

Oevenum

## Standard KfW 55: casa vacanze bifamiliare arredata di alta qualità sotto un tetto di paglia

Codice oggetto: 22253010



PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 943 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

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

Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 22253010              |
| Superficie netta    | ca. 111 m²            |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate      |
| DISPONIBILE DAL     | 23.05.2025            |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 2023                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 850.000 EUR                                                                |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 11 m²                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile      |

Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 19.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.03.2034                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                             |

Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## La proprietà



Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## La proprietà



Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## La proprietà



Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## La proprietà



Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## La proprietà



Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## La proprietà



Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## La proprietà



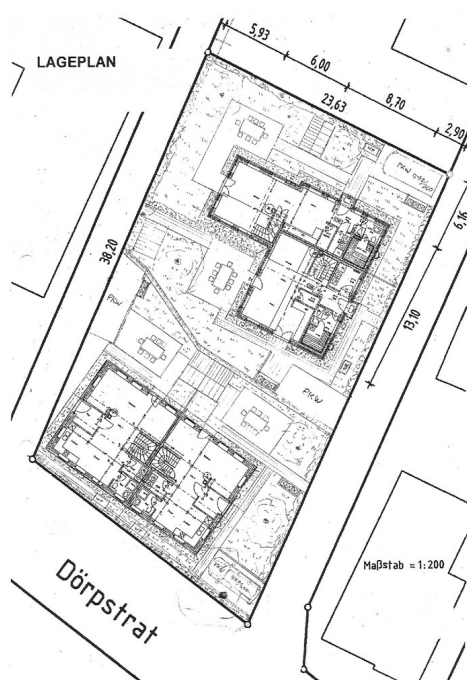
Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## La proprietà



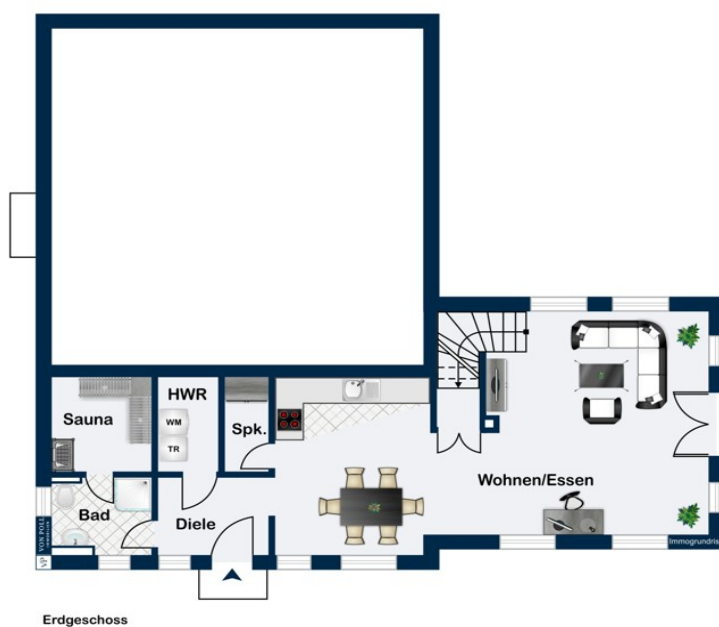
Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

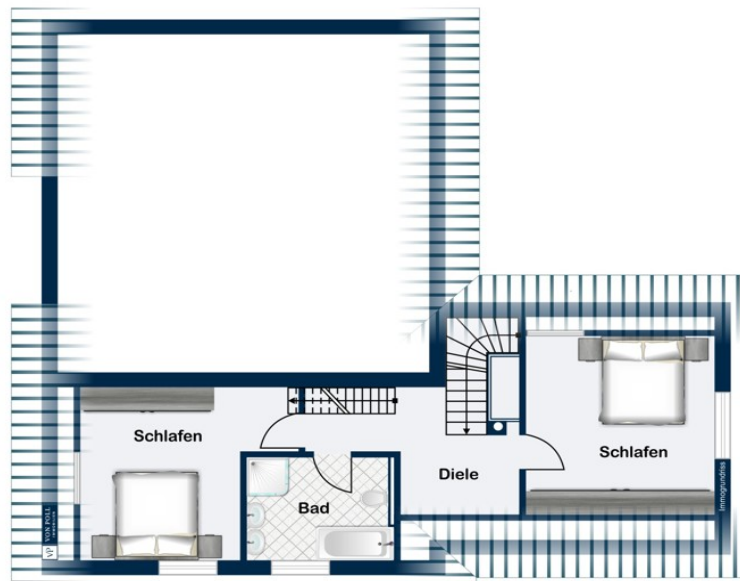
## La proprietà



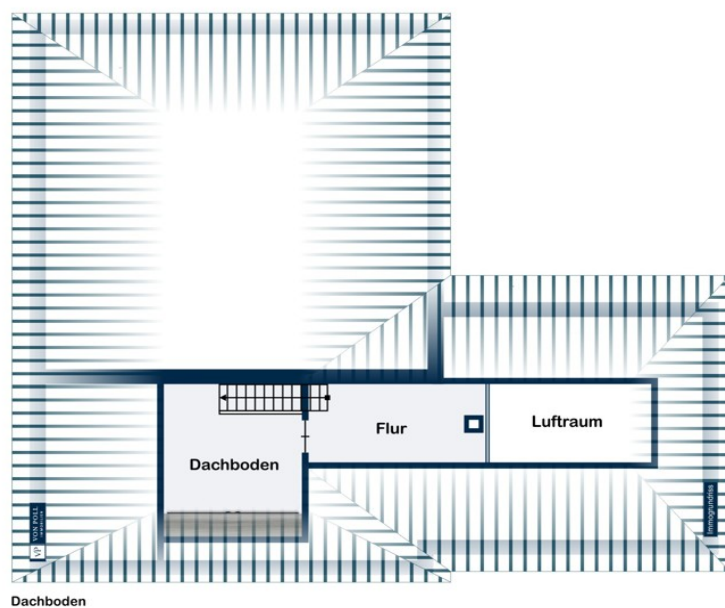
Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## Planimetrie





Dachgeschoss



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: 22253010 - 25938 Oevenum

## Una prima impressione

Completamente arredata con tutti i comfort... - già disponibile per affitti vacanze. Su un terreno tranquillo e appartato, vi aspetta una moderna casa bifamiliare con tetto in paglia, costruita in tipico stile frisone e conforme agli standard di efficienza energetica KfW 55. I circa 111 metri quadrati di superficie abitabile (secondo le norme DIN, non lo "standard di Sylt"!) dispongono di un ampio ingresso con ampio spazio per un guardaroba. Da qui si accede a un luminoso bagno con doccia, sauna e WC per gli ospiti. C'è anche una lavanderia con attacchi per lavatrice e asciugatrice, nonché un ripostiglio. La spaziosa cucina e la zona pranzo di alta qualità conducono all'ampio e luminoso soggiorno (con canna fumaria per una stufa a legna) e all'accesso alla terrazza (circa 15 metri quadrati) e al giardino (circa 280 metri quadrati di spazio esterno privato). Al piano superiore si trovano due ampie camere da letto e un bagno luminoso e spazioso con vasca e doccia. La mansarda ristrutturata offre ulteriore spazio utilizzabile. L'intera casa è dotata di riscaldamento a pavimento e i bagni sono dotati di scaldasalviette. Questa proprietà, arredata in modo confortevole e con gusto, vanta anche bassi costi energetici! Le due case bifamiliari sono suddivise secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). L'intero terreno del complesso residenziale è stato accuratamente curato e sistemato. Un parcheggio con stazione di ricarica per veicoli elettrici e una piccola casetta da giardino completano l'offerta. Per questa metà della casa è consentito l'affitto commerciale per le vacanze. Pertanto, il prezzo di acquisto è netto. L'acquisto dell'intero edificio è ancora possibile in questo momento. L'immobile è pronto per essere abitato e può essere consegnato immediatamente.

Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## Tutto sulla posizione

Das typische Friesendorf Oevenum mit rund 600 Einwohnern liegt nur wenige Fahrminuten von der Inselhauptstadt Wyk entfernt. Der Ortskern ist geprägt durch stilvoll renovierte reetgedeckte Friesenhäuser. Besorgungen für den täglichen Bedarf sind in Oevenum in einer Bäckerei auf der anderen Straßenseite zu erledigen. Zudem laden der Dorfkrug und einige Cafés zum Verweilen ein. In den Sommermonaten findet wöchentlich der traditionelle und sehr beliebte Bauernmarkt statt. Eine Bushaltestelle der Insellinie, die alle Föhrer Gemeinden verbindet, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Beheimatet ist in Oevenum auch ein gepflegter Neun-Loch-Kurzbahngolfplatz, der für jedermann bespielbar ist.

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 zahlreiche klassische Sportarten wie Tennis, Golf, Fußball, Beach-Volleyball, Minigolf und vieles mehr angeboten. Dazu rundet ein umfangreiches kulturelles Veranstaltungsprogramm das Angebot ab.

In Wyk finden sich größere Einkaufsmärkte, die Fußgängerzone mit der Flaniermeile Sandwall, das Kino und das Wellenbad sowie der Fährhafen. Die Anreise nach Föhr ist auch mit einem Sportflugzeug möglich.

Es gibt 16 Dörfer auf der Insel, die mit ihren reetgedeckten friesischen Häusern und Höfen, die in dieser Anzahl auf keiner anderen Insel zu finden sind, ihren urtümlichen Charakter weitgehend bewahrt haben.

Die Haupteinnahmequelle ist der Tourismus. Es gibt zirka 4000 Ferienwohnungen und -häuser sowie diverse Pensionen und Hotels.

Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Codice oggetto: 22253010 - 25938 Oevenum

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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