

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wyk-Boldixum

**Freistehendes EFH barrierearm, zwei Bäder, Kaminofen,  
Indoor-Sauna, Terrasse, großer Garten**



Objekt-Nr. OM-362902

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **825.000 €**

Mobil: 0152 08348631

25938 Wyk-Boldixum  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	662,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus auf ca 662 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Das Haus befindet sich im Ortsteil Wyk-Boldixum in ruhiger aber zentrumsnaher Lage und ist sofort bezugsfertig.

Das 2010/ 2011 renovierte Domizil bietet ausgezeichneten Komfort und ansprechendes Ambiente.

2010/ 2011 wurde das Haus mit folgenden Maßnahmen renoviert und modernisiert:

- Bodenbeläge und Wände (Raufaser)
- Bäder
- Einbauküche
- Gasheizung und Heizkörper
- Leitungen Strom, Wasser, Heizung, Gas und LAN-Netzwerk
- Fenster, Terrassentüren und Haustüren
- Wärmedämmung: Außenwände und Decke zum Dach
- Dacheindeckung
- Fassade/ Außenklinker
- Außenanlagen: Terrasse mit Sichtblende, Grillplatz gepflastert, Zuwegung zum Haus, 2 PKW-Stellplätze mit Basaltpflaster, Katzenkopfpflaster hinter dem Haus und Kiesbett Westseite, Außenbeleuchtung Haus/ Garten, Raseneinsaat und Bepflanzung.

2023 Gartenhaus Holz, maßgefertigt.

2025 Vinyl-Designboden in beiden Schlafzimmern neu verlegt.

Aufteilung des Hauses im Einzelnen:

Großzügiger Wohn- Essbereich mit Designer-Kachelofen (Manufaktur Hase/Trier) und Zugang zur sonnigen Südterrasse..

Helle, moderne Einbauküche mit kleinem Tisch und Durchreiche/ Servicebereich für die Essecke. Komplettausstattung mit Elektrogeräten von Bosch: autarkes Kochfeld, Backofen und Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Mikrowelle.

Die Immobilie verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, davon eines mit Zugang zur Terrasse. Ruhige Lage der beiden Schlafzimmer im hinteren Teil des Hauses. Ausreichend Platz für jeweils einen großen Kleiderschrank mit rund 2 m Breite.

Das Haus besitzt zwei Tageslicht-Bäder, jeweils mit Dusche, Handtuchwärmer, WC und Waschbecken. Zusätzlich verfügt ein Bad über eine eingebaute Sauna (Hersteller: Helo Knüllwald) mit Saunaschlauch in der Dusche. Direkter Zugang von der Indoor-Sauna zum Garten durch eine friesische "Klöntür".

Im großzügig ausgeführten Flur gibt es einen zusätzlichen Arbeitsbereich, ideal für Home Office.

Durchdachter Grundriss. Alle Zimmer des Hauses sind barrierearm auf einer Ebene im Erdgeschoss zu erreichen. Die Wohnfläche beträgt ca. 92 m<sup>2</sup>.

Ca. 39 m<sup>2</sup> große Nutzflächen/ Abstellräume auf dem Dachboden und im Gartenhaus bieten zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Fahrrad-Abstellplatz neben dem Haus.

Die Außenanlagen wurden gärtnerisch gestaltet. Pflegeleichte und dennoch individuelle Bepflanzung mit Rosen, Gräsern, Heidepflanzen. Sichtschutz durch Hecken und Sträucher.

Zum Haus gehört eine großzügige Natursteinterrasse in Südlage, direkt begehbar vom Wohnzimmer und Südschlafzimmer aus. Im Garten in Süd-Westlage befindet sich zusätzlich ein geschützter Grillplatz. Dacheinfassungen auf Giebel- und Traufseiten und der Kamin sind mit Naturschiefer verkleidet.

Ein vom Tischler gefertigtes Gartenhaus bietet Platz für Outdoor-Möbel, Gartengeräte und Grill.

Das Grundstück ist ca. 662 m<sup>2</sup> groß. Der Garten wird über Hauswandlaternen und Poller-Lampen mit Bewegungsmelder beleuchtet.

Die große Terrasse ist nach Süden ausgerichtet, der zusätzliche Grillplatz nach Westen. Zwei PKW-Stellplätze am Haus runden dieses exklusive Angebot ab. Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Genießen.

## Ausstattung

Hochwertige, gepflegte Ausstattung mit zwei Bädern, Sauna, Kachelkamin, Terrasse und Grillplatz

- Holzarbeiten am und im Haus: Haus- und Terrassentüren, Fenster, Saunaraum, Arbeitsplatz und Gartenhaus sind vom Tischler gefertigt.
- Außenanlagen: Komplette Ausführung in Naturstein (Terrassen und Wege mit Naturstein gestaltet, zwei PKW-Stellplätze).
- Bodenbeläge und Wandfliesen: Überwiegend Villeroy & Boch-Fliesen in Flur, Wohnzimmer, Bädern und Küche. In den Schlafzimmern ist Design-Vinylboden (Jahr: 2025) verlegt.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

## Lage

Das Haus liegt im Ortsteil Wyk-Boldixum in einer kleinen Straße ohne Durchgangsverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist zwei Gehminuten entfernt. Mehrere Restaurants und ein Bäckereigeschäft sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wyker Innenstadt ist mit dem Fahrrad in ca. 5 Min. oder fußläufig in rd. 18 Min. erreichbar. Auch der Hafen oder das dortige Einkaufsgebiet mit den Discountern ist in Fuß- bzw. Fahrradnähe.

In Wyk befindet sich die beliebte Strandpromenade mit der neu gestalteten Mittelbrücke.

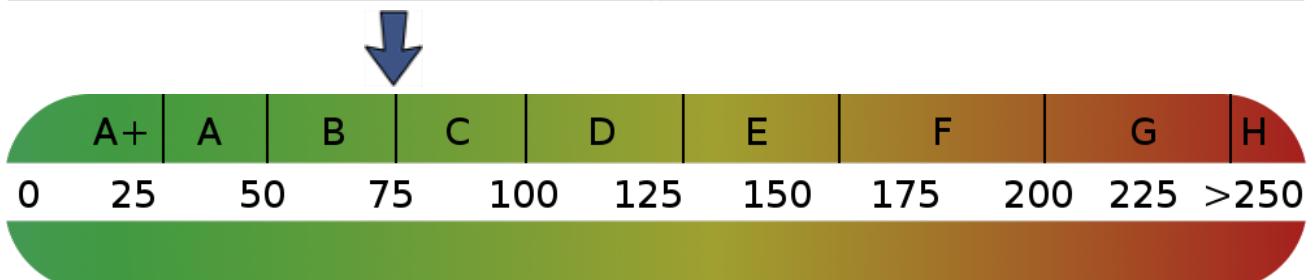
Wyk ist der Hafenort der Insel. Hier gibt es eine Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs, das Rathaus, ein Kino, Restaurants, mehrere Badestrände und das Schwimmbad Aquaföhr. Sportmöglichkeiten, Kurkliniken, Ärzte, Kitas, Schulen bieten eine gute Infrastruktur.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Kachel-Kaminofen im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sauna



Terrasse

# Exposé - Galerie



Detail Terrasse

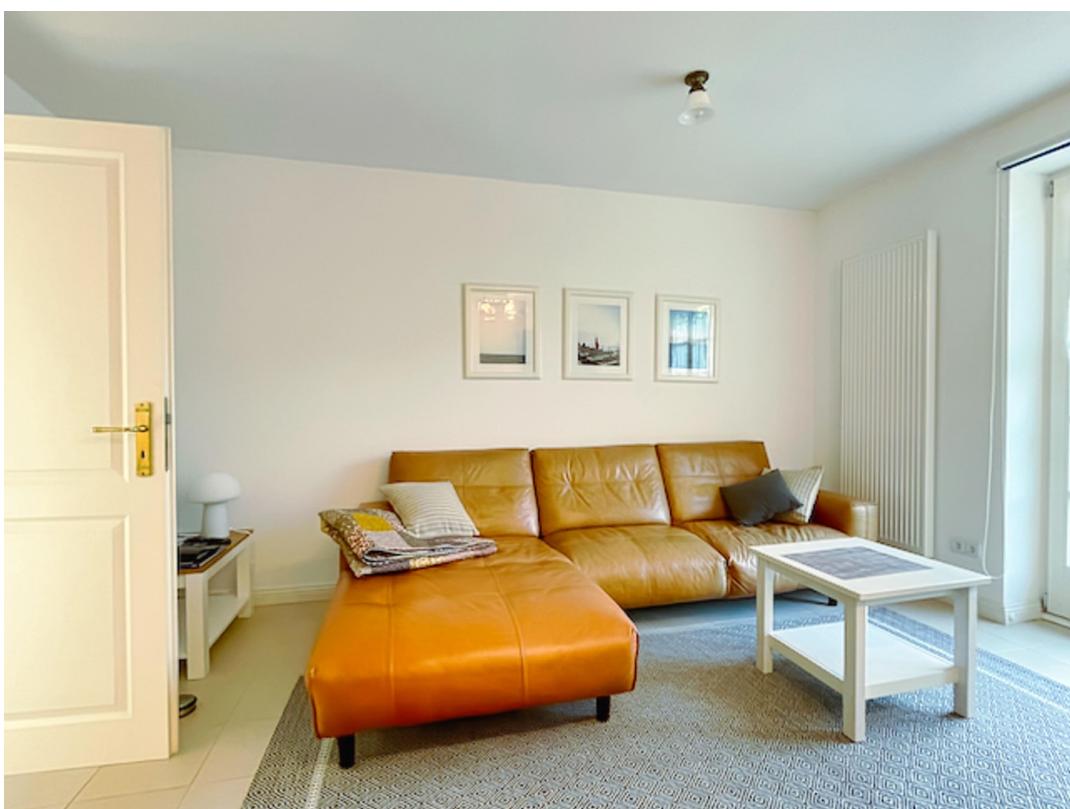


Wohnzimmer mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Detail

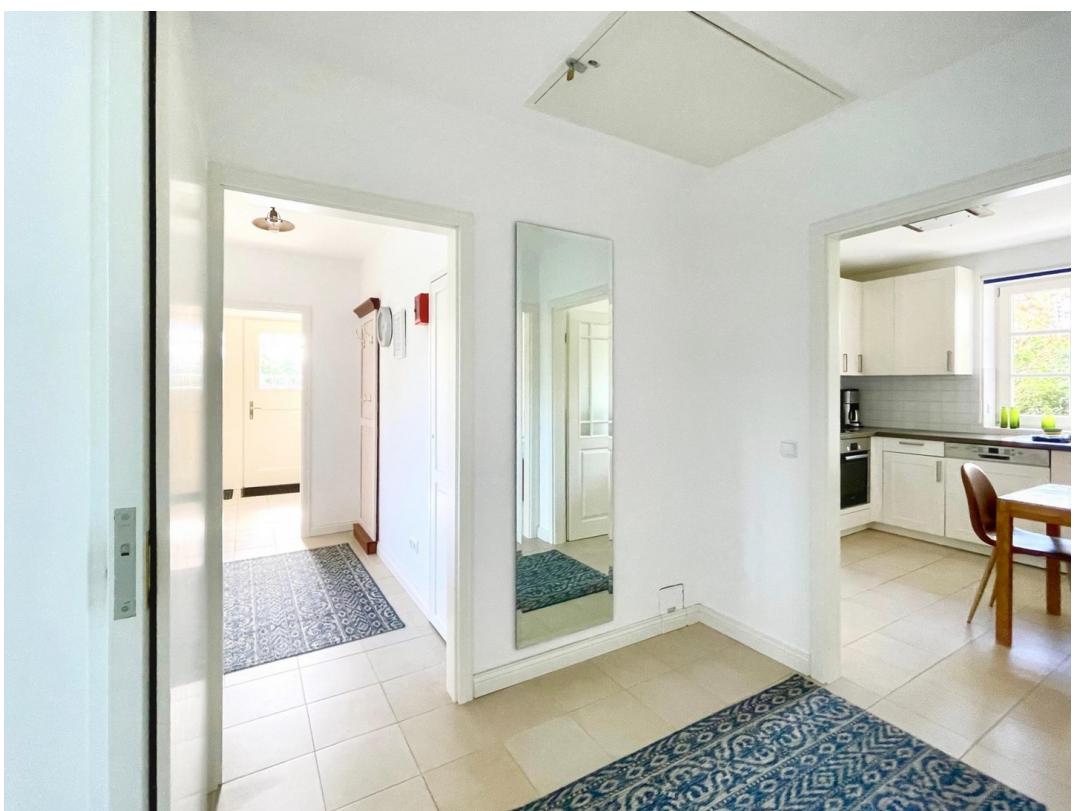


Wohnzimmer Detail

# Exposé - Galerie



Essgruppe und Kachelofen



Eingangsbereich/Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 m. TV-Anschluss



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad 1 mit Dusche



Bad 2 mit Sauna / Dusche

# Exposé - Galerie



Eingang mit Klöntür Sauna



Gartenblick

# Exposé - Galerie

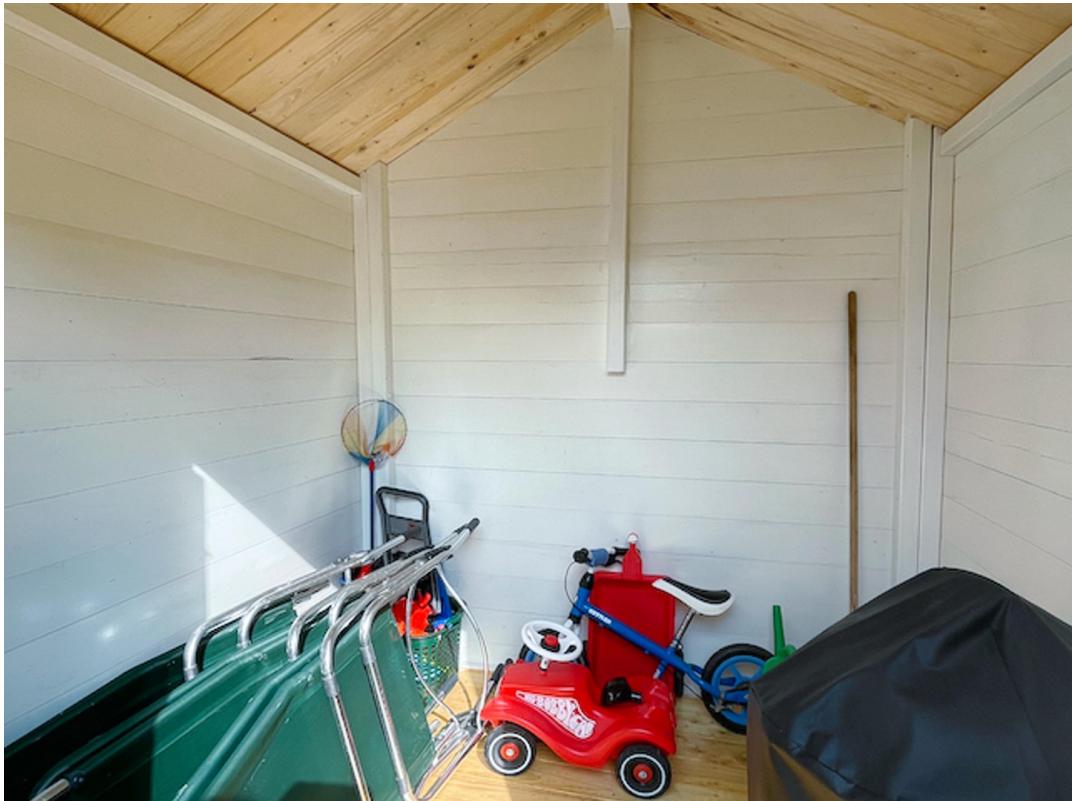


Einfahrt / Parkmöglichkeit



Freisitz und Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus Innen



Ansicht Haus vom Parkplatz

# Exposé - Galerie



Rückwärtige Hausseite



Ansicht Haus Eingang

# Exposé - Galerie



Terrasse



Ansicht Haus

# Exposé - Galerie



Strand Föhr Promenade



Strand Föhr

# Exposé - Galerie

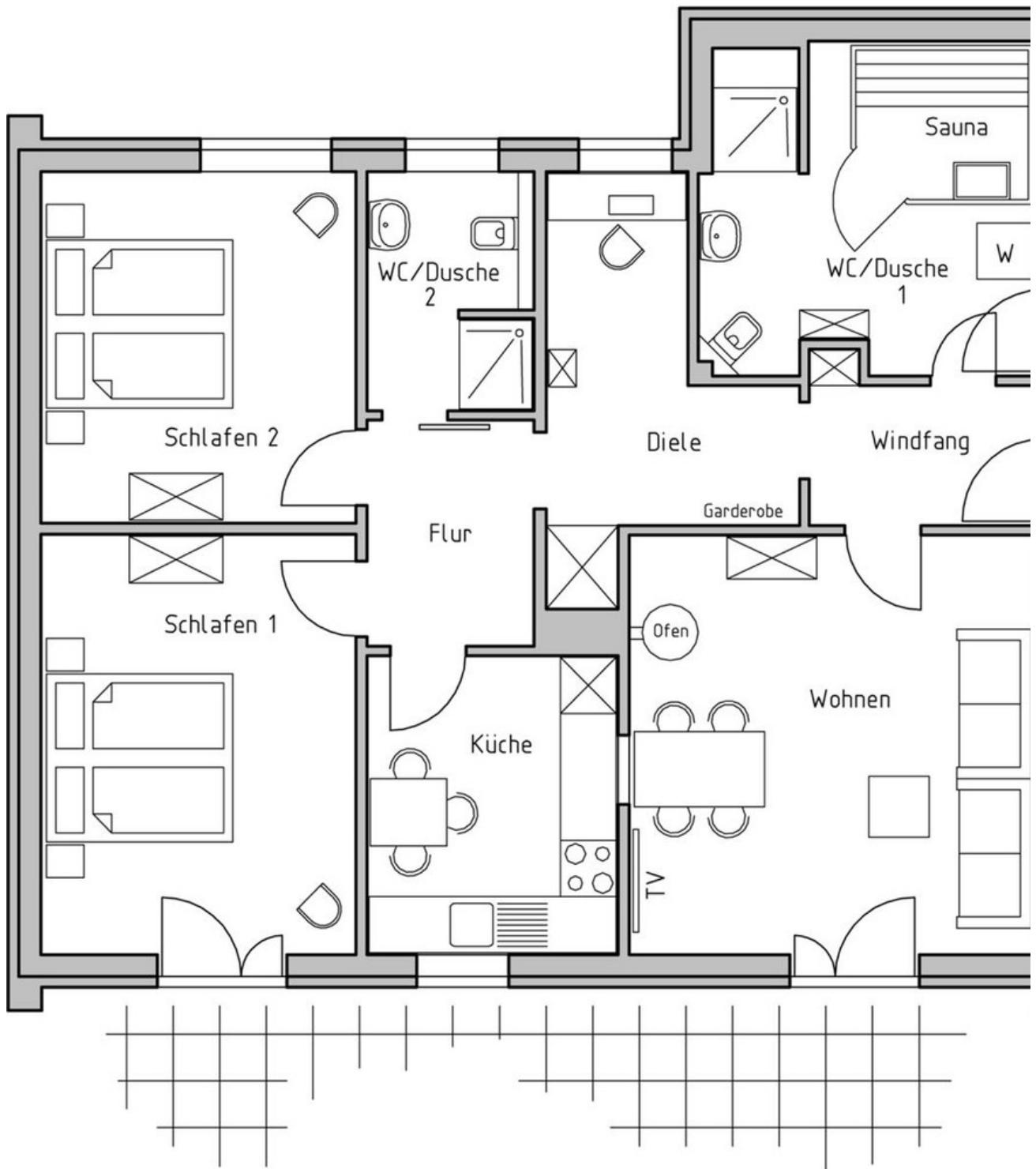


Strand Föhr



Strand Föhr Hafenstrand

# Exposé - Grundrisse



Grundriss schematisch