

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wrixum auf Föhr

**Ab auf die Insel - Wohnen, wo andere Urlaub machen!**



Objekt-Nr. **OM-437227**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **498.000 €**

25938 Wrixum auf Föhr  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	782,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

„Träume nicht Dein Leben - sondern lebe Deinen Traum“

(Tommaso Campanella 1568 - 1639)

Dieses charmante Wohn- und Ferienhaus wurde von seinen Bauherrn im friesischen Baustil erbaut.

Es liegt zentral im Inseldorf Wrixum: alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der Fährhafen sind innerhalb weniger Fuß- bzw. Fahrradminuten erreichbar. Die Natur als Nachbar bietet den perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber.

Dieses Haus ist zusammen mit seinen bisherigen Bewohnern in die Jahre gekommen und sucht jetzt einen neuen Hausherrn, der sein Inselglück sucht und nicht die Aufgabe scheut, das Anwesen nach seinen persönlichen Vorstellungen zu modernisieren.

Diese Immobilie ist ebenfalls ideal für die Umsetzung eines Ferienapartment-Konzepts, denn nach B-Plan (baurechtliche Qualifizierung B-Plan № 3 a der Gemeinde Wrixum in der aktuellen Fassung) ist eine gewerbliche Nutzung zulässig!

## Ausstattung

Vom „Rohdiamant“ zum Wohnjuwel ...

Das Anwesen (Baujahr 1956) präsentiert sich mit seiner für die Region typischen Rotklinker-Außenfassade mit Walmdach auf einem eingewachsenen, nahezu uneinsehbaren Grundstück mit 782 m<sup>2</sup>.

Im Innenbereich bieten knapp 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 Räumen, 3 Schlafzimmern und 2 Bädern und eine zusätzliche Nutzfläche im Keller mit ca. 40 m<sup>2</sup> viel Raum für die Umsetzung eines individuellen Wohnkonzepts.

Verteilt auf zwei Wohnetagen zeigt sich die Immobilie in einem zeitgemäß guten Zustand.

Einst erbaut in solider Massivbauweise bietet das Haus in seinem jetzigen Zustand reizvolle Impulse für die Umsetzung von kreativen Umbau- und Erweiterungsideen.

## Sonstiges

Erfüllen Sie sich Ihren Inseltraum!

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, der sich aus Altersgründen von diesem Haus trennt.

Nach Vorlage aller relevanten Kontaktdaten incl. Angabe einer Telefonnummer, unter der Sie telefonisch erreichbar sind, stellen wir gerne weitere Informationen einschließlich Grundrisse zur Verfügung.

Die nächsten Besichtigungen finden Ende Juli/ Anfang August statt.

Die zum Verkauf stehende Immobilie kann als klassische Kapitalanlage (z. B. als vermietbares Feriendomizil), aber auch als Haupt- oder Nebenwohnsitz genutzt werden.

## Lage

Inselglück gesucht ... und gefunden!

Die Insel Föhr (mit knapp 8.500 Einwohnern) gehört zu den Nordfriesischen Inseln und zum Kreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein. Sie ist die größte und bevölkerungsreichste deutsche Insel ohne Straßen- oder Bahnverbindung zum Festland.

Als „kleine Schwester“ von Sylt punktet Föhr mit seiner im Windschatten von Amrum und Sylt liegenden Lage: Relativ gut geschützt vor den stürmischen Einflüssen der Nordsee findet sich hier eine noch ursprüngliche Flora und unberührte Natur.

Beim Flanieren durch die zahlreichen kleinen Gassen des Inselzentrums Wyk fällt der Blick auf die gut erhaltenen Häuser im typisch friesischen Stil.

Die unmittelbare Umgebung des Inseldorfes Wrixum bietet alle Annehmlichkeiten, die man sich für den täglichen Bedarf wünscht.

Der ca. 15 km lange, weißen Sandstrand liegt lediglich 5 Autominuten bzw. 30 Fußminuten entfernt.

Das Nordseeklima mit seiner salzhaltigen, schadstoffarmen und pollenreduzierter Luft wirkt sich besonders positiv auf die Atemwege aus.

Entsprechend beliebt ist die Insel Föhr nicht nur bei Allergikern und Asthmatikern, sondern bietet als staatlich anerkanntes Nordseeheilbad ein attraktives Angebot an pneumologischen Rehabilitationsmaßnahmen.

Aber auch Sportbegeisterte, insbesondere Radfahrer, Wanderern sowie Freunde des kleinen, weißen Kunststoffballs kommen auf dieser kleinen, aber feinen Insel auf ihre Kosten:

Ebenfalls lediglich 5 Autominuten entfernt befindet sich 100 Jahre alte Golfplatz des Golf Clubs Föhr e.V. Die dortige 27 Loch-Anlage mit Links-Style ist eingebettet in Dünen, Ginsterbüschen, Heideflächen und Strandhafer. Als klassischer Küstenplatz mit naturbelassene Hindernissen, Teichen und Sandbrachen ist hier Spielfreude garantiert.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

