

Nieblum

# Strandnah und gemütlich: Einfamilienhaus am Ortsrand in begerhrter Wohnlage

*Número da propriedade: 25253005*



PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 516 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

- 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: 25253005 - 25938 Nieblum

## Numa vista geral

Número da propriedade	25253005
Área	ca. 100 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1954
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	549.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	1986
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	335.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.03.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



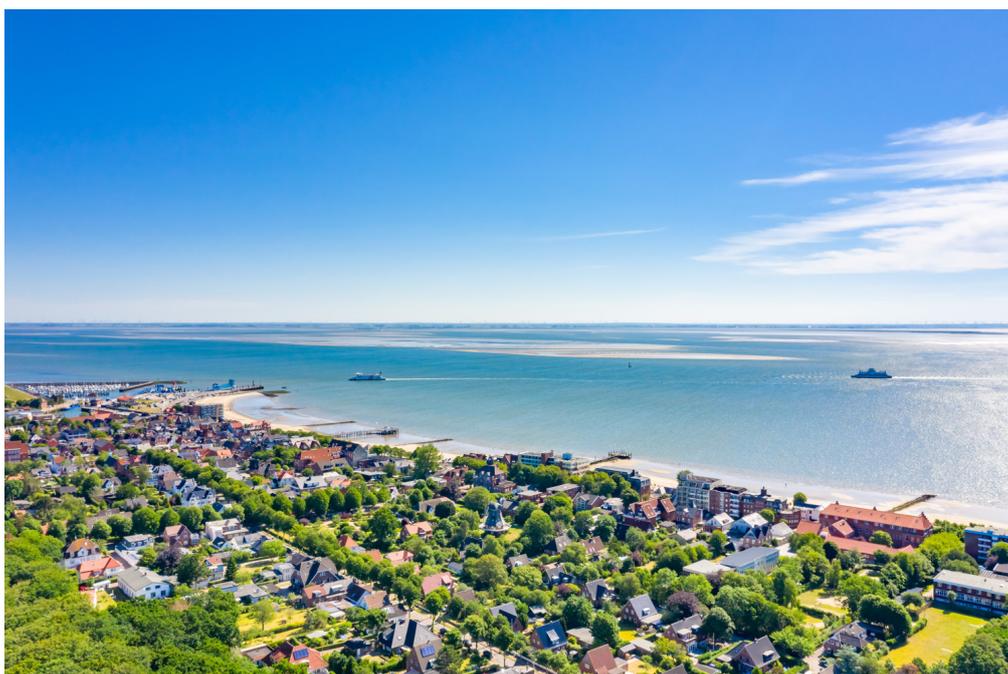
Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



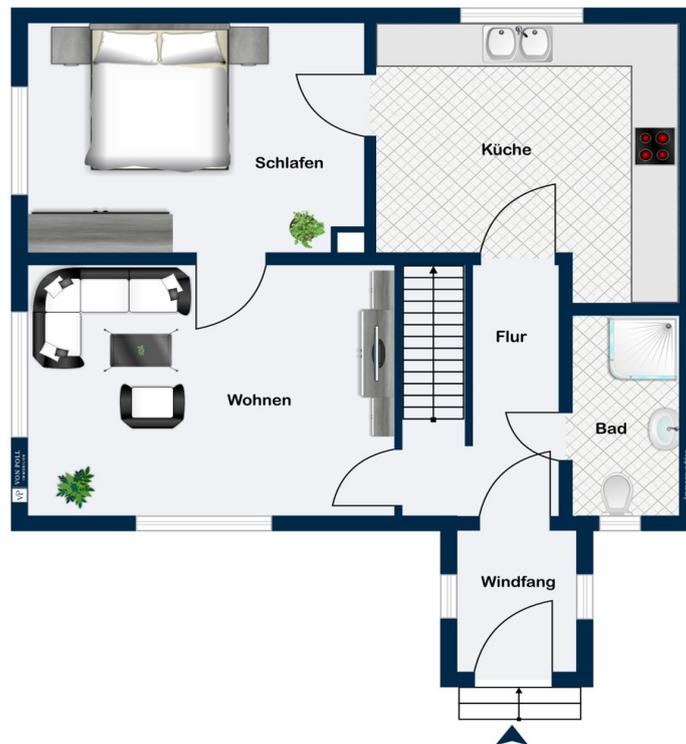
Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

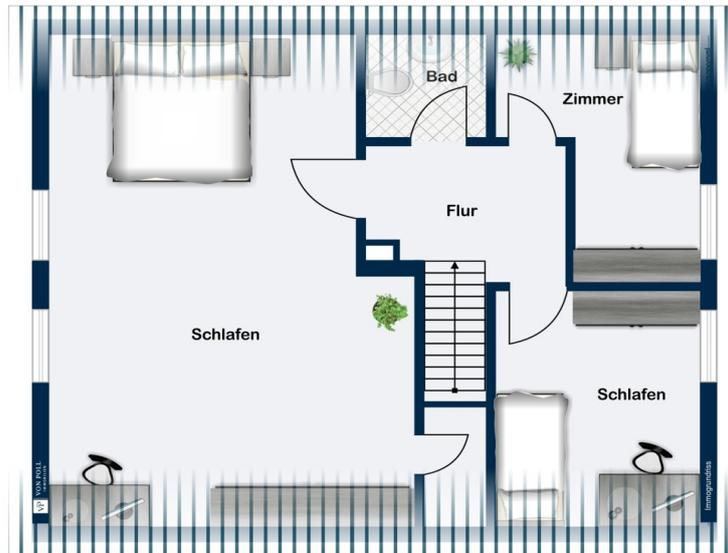
## O imóvel

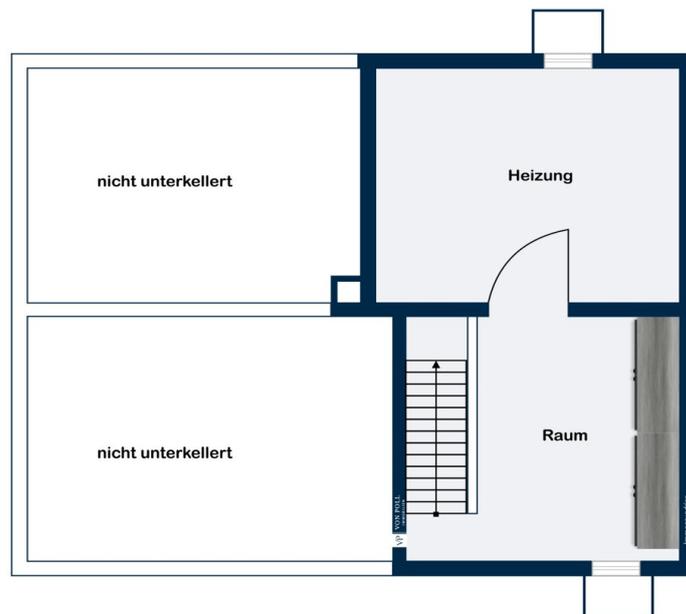


Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## Plantas dos pisos







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: 25253005 - 25938 Nieblum

## Uma primeira impressão

Dieses gemütliche Siedlungshäuschen am Ortsrand von Nieblum sucht neue Freunde. Angeboten wird ein 1954 erstelltes Einfamilienhaus in beehrter, ruhiger Wohnlage. Das Haus verfügt über einen Kaminofen. Zwar ist die Immobilie bewohnbar, dennoch sind Grundrisse, Haustechnik und Interieur nicht mehr zeitgemäß. Die Garage ist mit einem Automatiktür ausgestattet. Zudem ist ein Brunnen für die Gartenbewässerung vorhanden. Die Immobilie kann sofort übergeben werden.

Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## Tudo sobre a localização

Nieblum gilt als schönstes und mondänstes Inseldorf auf Föhr. Die mehrfach ausgezeichnete Gemeinde wird geprägt durch ihre schmucken, fast ausschließlich reetgedeckten Kapitäns- und Friesenhäuser sowie dem fast 600 Jahre alten "Friesendom". Im historischen Ortskern aus dem 17. Jahrhundert, der noch heute weitgehend erhalten ist, finden sich in den „katzenkopf“- oder meerkieselgepflasterten kleinen Straßen prächtige Linden- und Ulmenalleen sowie zahllose blühende Rosen in den Gärten und an Hauswänden. Dazwischen Modeboutiquen, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants. Mit rund 1.100 Einwohnern ist Nieblum der zweitgrößte Ort auf Föhr. Der Fremdenverkehr ist hier zum Haupterwerbszweig geworden. Nach Wyk ist das Seebad Nieblum mit jährlich etwa 20.000 Gästen und 280.000 Übernachtungen die am stärksten vom Tourismus geprägte Gemeinde mit diversen Freizeit- und Sportangeboten (u.a. Surfschule). So lockt der ruhige, weite, feinsandige Strand – zehn Gehminuten vom Ortskern entfernt - oder der Dorfteich im Kurpark. Weit über die Inselgrenzen hinaus bekannt ist die 27-Loch-Anlage des GC Föhr, die als eine der schönsten in Deutschland gilt.

Nieblum ist an die insulare Buslinie angeschlossen. Die Inselhauptstadt Wyk mit Fähranleger, weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie der Fußgängerzone mit der Flaniermeile Sandwall ist wenige Fahrminuten entfernt.

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 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 diverse klassische Sportarten wie Golf, 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.

Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 335.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Brunnen mit elt. Pumpe für Gartenbewässerung

Número da propriedade: 25253005 - 25938 Nieblum

## 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

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

---

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