

Nieblum

# Strandnah, ruhig und gemütlich: Gepflegte Zweizimmer-Ferienwohnung

Número da propriedade: 24253005



PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 32 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

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

Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## Numa vista geral

Número da propriedade	24253005	Preço de compra	269.000 EUR
Área	ca. 32 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	04.04.2025	Modernização / Reciclagem	1997
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 3 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Sauna, Cozinha embutida
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	155.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.09.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



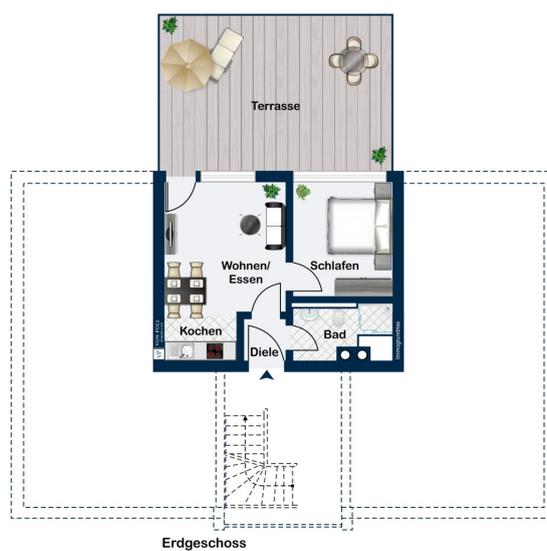
Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## O imóvel



Número da propriedade: 24253005 - 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: 24253005 - 25938 Nieblum

## Uma primeira impressão

Gemütlich und gepflegt: So präsentiert sich diese Zweizimmer-Wohnung in sehr ruhiger Lage im der beliebten Inselgemeinde Nieblum. Nur wenige Gehminuten vom Strand und vom malerischen Ortskern entfernt, bietet dieses komplett eingerichtete und ausgestattete Appartement in zweiter Reihe "Föhr-Feeling" pur. Das Herzstück bildet der helle Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zur großen perfekt ausgerichteten Terrasse auf einem geräumigen und gepflegten Gartengrundstück. Dazu kommt ein Schlafzimmer, ein Duschbad und eine kleine Diele. Eine Sauna mit Ruheraum im Untergeschoss sowie ein Pkw-Stellplatz runden dieses Angebot ab. Zudem liegt für diese Wohnung die Erlaubnis vor, auf der Terrasse eine Feuerstelle mit Kamin und Grill zu errichten. Diese Wohnung ist als Ferienwohnung genehmigt, seit Jahren gut vermietet - in 2025 bereits mehr als 100 Tage - und kann sofort übergeben werden. Besichtigungstermine sind abzusprechen. Das Gebäude wurde in diesem Jahr für rund 47.000 Euro energetisch saniert (Fenster, Kerndämmung). Die Fassade wird aktuell für etwa 10.000 Euro saniert. Im Herbst erhält das Haus eine neue Heizung. Die Ölheizung wird durch eine eine Wärmepumpe ersetzt. Erworben werden 14 Prozent einer harmonischen Bruchteils-Eigentümergeinschaft mit insgesamt 1.222 Quadratmeter Grundstücksfläche.

**Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum**

## Detalhes do equipamento

In dieser Wohnung ist die gewerbliche Ferienvermietung baurechtlich genehmigt. Bereits geschlossene Ferien-Mietverträge müssten übernommen werden.

Der Vertrag mit dem Internet-Anbieter läuft hälftig mit dem Nachbarn und kann übernommen werden.

Número da propriedade: 24253005 - 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, Tennisplatz). 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 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, 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: 24253005 - 25938 Nieblum

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 24253005 - 25938 Nieblum

## Pessoa de contacto

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

Dirk Jenßen

---

Große Straße 38 Föhr / Amrum  
E-Mail: foehr@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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