

Oldsum

# Top gepflegte drei Zimmer in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 25253009



PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25253009	Prix d'achat	335.000 EUR
Surface habitable	ca. 67 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2020
Disponible à partir du	02.07.2025	État de la propriété	Bon état
Etage	1	Technique de construction	massif
Pièces	2	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Chambres à coucher	1		
Salles de bains	1		
Année de construction	1997		
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.01.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## La propriété



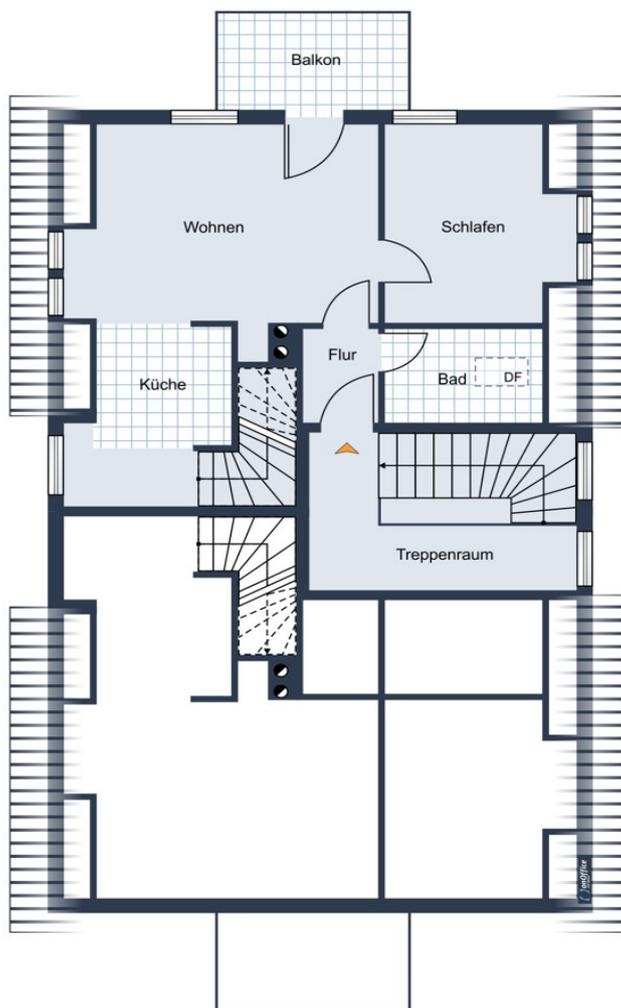
CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

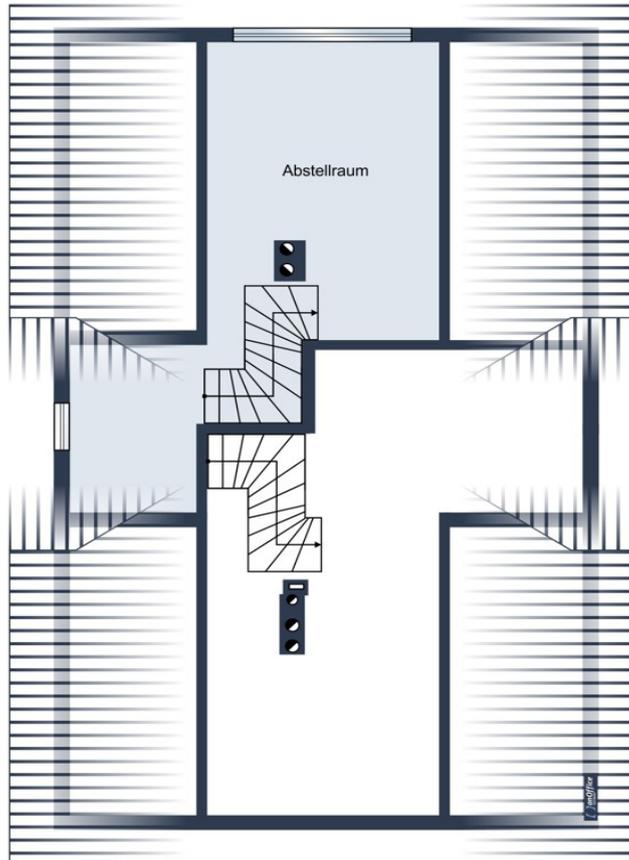
## La propriété



CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## Une première impression

Hell, gemütlich, sehr gepflegt und in einem sehr guten Zustand. So präsentiert sich diese komplett mit "Pött un Pann" ausgestattete Wohnung in sehr ruhiger Lage im "Künstlerdorf" Oldsum.

Herzstück bildet das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon. An den Essbereich schließt sich die offene, moderne, komplett ausgestattete Einbauküche an. Ein Schlafzimmer, ein helles Duschbad und die Diele komplettieren das Obergeschoss. Eine massive Holzterrasse führt in das große "Schlafzimmer" im Dachgeschoss, welches baurechtlich aber der Nutzfläche zugehörig und im Grundriss deshalb als Abstellraum bezeichnet ist.

Die Wohnung wurde seit ihrer Erstellung 1997 lediglich einige wenige Wochen im Jahr ausschließlich von den Eigentümern genutzt, ist aber genehmigungstechnisch für die gewerbliche Ferienvermietung geeignet.

Anfang 2020 wurden die Räumlichkeiten umfangreich renoviert. Unter anderem erhielten sie neue Fußbodenbeläge und einen Anstrich. Die Türblätter und Zargen wurden lackiert sowie die Beschläge erneuert.

Zuletzt wurde die Heizungsanlage ersetzt und entspricht nun bereits den kommenden gesetzlichen Anforderungen.

2023 wurden die Holzverkleidungen an den Giebeln, die Gauben, die Balkone und die Unterschlüge überarbeitet, neu versiegelt und frisch lackiert. Insgesamt wurden mehr als 50.000 Euro in die Immobilie investiert.

Weiterer Investitionsbedarf besteht aktuell nicht!

Ein Abstellraum im Kellergeschoss, wo sich auch Waschmaschine und Trockner im Gemeinschaftsraum befinden, sowie ein Pkw-Stellplatz runden dieses tolle Angebot ab. Die Energiekosten (Heizung und Strom) lagen in den vergangenen Jahren bei ca. 55,- Euro im Monat.

Die Wohnung kann sofort übergeben werden.

CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Oldsum ist eines der schönsten Dörfer auf Föhr im Nordwesten der Insel. Das typische Langdorf besteht aus den drei Ortsteilen Oldsum, Klintum und Toftum, die sich von West nach Ost über rund zwei Kilometer erstrecken. Das Ortsbild ist geprägt durch gut erhaltene, reetgedeckte Bauern- und Kapitänshäuser. Man findet hier Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter ein Bäcker und ein kleiner Lebensmittelmarkt, den Dorfgasthof, aber auch zahlreiche gemütliche Cafés, Ateliers und Galerien. Eine Haltestelle der sämtliche Föhrer Gemeinden verbindenden Buslinie befindet sich in der Nähe. Oldsum ist es gelungen, einen sanften Tourismus aufzubauen und sich dabei seine Ursprünglichkeit zu bewahren.

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 wohlthuend 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 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.

CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.1.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25253009 - 25938 Oldsum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Jenßen

---

Große Straße 38, 25938 Wyk auf Föhr

Tel.: +49 4681 - 74 19 58 0

E-Mail: foehr@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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