

Nieblum

# Strandnah und gemütlich: Einfamilienhaus am Ortsrand in begehrter Wohnlage

*Número de propiedad: 25253005*



PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 516 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

- 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: 25253005 - 25938 Nieblum

## De un vistazo

Número de propiedad	25253005	Precio de compra	549.000 EUR
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	1986
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1954	Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	335.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.03.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

## La propiedad



Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

## La propiedad



Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

## La propiedad



Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

## La propiedad





Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

## La propiedad



Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

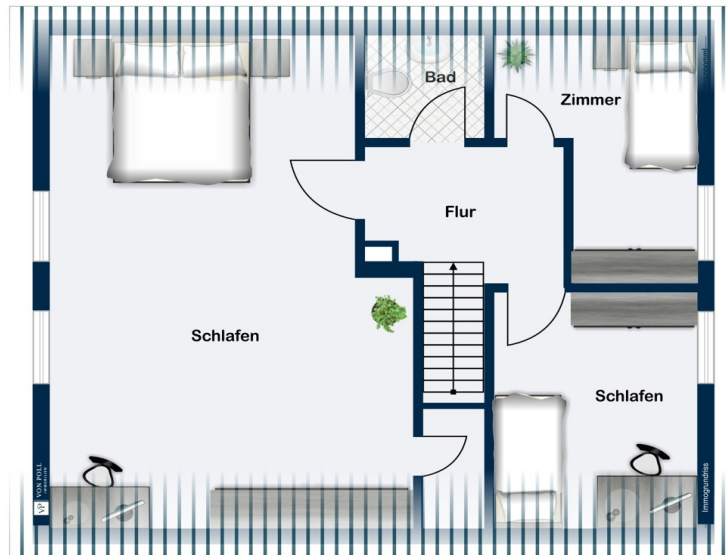
## La propiedad

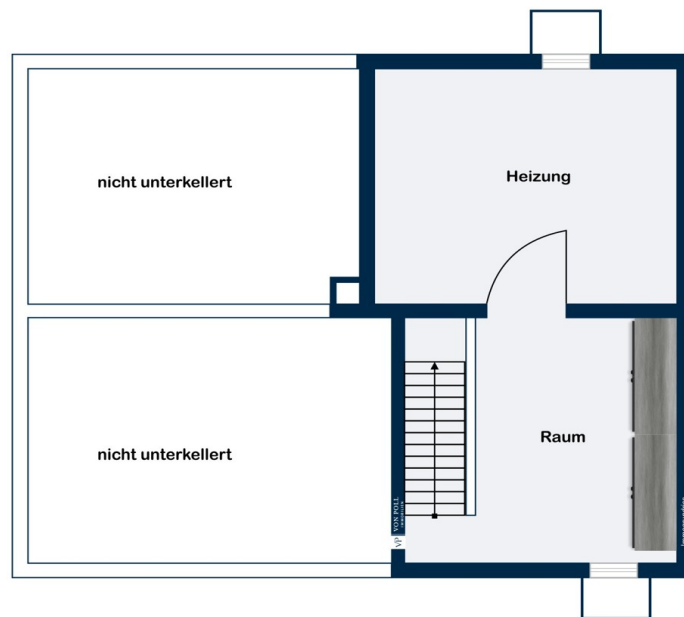


Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

## 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: 25253005 - 25938 Nieblum**

## Una primera impresión

Dieses gemütliche Siedlungshäuschen am Ortsrand von Nieblum sucht neue Freunde. Angeboten wird ein 1954 erstelltes Einfamilienhaus in beehrter, ruhiger Wohnlage. Das Haus verfügt über einen Kaminofen. Zwar ist die Immobilie bewohnbar, dennoch sind Grundrisse, Haustechnik und Interieur nicht mehr zeitgemäß. Die Garage ist mit einem Automatiktür ausgestattet. Zudem ist ein Brunnen für die Gartenbewässerung vorhanden. Die Immobilie kann sofort übergeben werden.

**Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum**

## Todo sobre la ubicación

Nieblum gilt als schönstes und mondänstes Inseldorf auf Föhr. Die mehrfach ausgezeichnete Gemeinde wird geprägt durch ihre schmucken, fast ausschließlich reetgedeckten Kapitäns- und Friesenhäuser sowie dem fast 600 Jahre alten "Friesendom". Im historischen Ortskern aus dem 17. Jahrhundert, der noch heute weitgehend erhalten ist, finden sich in den „katzenkopf“- oder meerkieselgepflasterten kleinen Straßen prächtige Linden- und Ulmenalleen sowie zahllose blühende Rosen in den Gärten und an Hauswänden. Dazwischen Modeboutiquen, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Mit rund 1.100 Einwohnern ist Nieblum der zweitgrößte Ort auf Föhr. Der Fremdenverkehr ist hier zum Haupterwerbszweig geworden. Nach Wyk ist das Seebad Nieblum mit jährlich etwa 20.000 Gästen und 280.000 Übernachtungen die am stärksten vom Tourismus geprägte Gemeinde mit diversen Freizeit- und Sportangeboten (u.a. Surfschule). So lockt der ruhige, weite, feinsandige Strand – zehn Gehminuten vom Ortskern entfernt - oder der Dorfteich im Kurpark. Weit über die Inselgrenzen hinaus bekannt ist die 27-Loch-Anlage des GC Föhr, die als eine der schönsten in Deutschland gilt. Nieblum ist an die insulare Buslinie angeschlossen. Die Inselhauptstadt Wyk mit Fähranleger, weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie der Fußgängerzone mit der Flaniermeile Sandwall ist wenige Fahrminuten entfernt. 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 diverse klassische Sportarten wie Golf, Tennis, Fußball, Beach-Volleyball, Minigolf und vieles mehr angeboten. Dazu rundet ein umfangreiches kulturelles Veranstaltungsprogramm das Angebot ab. 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: 25253005 - 25938 Nieblum

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 335.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist H. Brunnen mit elt. Pumpe für Gartenbewässerung



Número de propiedad: 25253005 - 25938 Nieblum

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Dirk Jenßen

---

Große Straße 38 Föhr / Amrum  
E-Mail: foehr@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)