

Wrixum/Föhr

# Gepflegte Zweizimmer-Wohnung in guter Lage

???????? ??????????: 25253004



???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 52 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ????????: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

?? ?? ?????

|                    |           |                  |                       |
|--------------------|-----------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25253004  | ???? ?????       | 259.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 52 m² | ??????????       | Käuferprovision       |
| ????????           | 2         |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 1         |                  | MwSt.) des            |
| ????????           |           |                  | beurkundeten          |
|                    |           |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 1         | ???? ??????????? | 2022                  |
| ???? ???????????   | 1895      | ???????          | ??????                |
|                    |           | ??????????       |                       |
|                    |           | ??????           | ??????????????        |
|                    |           |                  | ??????                |

?????? ???????: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

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

|                                              |                       |                                                                    |                |
|----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                     | ?????????? ?????????? | ????????????????<br>???????????                                    | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????                                                              | 143.40 kWh/m²a |
| ???????????<br>???????????????<br>??????? ?? | 14.09.2025            | ???????????<br>???????????                                         | E              |
| ???? ???????????                             | ????                  | ???????????<br>???????????<br>??????????                           | 2011           |
|                                              |                       | ???? ???????????<br>??????? ?? ??<br>??????????<br>??????????????? |                |

???????? ???????? : 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

?? ?????????



??????? ???????? : 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

?? ????????



??????? ???????? : 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

?? ????????



??????? ???????? : 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

?? ????????



??????? ???????? : 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

?? ????????



??????? ???????? : 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

?? ????????



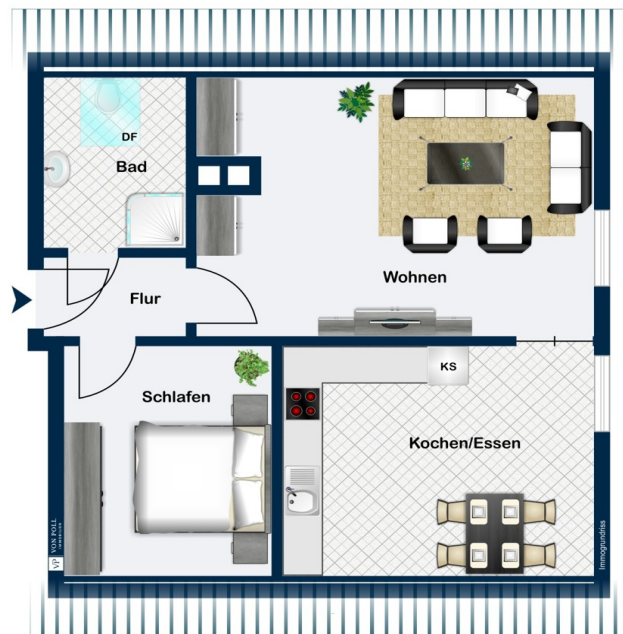
??????? ?????????: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

?? ????????



??????? ?????????: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ??, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

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

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss der ehemaligen Musikschule von Wrixum präsentiert sich sehr gemütlich und perfekt aufgeteilt. Das Herzstück bildet das Wohnzimmer angrenzend an die offene moderne Küche und dem Essbereich. Die erstklassige Küche ist mit einem neuen Geschirrspüler, einem Pyrolyse-Backofen, einem AEG-Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug sowie einer Natursteinarbeitsplatte ausgestattet.

Vom Flur gelangt man in das Schlafzimmer und das Bad, welches über eine elektronische Bodenerwärmung verfügt. Die Fußböden bestehen aus einer Kombination aus Fliesen und Industrievinyl.

Die Wohnung wird inklusive Mobiliar und Interieur verkauft und besitzt ein eigenes Grundbuch (WEG-Teilung).

Gebäude und Gartenanlage (813 Quadratmeter Grundstücksfläche) sind in einem gepflegten Zustand.

Der Glasfaseranschluss ist beantragt.

Die Wohnung wurde 2022 komplett renoviert. So wurden u.a. im Wohn- und Schlafzimmer vier neue Velux-Dachfenster eingebaut und hochwertige "Merten"-Steckdosen und -schalter verwendet.

Das Gebäude erhielt im Jahr 2018 eine neue Gasheizung.

Die ursprünglich erstmals 1895 genutzte ehemalige Schule wurde 1990 komplett entkernt, saniert und zu einem Wohngebäude umgenutzt.

??????? ?????????: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

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

Wrixum ist mit seinen rund 650 Einwohnern ein idyllisches Dorf an der Ortsgrenze zur Inselhauptstadt Wyk. Entstanden ist die Gemeinde im 15. Jahrhundert und wird auch heute noch vom familiären, dörflichen Charakter mit seinen ursprünglichen friesischen Reetdachhäusern und den typischen Giebeln über den Eingangstüren geprägt. Im Laufe der Zeit sind in Wrixum zahlreiche Ferienquartiere entstanden, so dass inzwischen der Tourismus der wichtigste Wirtschaftszweig des Dorfes ist. Im Jahre 1995 wurde die Gemeinde als Erholungsort anerkannt. Aktuell zählt Wrixum jährlich rund 8.000 Gäste und etwa 70.000 Übernachtungen.

Zudem gibt es in der Gemeinde kleine Gewerbebetriebe wie Cafes und Fahrradverleihe sowie einen großen Sport- und Spielplatz.

Wahrzeichen des Ortes ist die im Jahre 1851 erbaute Windmühle.

Föhr ist mit 82 Quadratkilometern und rund 8600 Einwohnern die größte Insel im Welterbeparc nordfriesisches Wattenmeer. Einheimische und Inselgäste wissen die friesischen Ursprünglichkeit und den wohlthuend 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 der Hauptstadt Wyk findet man größere Einkaufsmärkte, die Fußgängerzone mit der Flaniermeile Sandwall, das Kino und das Wellenbad sowie den Fährhafen. Auch die Anreise mit einem Sportflugzeug ist möglich.

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.

Die Haupteinnahmequelle auf der Insel ist der Tourismus. Es gibt zirka 4000 Ferienwohnungen und -häuser sowie diverse Pensionen und Hotels, Restaurants und Cafés.

??????? ?????????: 25253004 - 25938 Wrixum/Föhr

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 143.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25253004 - 25938 Wrixum/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)