und erfolgreicher Vermietung macht diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

