Nieblum

Strandnah, ruhig und gemütlich: Gepflegte Zweizimmer-Ferienwohnung

VP azonosító: 24253005

VÉTELÁR: 269.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 32 m^2 • **SZOBÁK:** 2

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Áttekintés

VP azonosító	24253005
Hasznos lakótér	ca. 32 m²
AZ INGATLAN ELÉRHETO	04.04.2025
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1975
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	269.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1997
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 3 m²
Felszereltség	Terasz, Szauna, Beépített konyha

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.09.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	155.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Az ingatlan

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Az ingatlan

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Az ingatlan

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Az ingatlan

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

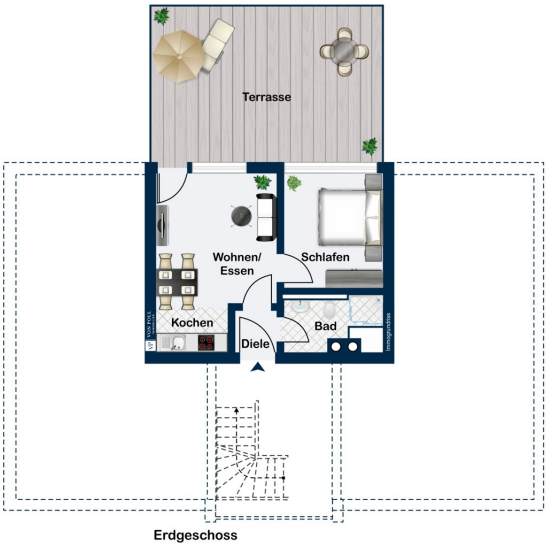
Az ingatlan

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Az ingatlan

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Az elso benyomás

Gemütlich und gepflegt: So präsentiert sich diese Zweizimmer-Wohnung in sehr ruhiger Lage im der beliebten Inselgemeinde Nieblum. Nur wenige Gehminuten vom Strand und vom malerischen Ortskern entfernt, bietet dieses komplett eingerichtete und ausgestattete Appartement in zweiter Reihe "Föhr-Feeling" pur.
Das Herzstück bildet der helle Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zur großen perfekt ausgerichteten Terrasse auf einem geräumigen und gepflegten Gartengrundstück. Dazu kommt ein Schlafzimmer, ein Duschbad und eine kleine Diele. Eine Sauna mit Ruheraum im Untergeschoss sowie ein Pkw-Stellplatz runden dieses Angebot ab.
Zudem liegt für diese Wohnung die Erlaubnis vor, auf der Terrasse eine Feuerstelle mit Kamin und Grill zu errichten.
Diese Wohnung ist als Ferienwohnung genehmigt, seit Jahren gut vermietet - in 2025 bereits mehr als 100 Tage - und kann sofort übergeben werden. Besichtigungstermine sind abzusprechen.
Das Gebäude wurde in diesem Jahr für rund 47.000 Euro energetisch saniert (Fenster, Kerndämmung). Die Fassade wird aktuell für etwa 10.000 Euro saniert.
im Herbst erhält das Haus eine neue Heizung. Die Ölheizung wird durch eine eine Wärmepumpe ersetzt.
Erworben werden 14 Prozent einer harmonischen Bruchteils-Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 1.222 Quadratmeter Grundstücksfläche.

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Részletes felszereltség

In dieser Wohnung ist die gewerbliche Ferienvermietung baurechtlich genehmigt. Bereits geschlossene Ferien-Mietverträge müssten übernommen werden.
Der Vertrag mit dem Internet-Anbieter läuft hälftig mit dem Nachbarn und kann übernommen werden.

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Minden a helyszínrol

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, Tennisplatz). 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.

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 155.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 24253005 - 25938 Nieblum

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Jenßen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com