

Nebel

# Top-Immobilie: Fünf exklusive Ferienwohnungen und eine Inhaberwohnung in begehrter Lage

Objektnummer: 25253011



KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 427 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25253011	Kaufpreis	1.890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 310 m²	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	20.01.2026		
Zimmer	12		
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	6	Bauweise	Massiv
Baujahr	1999	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	191.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999



Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Die Immobilie





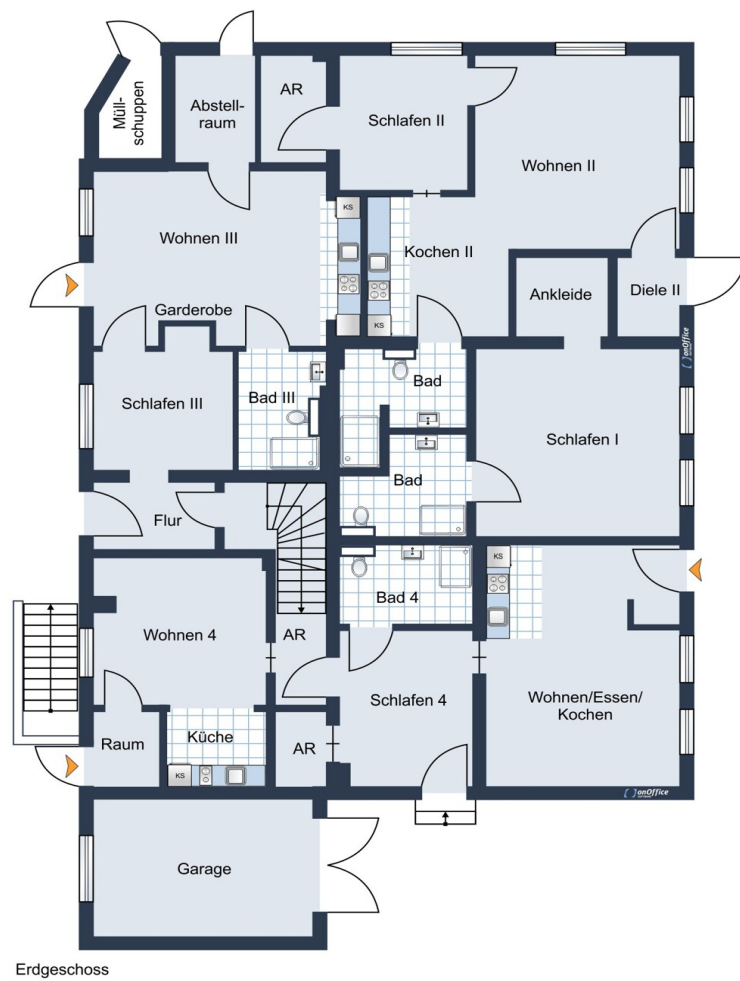
Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

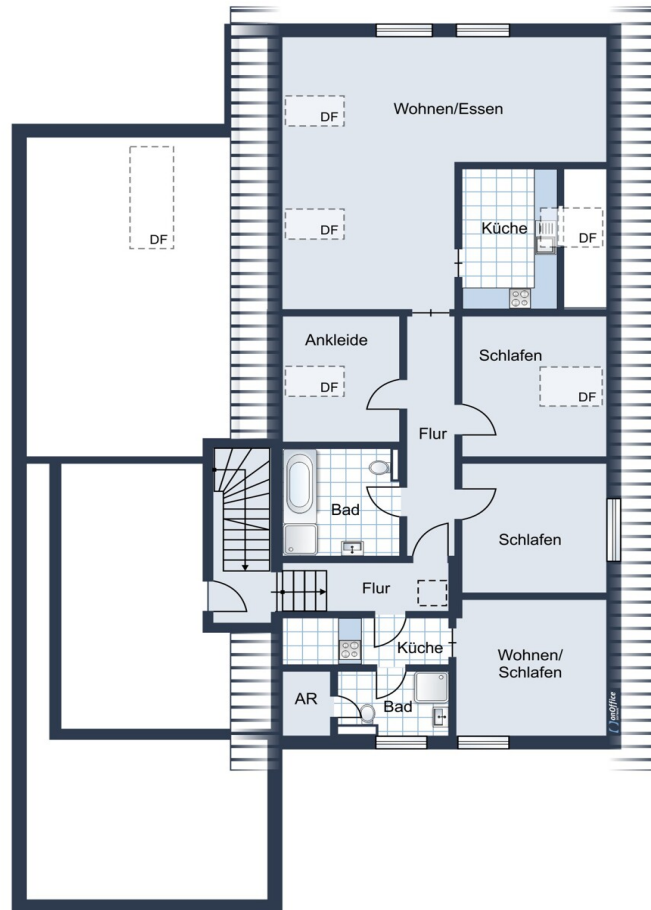
## Die Immobilie



Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

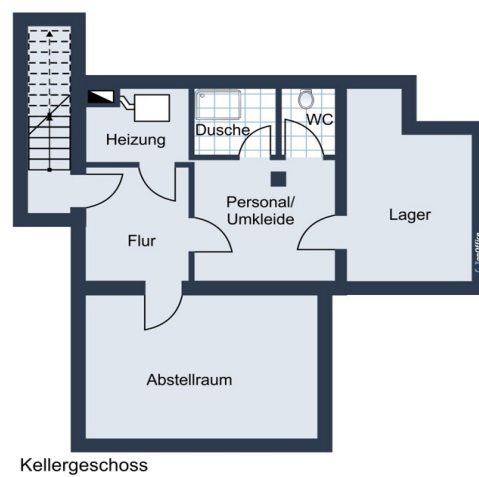
## Grundrisse





Obergeschoss





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Ein erster Eindruck

Mitten im Herzen von Nebel, dem traditionsreichen und begehrten Friesendorf auf Amrum, präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als wahre Rarität auf dem Inselmarkt.

Fünf traumhafte Ferienwohnungen sowie eine großzügige Inhaberwohnung vereinen hier nordfriesischen Charme mit modernem Komfort. Die Appartements wurden aufwendig und hochwertig saniert und sind elegant sowie geschmackvoll eingerichtet – jedes Detail spiegelt Qualität und Stilbewusstsein wider.

Die fünf genehmigten Ferienwohnungen sind hervorragend ausgelastet und bieten eine attraktive Einnahmeperspektive von rund 150.000 Euro jährlich. Zusätzlich steht eine geräumige Betreiberwohnung zur Verfügung, die sich ideal für Eigennutzung oder als weiteres Vermietungsobjekt eignet. Für 2026 liegen bereits Buchungen in Höhe von rund 55.000 Euro vor.

Die Immobilie liegt ruhig und dennoch zentral im idyllischen Ortskern von Nebel. In nur wenigen Schritten erreichen Sie charmante Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte. Ebenso nah liegt die malerische Wattseite, die zu Spaziergängen, Radtouren und purer Erholung einlädt.

Amrum zählt rund 2.300 Einwohner und lebt vom sanften Tourismus, der für eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Ferienunterkünften sorgt.

Diese Immobilie vereint exklusive Wohnqualität, nachhaltige Renditechancen und eine der schönsten Lagen an der Nordsee. Ein ideales Objekt für Investoren, Betreiber oder Privatpersonen, die das besondere Amrum-Gefühl mit wirtschaftlicher Weitsicht verbinden möchten.

Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Alles zum Standort

Leben, wo andere Urlaub machen – Zuhause in Nebel auf Amrum

Mit rund 2.300 Einwohnern ist Amrum eine kleine, lebendige Inselgemeinschaft mitten im Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer. Die Insel lebt vom Tourismus, der seit Jahrzehnten das Rückgrat ihrer Wirtschaft bildet – mit Gästen, die Erholung, Natur und echte nordfriesische Gastfreundschaft suchen.

Amrum fasziniert durch seine einzigartige Landschaft: der endlose Kniepsand-Strand, weite Dünen, duftende Heideflächen und das Wattenmeer schaffen ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit beeindruckt. Trotz ihrer Überschaubarkeit bietet die Insel alles, was man zum Leben und Wohlfühlen braucht – kleine Geschäfte, gemütliche Restaurants, Kulturangebote und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Im Herzen der Insel liegt das traditionsreiche Dorf Nebel – einer der schönsten Orte Amrums. Hier prägen reetgedeckte Friesenhäuser, blühende Gärten und liebevoll gepflegte Wege das Ortsbild. Die historische St.-Clemens-Kirche, der bekannte Friedhof mit den sprechenden Grabsteinen, kleine Galerien und Cafés verleihen dem Ort seinen unverwechselbaren Charakter.

Nebel gilt als besonders begehrte Wohnlage: ruhig, zentral und naturnah zugleich. Von hier aus sind Strand, Watt und Dünen in wenigen Minuten erreichbar. Ob als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder wertbeständige Kapitalanlage – ein Zuhause in Nebel auf Amrum verbindet friesische Tradition mit modernem Komfort und einem Lebensgefühl, das in dieser Form selten geworden ist: authentisch, entschleunigt und von bleibendem Wert.



Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 191.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25253011 - 25946 Nebel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Jenßen

---

Große Straße 38, 25938 Wyk auf Föhr

Tel.: +49 4681 - 74 19 58 0

E-Mail: [foehr@von-poll.com](mailto:foehr@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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