



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Meerblick inklusive: Traumhafte Ferienwohnung an der Ostsee



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KLK_523	<b>Stand vom:</b>	17.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	23769 Fehmarn / Staberdorf	<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-10-18
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2007
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	100.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b> Kensington Finest Properties Lübecker Bucht GmbH	<b>Name:</b>	Pascaline Schmidt
<b>Straße:</b> Bäderstraße 24	<b>Ort:</b>	23626 Ratekau
<b>Telefon:</b> 0152 29430640	<b>Faxnummer:</b>	04504 - 81 69 699
<b>E-Mail:</b> pascaline.schmidt@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Ein Blick auf die Ostsee, direkt vom eigenen Balkon aus - das ermöglicht Ihnen diese wunderschöne Eigentumswohnung direkt am Meer.

Unsere schöne Eigentumswohnung eignet sich zur Eigennutzung oder auch als Ferienwohnung.

Es erwartet Sie eine möblierte 1,5 Zimmer Wohnung im dritten Stock auf Fehmarn mit direktem, unverbaubarem Blick auf das Meer. Ca. 42 m<sup>2</sup> bieten Raum für Ihre Erholung. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon mit Meeresblick. Ein kleines separates Schlafzimmer, eine praktische Pantry, sowie ein Vollbad mit Badewanne sind Ihre Rückzugsorte. Ein eigener PKW-Stellplatz und ein eigener Keller vervollkommen dieses Angebot.

In dem Wohnhaus aus Baujahr 1973 bilden 88 Einheiten die Wohnungseigentümergeinschaft. Aktuell beträgt das monatliche Hausgeld inklusive Rücklagen ca. 192,00 € und die jährliche Erbpacht ca. 560,00 €.

Ein tolle Immobilie an der Küste - wie hört sich das für Sie an?

## Lage:

---

Die Wohnung liegt in Staberdorf, nur wenige 100 Meter vom schönen Sandstrand und dem Yachthafen entfernt. Die Innenstadt von Burg ist leicht mit dem Fahrrad erreichbar. Fehmarn ist eine Insel in der Ostsee zwischen der Kieler Bucht im Westen und der Mecklenburger Bucht im Osten. Sie hat eine Fläche von 185 km<sup>2</sup> und eine Küstenlinie von etwa 78 km. Im Süden ist sie durch den Fehmarnsund von der Halbinsel Wagrien getrennt, und im Norden trennt sie der Fehmarnbelt von der dänischen Insel Lolland. Fehmarn bietet abwechslungsreiche Küstenlandschaften mit Dünenlandschaften und Strandseen im Norden, felsigen Klippen an der Ostküste sowie wunderschönen weißen Sandstränden am Südstrand und Wulfener Hals. Die Insel hat niedrige Erhebungen und die höchsten Punkte sind der Hinrichsberg, Ochsenberg und Wulfener Berg. Die größte Siedlung auf der Insel ist Burg, gefolgt von Landkirchen und Petersdorf.

## Ausstattung:

---

Alles zur Ausstattung dieser Immobilie erfahren Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren ausschließlich auf Aussagen und Informationen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem,

notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

## Bilder

Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer



Pantryküche



Vollbad



Ausblick vom Balkon



Ausblick vom Balkon



Außenansicht



Außenansicht



## Grundriss



LEGENDE

01	Flur - 3,21 m <sup>2</sup>
02	Abstellkammer - 1,09 m <sup>2</sup>
03	Küche - 3,59 m <sup>2</sup>
04	Wohnzimmer - 22,00 m <sup>2</sup>
05	Schlafzimmer - 6,34 m <sup>2</sup>
06	Bad - 3,79 m <sup>2</sup>
07	Balkon - 2,06 m <sup>2</sup>

## Schmidt/Nieselke



**RUFEN SIE  
UNS AN!**  
0152 29 43 06 40

KENSINGTON  
REAL ESTATE GROUP