

Nebel

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

*Número da propriedade: 25253011*



PREÇO DE COMPRA: 1.890.000 EUR • ÁREA: ca. 310 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 427 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25253011	Preço de compra	1.890.000 EUR
Área	ca. 310 m²	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	20.01.2026		
Quartos	12		
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	6	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1999	Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	191.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.02.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999



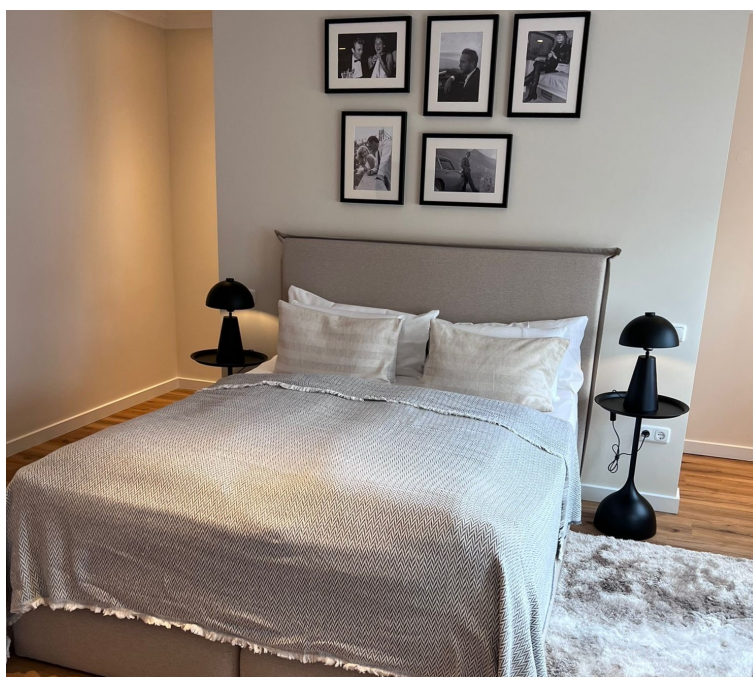
Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## O imóvel



Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## O imóvel





Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## O imóvel



Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## O imóvel





Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## O imóvel



Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## O imóvel





Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## O imóvel





Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

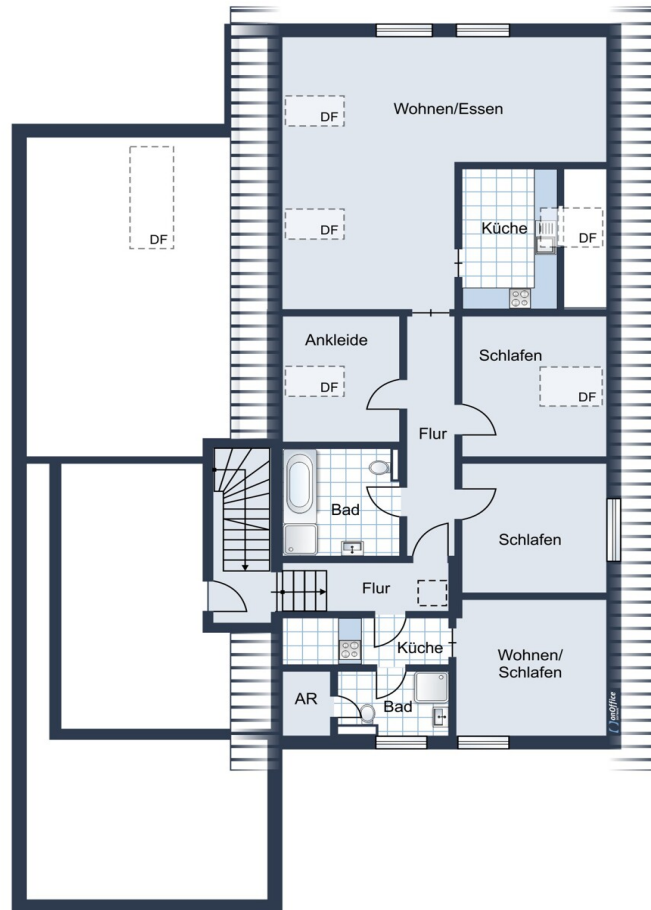
## O imóvel



Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

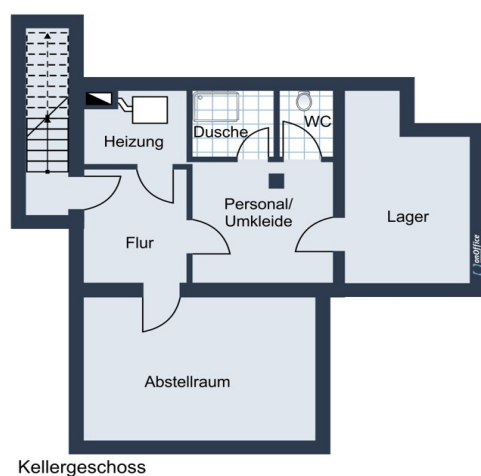
## Plantas dos pisos





Obergeschoss





Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25253011 - 25946 Nebel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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