

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wrixum auf Föhr

**Wohnen, wo andere Urlaub machen - hier finden Sie Ihr Inselglück!**



Objekt-Nr. **OM-437227**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **498.000 €**

25938 Wrixum auf Föhr  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

„Träume nicht Dein Leben - sondern lebe Deinen Traum“ (Tommaso Campanella 1568 - 1639)

Dieses charmante Wohn- und Ferienhaus im friesischen Baustil in zentraler Lage des Inseldorfs Wrixums sucht einen neuen Hausherrn, der es seiner wahren Bestimmung zurückführt: Als perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber und ein (Zweit-)Zuhause für Individualisten.

Diese Immobilie ist auch 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 Bäder 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.

Besichtigungen können zeitnah vor Ort geplant und vereinbart werden!

Die zum Verkauf stehende Inselvilla kann als klassische Kapitalanlage (z. B. als vermietbare Ferienimmobilie), aber auch als Haupt- oder Nebenwohnsitz genutzt werden.

## Lage

Hier ist Erholung das Programm!

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.

Desweiteren ist die Insel Föhr weit über ihre Grenzen hinaus bekannt für ihr vielfältiges Angebot an Veranstaltungen im Bereich Kunst und Kultur. Über das gesamte Jahr verteilt präsentiert sich hier ein vielfältiges Musikprogramm, das von Rock und Pop bis hin zu Jazz und klassischer Kirchenmusik reicht.

Insbesondere das Museum Kunst der Westküste bietet wechselnde Sonderausstellungen zum Thema Meer und Küste. Werke bedeutender Künstler wie zum Beispiel Max Liebermann, Edvard Munch und Emil Nolde gehören zum Museumsbestand.

# 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

