Wrixum/Föhr

Gepflegte Zweizimmer-Wohnung in guter Lage

Property ID: 25253004

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 52 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

At a glance

Property ID	25253004
Living Space	ca. 52 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1895

Purchase Price	259.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.09.2025
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	143.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

The property

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

The property

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

The property

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

The property

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

The property

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

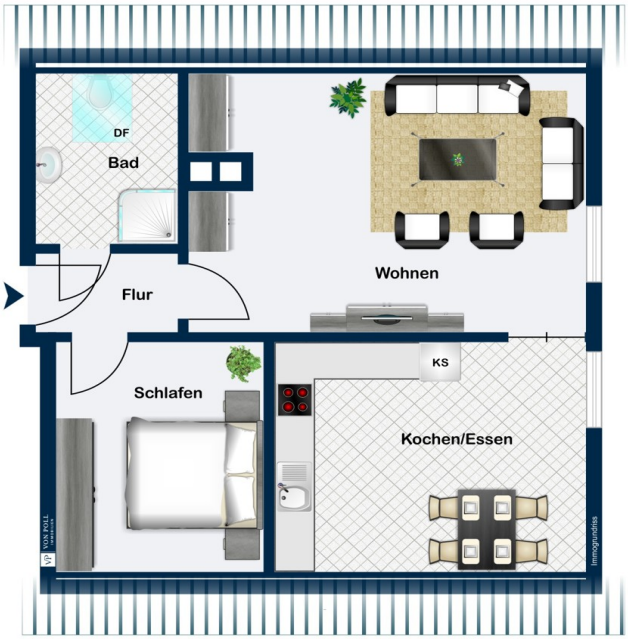
The property

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

The property

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

A first impression

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss der ehemaligen Musikschule von Wrixum präsentiert sich sehr gemütlich und perfekt aufgeteilt. Das Herzstück bildet das Wohnzimmer angrenzend an die offene moderne Küche und dem Essbereich. Die erstklassige Küche ist mit einem neuen Geschirrspüler, einem Pyrolyse-Backofen, einem AEG-Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug sowie einer Natursteinarbeitsplatte ausgestattet.
Vom Flur gelangt man in das Schlafzimmer und das Bad, welches über eine elektronische Bodenerwärmung verfügt. Die Fußböden bestehen aus einer Kombination aus Fliesen und Industrievinyl.
Die Wohnung wird inklusive Mobiliar und Interieur verkauft und besitzt ein eigenes Grundbuch (WEG-Teilung).
Gebäude und Gartenanlage (813 Quadratmeter Grundstücksfläche) sind in einem gepflegten Zustand.
Der Glasfaseranschluss ist beantragt.
Die Wohnung wurde 2022 komplett renoviert. So wurden u.a. im Wohn- und Schlafzimmer vier neue Velux-Dachfenster eingebaut und hochwertige "Merten"-Steckdosen und -schalter verwendet.
Das Gebäude erhielt im Jahr 2018 eine neue Gasheizung.
Die ursprünglich erstmals 1895 genutzte ehemalige Schule wurde 1990 komplett entkernt, saniert und zu einem Wohngebäude umgenutzt.

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

All about the location

Wrixum ist mit seinen rund 650 Einwohnern ein idyllisches Dorf an der Ortsgrenze zur Inselhauptstadt Wyk. Entstanden ist die Gemeinde im 15. Jahrhundert und wird auch heute noch vom familiären, dörflichen Charakter mit seinen ursprünglichen friesischen Reetdachhäusern und den typischen Giebeln über den Eingangstüren geprägt. Im Laufe der Zeit sind in Wrixum zahlreiche Ferienquartiere entstanden, so dass inzwischen der Tourismus der wichtigste Wirtschaftszweig des Dorfes ist. Im Jahre 1995 wurde die Gemeinde als Erholungsort anerkannt. Aktuell zählt Wrixum jährlich rund 8.000 Gäste und etwa 70.000 Übernachtungen.
Zudem gibt es in der Gemeinde kleine Gewerbebetriebe wie Cafes und Fahrradverleihe sowie einen großen Sport- und Spielplatz.
Wahrzeichen des Ortes ist die im Jahre 1851 erbaute Windmühle.
Föhr ist mit 82 Quadratkilometern und rund 8600 Einwohnern die größte Insel im Weltnaturerbe nordfriesisches Wattenmeer. Einheimische und Inselgäste wissen die friesische Urtümlichkeit und den wohltuend ruhigen Charme der Insel, der Besucher schnell in seinen Bann zieht, gleichermaßen zu schätzen. Nordsee, Strand, Marsch- und Geestlandschaften in dem höchst gesunden Reizklima bieten Ruhe und Erholung aber auch zahlreiche Möglichkeiten, aktiv zu sein. So werden Wattwanderungen, Wassersport, Radtouren, Schwimmen sowie zahlreiche klassische Sportarten wie Tennis, Golf, Fußball, Beach-Volleyball, Minigolf und vieles mehr angeboten. Dazu rundet ein umfangreiches kulturelles Veranstaltungsprogramm das Angebot ab.
In der Hauptstadt Wyk findet man größere Einkaufsmärkte, die Fußgängerzone mit der Flaniermeile Sandwall, das Kino und das Wellenbad sowie den Fährhafen. Auch die Anreise mit einem Sportflugzeug ist möglich.
Auf Föhr gibt es 16 Dörfer, die mit ihren reetgedeckten friesischen Häusern und Höfen, die in dieser Anzahl auf keiner anderen Insel zu finden sind, ihren typischen friesischen Charakter weitgehend bewahrt haben.
Die Haupteinnahmequelle auf der Insel ist der Tourismus. Es gibt zirka 4000 Ferienwohnungen und -häuser sowie diverse Pensionen und Hotels, Restaurants und Cafés.

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 143.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Jenßen

Große Straße 38, 25938 Wyk auf Föhr
Tel.: +49 4681 - 74 19 58 0
E-Mail: foehr@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com