Wrixum/Föhr

Gepflegte Zweizimmer-Wohnung in guter Lage

Número de propiedad: 25253004

PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 52 m^2 • **HABITACIONES:** 2

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

De un vistazo

Número de propiedad	25253004
Superficie habitable	ca. 52 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1895

Precio de compra	259.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.09.2025
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	143.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

La propiedad

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

La propiedad

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

La propiedad

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

La propiedad

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

La propiedad

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

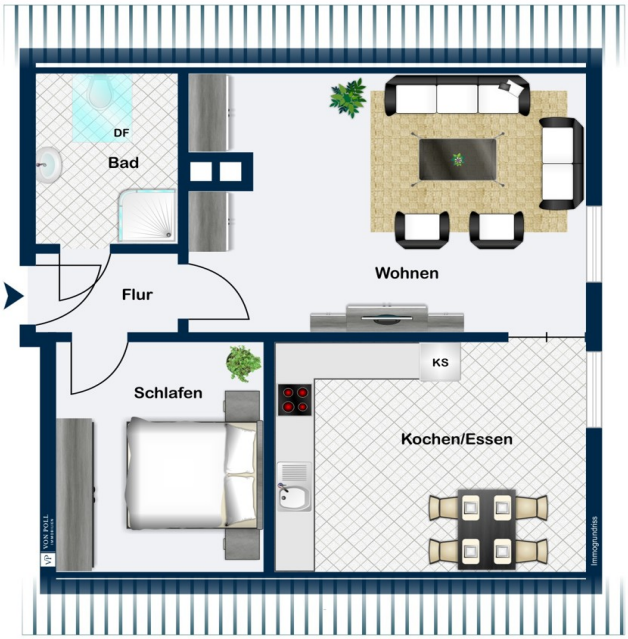
La propiedad

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

La propiedad

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Jenßen

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com