Nieblum

Strandnah, ruhig und gemütlich: Gepflegte Zweizimmer-Ferienwohnung

CODE DU BIEN: 24253005

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 32 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

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

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24253005
Surface habitable	ca. 32 m²
Disponible à partir du	04.04.2025
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	269.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1997
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 3 m²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.09.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	155.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

La propriété

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

La propriété

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

La propriété

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

La propriété

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

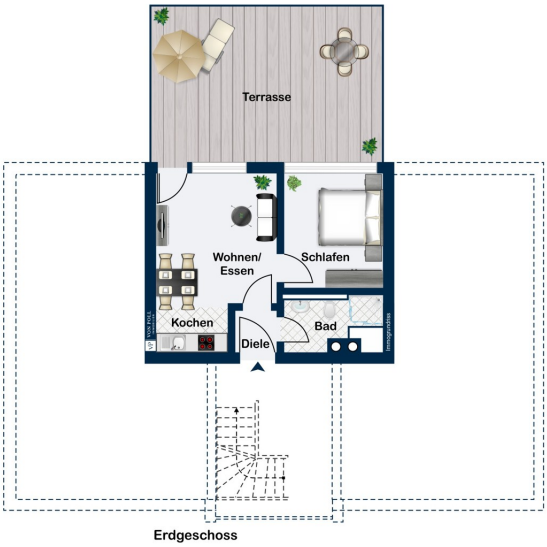
La propriété

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

La propriété

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

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: 24253005 - 25938 Nieblum

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24253005 - 25938 Nieblum

Contact

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

Dirk Jenßen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com