

Nebel

## Bien d'exception : Cinq appartements de vacances exclusifs et un appartement de propriétaire dans un emplacement très recherché.

**CODE DU BIEN: 25253011**



**PRIX D'ACHAT: 1.890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 427 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

- 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: 25253011 - 25946 Nebel**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |  |
|------------------------|------------------------|------------------------------|--|
| CODE DU BIEN           | 25253011               | Prix d'achat                 | 1.890.000 EUR  |
| Surface habitable      | ca. 310 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison multifamiliale  |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponible à partir du | 01.01.2026             | Modernisation / Rénovation   | 2024   |
| Pièces                 | 12                     | État de la propriété         | Bon état   |
| Chambres à coucher     | 6                      | Technique de construction    | massif   |
| Salles de bains        | 6                      | Aménagement                  | Bloc-cuisine   |
| Année de construction  | 1999                   |                              |  |

CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 25.02.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 191.30 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | F                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1999                                  |

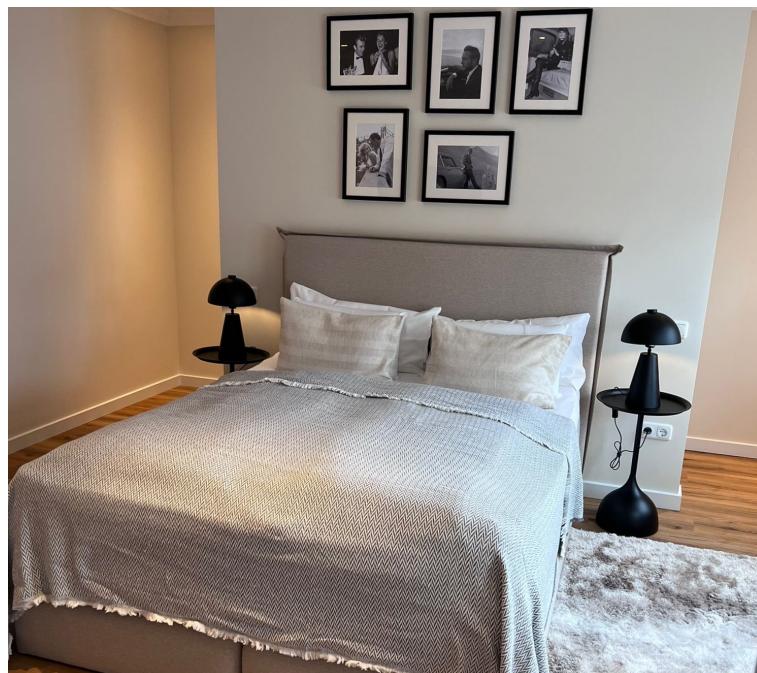
CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## La propriété



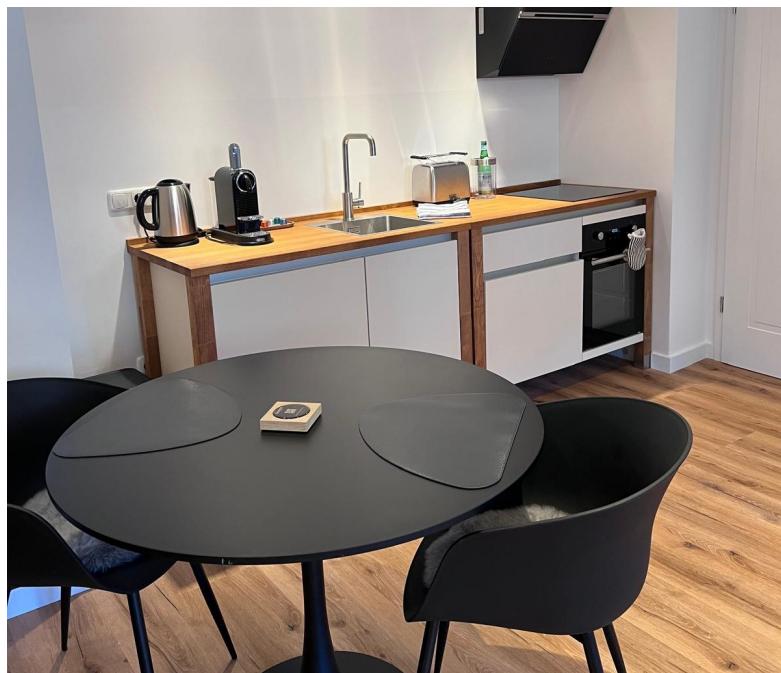
CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## La propriété



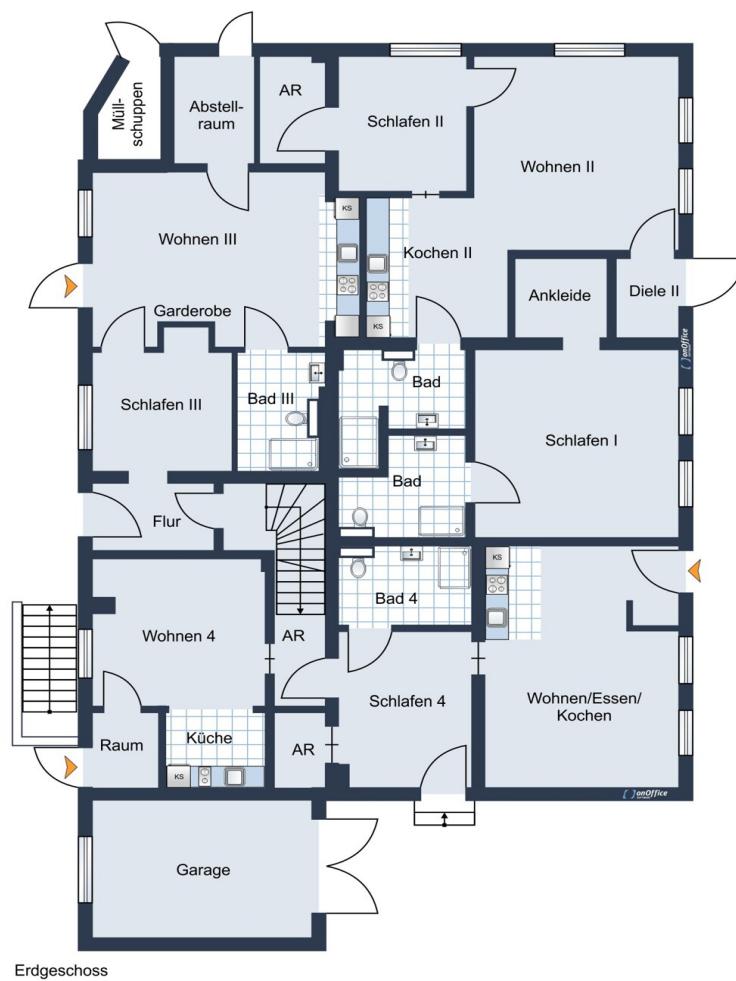
CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

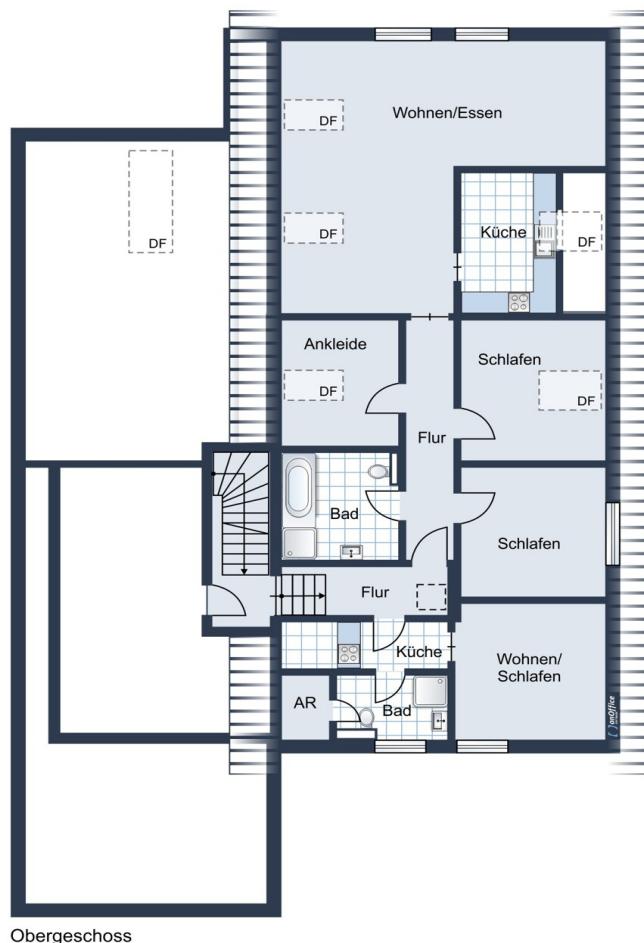
## La propriété

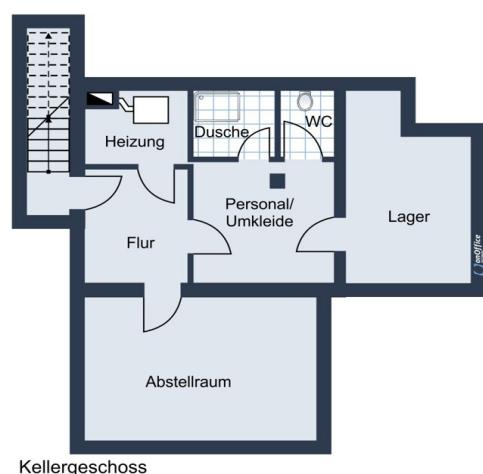


CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel

## 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: 25253011 - 25946 Nebel**

## Une première impression

Au cœur de Nebel, village frison traditionnel et prisé d'Amrum, cette propriété d'exception représente une véritable rareté sur le marché immobilier insulaire. Cinq superbes appartements de vacances et un spacieux appartement de propriétaire allient le charme de la Frise du Nord au confort moderne. Entièrement rénovés avec soin et méticuleusement, les appartements offrent des prestations haut de gamme et sont meublés avec élégance et goût – chaque détail témoigne de qualité et de style. Les cinq appartements de vacances agréés sont très demandés et offrent un potentiel de revenus attractif d'environ 150 000 € par an. Un spacieux appartement de propriétaire est également disponible, idéal pour un usage personnel ou comme investissement locatif supplémentaire. La propriété bénéficie d'un emplacement calme et central dans le village idyllique de Nebel. Cafés, restaurants et petites boutiques de charme sont accessibles à pied. La pittoresque mer des Wadden, toute proche, invite à la promenade, au vélo et à la détente. Amrum compte environ 2 300 habitants et prospère grâce à un tourisme durable, garantissant une demande constante pour des hébergements de vacances de qualité. Cette propriété allie un cadre de vie exceptionnel, des opportunités de rendement durable et un emplacement parmi les plus beaux de la mer du Nord. Un bien idéal pour les investisseurs, les exploitants ou les particuliers souhaitant conjuguer l'expérience unique d'Amrum à une solide expertise en affaires.

**CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel**

## Tout sur l'emplacement

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, Feriendorf 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.

**CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25253011 - 25946 Nebel**

## 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](mailto:foehr@von-poll.com)

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

---

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