

Wyk auf Föhr

## Walmdach-Villa in begehrter Wohnlage

???????: 25253007



?????: 850.000 EUR • ??????: ca. 255 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ??????: 1.001 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25253007	????? ???????	850.000 EUR
???????????	ca. 255 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
????? ????????	???????????????	???????????	???????????????
???????????	???????	???????????	Käuferprovision
???????????	6	???????????	beträgt 2,975 % (inkl.
?????????? ???	5	???????????	MwSt.) des
???????????		???????????	beurkundeten
???????????	3	???????????	Kaufpreises
????? ??????????????	1974	????? ??????????????	2006
????? ??????????????	2 x ????????????	???????	???????
????? ??????????????	????? ??????????????,	???????????????????	ca. 157 m <sup>2</sup>
????? ????????????	2 x ????????	???????	
		???????????	?????????, WC
			?????????????,
			???????, ??????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

????????? ??????????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???? ?????	04.06.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ??????	171.72 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
???? ????????????	2006
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

?? ???????



???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

?? ???????



???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

?? ???????



???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

?? ???????



???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

?? ???????



???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

?? ???????



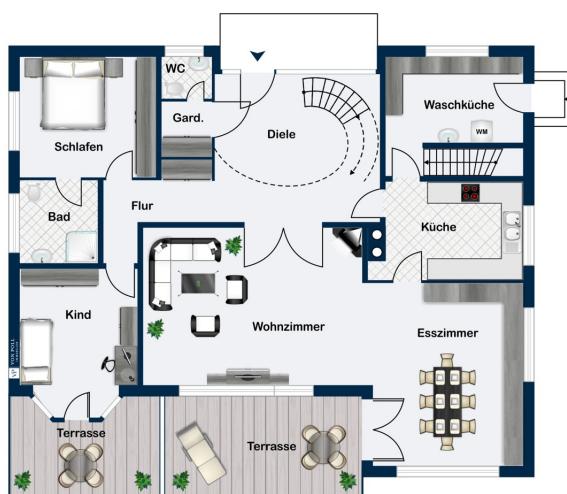
???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

?? ??????

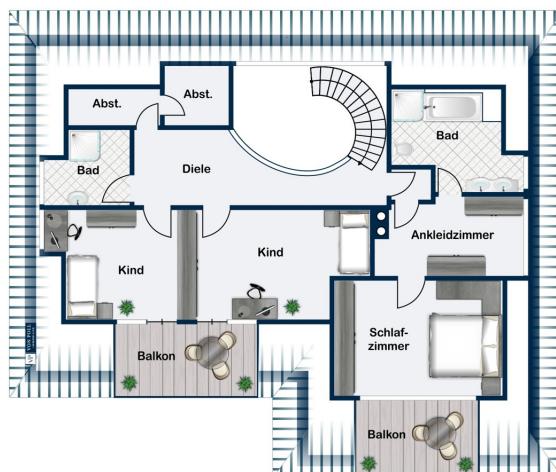


????????? ??????????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

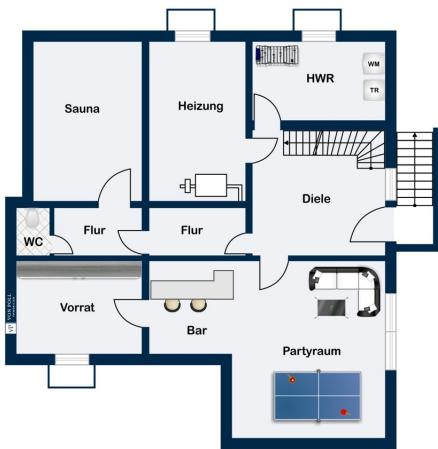
???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



## Kellergeschoß

???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

## ??? ????? ????????

Jede Menge Platz für die große Familie bietet diese 1974 im klassischen, massiven Baustil errichtete Stadtvilla in sehr ruhiger Wohnlage. Das hell verkleinkerte Walmdachhaus steht auf einem 1000 Quadratmeter großen Grundstück im begehrten Südstrandviertel kaum 400 Meter vom Nordseestrand entfernt. Bäcker, Fleischer, ein kleiner Supermarkt sowie einige Restaurants werden fußläufig ebenfalls binnen Minuten erreicht. Zudem besticht die Immobilie durch einen schön eingewachsenen Garten sowie eine Doppelgarage mit Geräteschuppen.

Die großen Wohnzimmerfenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Heizung wurde 2006 modernisiert.

Die Immobilie kann sofort übergeben werden.

????????? ??????????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

## ??? ??? ??? ??????????

Der beliebte Wyker Südstrand (rund 400 Meter) sowie ein kleiner Supermarkt, ein Bäcker, ein Schlachter und verschiedene Cafes und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Die ansprechende Fußgängerzone mit der Flaniermeile Sandwall samt zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist etwa eineinhalb Kilometer entfernt; ebenso das Gewerbegebiet mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie der Fährhafen. Eine Haltestelle der sämtlichen Föhrer Gemeinden verbindenden Buslinie erreicht man ebenfalls fußläufig. In der Hauptstadt Wyk findet man zudem das Kino und das Wellenbad sowie den Sport-Flugplatz.

Auf Föhr gibt es 16 Dörfer, die mit ihren reetgedeckten friesischen Häusern und Höfen, die in dieser Anzahl auf keiner anderen Insel zu finden sind, ihren typischen friesischen Charakter weitgehend bewahrt haben.

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 - der GC Föhr bietet einen der schönsten Plätze in Deutschland -, 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.

???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25253007 - 25938 Wyk auf Föhr

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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