

Exposé

Einfamilienhaus in Wyk-Boldixum

**EFH renoviert und modernisiert, freistehend,
barrierearm, zwei PKW-Stellplätze**



Objekt-Nr. OM-436916

Einfamilienhaus

Verkauf: **759.000 €**

Mobil: 0152 08348631

25938 Wyk-Boldixum
Schleswig-Holstein
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertiges Einfamilienhaus in Wyk-Boldixum. Sofort bezugsfertig nach Absprache.

Ausstattung: Wohnen auf einer Ebene. Zwei Bäder, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Arbeitsplatz, Kaminofen, große Indoor-Sauna und Terrasse.

Wohnfläche ca. 92 m², Nutzfläche ca. 39 m², Grundstücksgröße ca. 662 m².

Aufteilung im Einzelnen:

Großzügiges Wohn- Esszimmer mit Designer-Kachelofen (Manufaktur Hase/Trier) und Zugang zur Südterrasse.

Helle, moderne Einbauküche mit kleiner Sitzecke. Komplett ausgestattet mit Elektrogeräten von Bosch: autarkes Kochfeld, Backofen und Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Mikrowelle.

Zwei geräumige Schlafzimmer, davon eines mit Zugang zur Terrasse. Ruhige Lage der beiden Schlafzimmer im hinteren Teil des Hauses. In jedem der Schlafzimmer ist Platz für einen großen Kleiderschrank mit rund 2 m Breite.

Das Haus besitzt zwei Tageslicht-Bäder, jeweils mit Dusche, Handtuchwärmer, Waschbecken und WC.

Das vordere Badezimmer verfügt zusätzlich über eine eingebaute Sauna (Hersteller: Helo Knüllwald), Saunaschlauch in der Dusche. Zugang von der Indoor-Sauna durch eine friesische "Klöntür" in den Garten.

Im großzügigen Flur gibt es einen Arbeitsplatz, ideal für Home Office.

Durchdachter, barrierearmer Grundriss. Alle Zimmer des Hauses sind im Erdgeschoss zu erreichen.

Ca. 39 m² große Nutzfläche. Abstellräume auf dem Dachboden und im Gartenhaus bieten ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Fahrrad-Abstellplatz neben dem Haus.

Pflegeleichter, gärtnerisch gestalteter Garten mit Rosen, Gräsern. Sichtschutz durch Hecken und Sträucher.

Zum Haus gehört eine große Natursteinterrasse. Diese ist direkt vom Wohnzimmer und Südschlafzimmer zu erreichen. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und mit einer Sichtblende ausgestattet.

Im Garten befindet sich außerdem ein geschützter Grillplatz in Westlage.

Dort steht auch ein vom Tischler gefertigtes Gartenhaus. Es bietet Platz für Ihre Outdoor-Möbel, Gartengeräte und Grill.

Der Garten wird über Hauswandlaternen und zwei Pollerlampen mit Bewegungsmeldern beleuchtet.

Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab.

2010/ 2011 wurde das Haus durch folgende Maßnahmen umfassend renoviert und modernisiert:

- Bodenbeläge und Wände (Raufaser)
- 2 Bäder komplett neu
- Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Gastherme und sämtliche Heizkörper

- Neu: Leitungen Strom, Wasser, Heizung, Gas und LAN-Netzwerk
- Fenster doppelt verglast, Terrassentüren und Haustüren komplett aus Holz
- Wärmedämmung: Außenwände traufseitig und Decke zum Dach
- Neue Dacheindeckung mit Unterspannbahn. Die Dacheinfassungen auf Giebel- und Traufseiten und der Kamin sind mit Naturschiefer verkleidet.
- Fassade/ Außenklinker
- Außenanlagen: Terrasse mit Sichtblende
- Grillplatz gepflastert und Zuwegung zum Haus gepflastert,
- 2 PKW-Stellplätze mit Basaltpflaster
- Katzenkopfpflaster hinter dem Haus und Kiesbett Giebelseite
- Außenbeleuchtung Haus/ Garten
- Raseneinsaat und teilweise neue Bepflanzung.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen:

2023: Gartenhaus Holz, maßgefertigt.

2025: Vinyl-Designboden in beiden Schlafzimmern neu verlegt.

Ausstattung

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

- Haus- und Terrassentüren, Fenster, Saunaraum, Arbeitsplatz und Gartenhaus sind vom Tischler gefertigt.

- Außenanlagen: Terrassen und Wege mit Naturstein gestaltet, zwei PKW-Stellplätze.

- Bodenbeläge und Wandfliesen: Überwiegend Villeroy & Boch-Fliesen in Flur, Wohnzimmer, Bädern und Küche. Design-Vinylboden in den Schlafzimmern (Jahr: 2025).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich im Ortsteil Wyk-Boldixum in ruhiger aber zentrumsnaher Lage. Die nächste Bushaltestelle ist zwei Gehminuten entfernt. Mehrere Restaurants und eine Bäckerei sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wyker Innenstadt ist mit dem Fahrrad in ca. 5 Min. oder fußläufig in rd. 18 Min. erreichbar. Der Hafen oder das dortige Einkaufsgebiet mit den Discountern ist kurzer Fahrradnähe bzw. in Fußnähe.

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, Krankenhaus, Kurkliniken, Ärzte, Kitas, Schulen und auch ein Gymnasium bieten auf Föhr 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Detail Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sitzgruppe



Wohnzimmer Essgruppe

Exposé - Galerie



Kachel-Kaminofen im Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küche Essecke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Terrassenseite



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flur



Arbeitsplatz

Exposé - Galerie



Bad 1 mit Dusche



Bad 2 mit Sauna

Exposé - Galerie



Indoor-Sauna



Bad 2 Detail

Exposé - Galerie



Ansicht Haus Eingang



Eingang mit Klöntür Sauna

Exposé - Galerie



Einfahrt / 2 Parkplätze



Gartenblick

Exposé - Galerie



Grillplatz und Gartenhaus



Gartenhaus Stellfläche

Exposé - Galerie

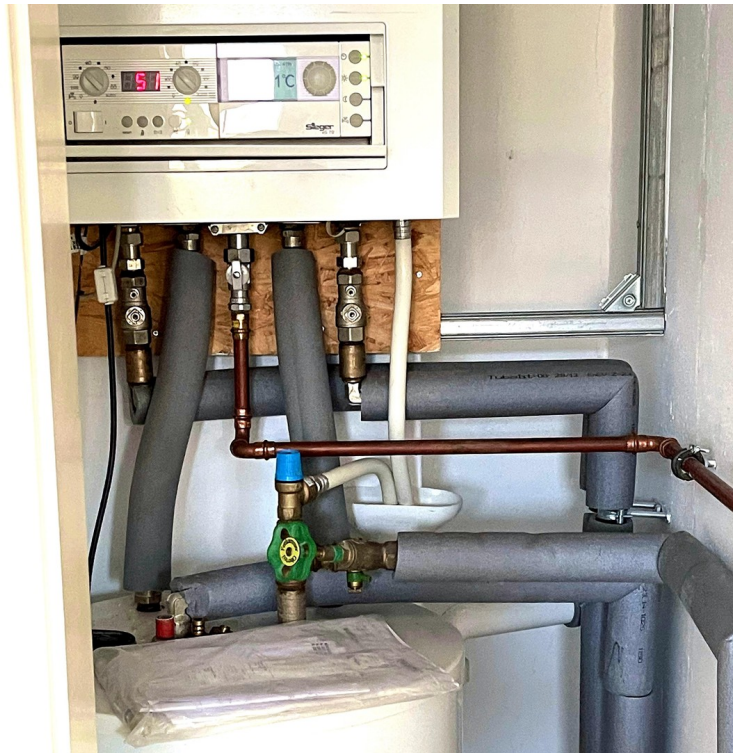


Haus Grundstückseinfahrt



Rückwärtige Hausseite

Exposé - Galerie



Gastherme



Dach mit Stauraum / Dämmung

Exposé - Galerie



Ansicht Haus



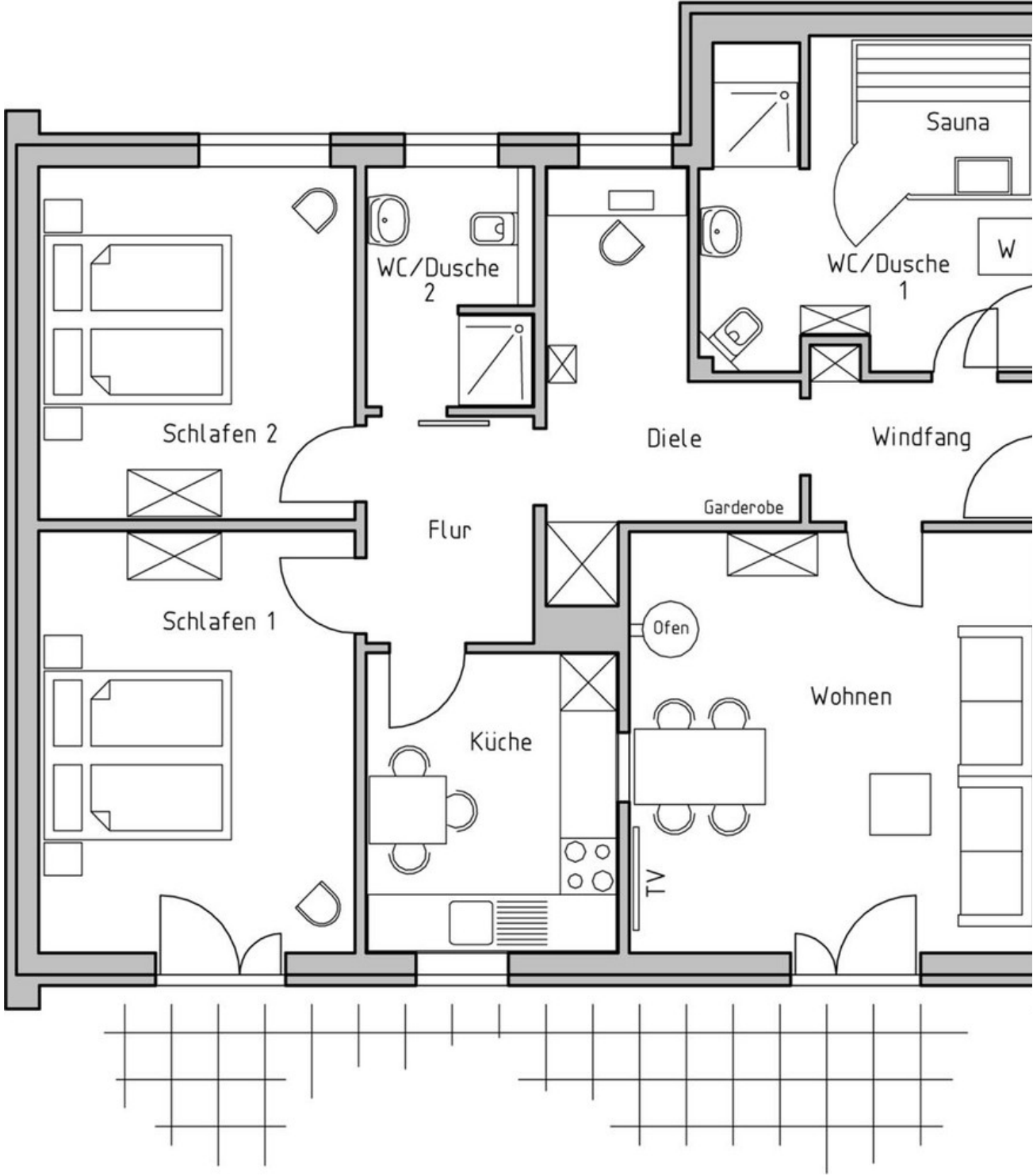
Strand Föhr Promenade

Exposé - Galerie



Strand Föhr

Exposé - Grundrisse



Grundriss schematisch