

Wyk auf Föhr

Charmant und sehr gepflegt: Kleines Traumhaus in begehrter Lage mit Potential

Codice oggetto: 26253006



PREZZO D'ACQUISTO: 785.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 728 m²

Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

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

Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26253006
Superficie netta	ca. 90 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	785.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	355.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

La proprietà



Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

La proprietà



Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

La proprietà



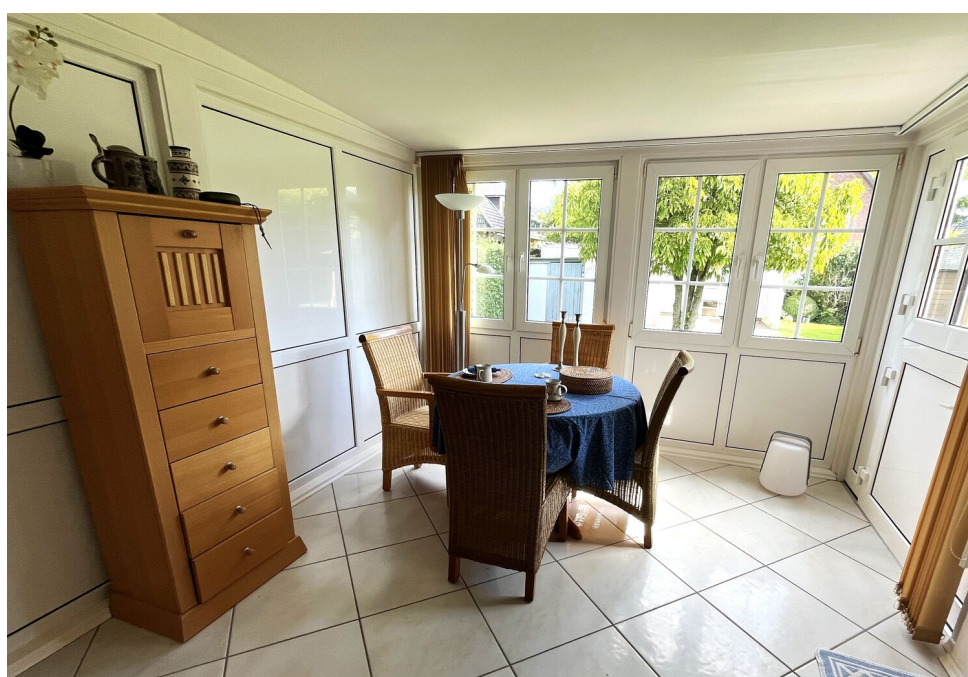
Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

La proprietà



Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

La proprietà



Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

La proprietà



Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

La proprietà

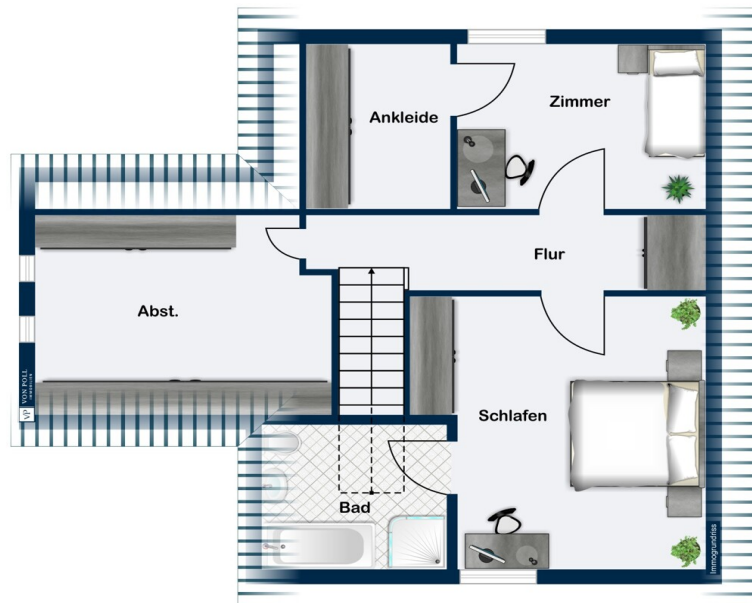


Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

Planimetrie



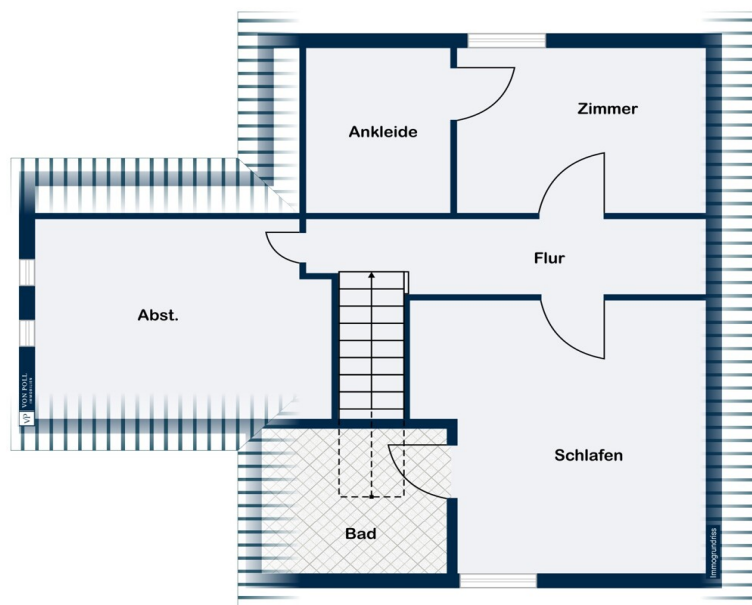
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



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: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

Una prima impressione

Dieses äußerst gepflegte und mit viel Liebe zum Detail modernisierte Einfamilienhaus vereint den Charme eines klassischen Föhrer Siedlungshauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen von Wyk auf Föhr gelegen, erreichen Sie den feinsandigen Strand, die lebendige Fußgängerzone sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants bequem in wenigen Gehminuten.

Das ursprünglich im Jahr 1938 errichtete Haus wurde im Laufe der Jahre mehrfach umfassend saniert und modernisiert. Heute präsentiert es sich in einem hervorragenden Pflegezustand und überzeugt durch seine behagliche Wohnatmosphäre, eine geschmackvolle Einrichtung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das mit seiner hochwertigen Einrichtung und dem gemütlichen Ambiente zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche bietet viel Komfort und kurze Wege. Der helle Wintergarten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Esszimmer oder als ruhiger Arbeitsplatz mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich ein gemütliches Schlafzimmer mit eigenem, kleinem Bad sowie ein weiteres Zimmer mit Ankleideraum sowie ein praktischer Abstellraum.

Ein besonderes Highlight ist der große, helle und pflegeleicht angelegte Garten. Hier laden ein gemütlicher Pavillon und mehrere sonnige Sitzplätze zum Entspannen ein. Ein praktischer Werkzeugschuppen sowie ein kleines Holzhaus bieten reichlich Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf.

Der Teilkeller beherbergt den Hausanschlussraum sowie Waschmaschine und Trockner. Darüber hinaus steht ausreichend Platz für die Lagerung von Wein und weiteren Vorräten zur Verfügung.

Eine moderne Gasheizung sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Ein Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter und ergänzt das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie.

Das Haus wird inklusive des geschmackvoll aufeinander abgestimmten Interieurs und nahezu des gesamten Mobiliars verkauft – auf Föhr sagt man dazu treffend „Pött un Pann“. Sie können ohne großen Aufwand einziehen und vom ersten Tag an das besondere

Wohngefühl dieses Hauses genießen.

Ob als dauerhafter Lebensmittelpunkt oder als stilvoller Rückzugsort auf einer der schönsten Nordseeinseln – diese Immobilie begeistert durch ihre außergewöhnliche Kombination aus Charme, Wohnqualität und erstklassiger Lage. Ein Haus, das man betritt und sich sofort zuhause fühlt – eine seltene Gelegenheit auf dem Föhrer Immobilienmarkt.

Die Schaffung einer Einliegerwohnung zur Ferienvermietung wäre baurechtlich zulässig. Vermutlich ist auch eine Erweiterung und/oder ein weiteres Gebäude auf dem Flurstück zulässig.

Die Immobilie kann sofort übergeben werden.

Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

Tutto sulla posizione

Wyk auf Föhr ist die lebendige Inselhauptstadt der Nordseeinsel Föhr und zählt rund 4.500 Einwohner. Als anerkannter Kurort verbindet Wyk auf einzigartige Weise maritimes Flair, eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Die charmante Promenade entlang des feinsandigen Strandes, die historische Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Boutiquen, Cafés und Restaurants sowie der Fährhafen prägen das Ortsbild. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten – befinden sich direkt im Ort und sind vielfach bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

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. 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.

Codice oggetto: 26253006 - 25938 Wyk auf Föhr

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com