

Nieblum

Strandnah, ruhig und gemütlich: Gepflegte Zweizimmer-Ferienwohnung

CODICE OGGETTO: 24253005



PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 32 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24253005
Superficie netta	ca. 32 m²
DISPONIBILE DAL	04.04.2025
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Appartamento	Appartamento vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 3 m²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.09.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	155.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

La proprietà



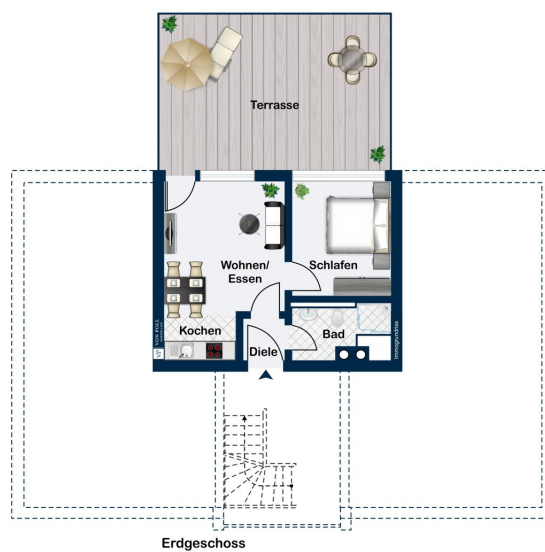
CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

Una prima impressione

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 Wärmepumpe ersetzt. Erworben werden 14 Prozent einer harmonischen Bruchteils-Eigentümergeinschaft mit insgesamt 1.222 Quadratmeter Grundstücksfläche.

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

Dettagli dei servizi

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.

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24253005 - 25938 Nieblum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Jenßen

Große Straße 38, 25938 Wyk auf Föhr

Tel.: +49 4681 - 74 19 58 0

E-Mail: foehr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com