

# Exposé

## Ferienhaus in Emmelsbüll-Horsbülle

**Historisches „Juwel am Deich“ – Großzügiges Wohnen  
auf 1.800 m<sup>2</sup> Traumgrundstück nahe Sylt & Föhr**



Objekt-Nr. OM-469789

**Ferienhaus**

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:  
Timo Frölich

25924 Emmelsbüll-Horsbülle  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1760	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1.861,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen im „Juwel am Deich“! Dieses im Jahr 1760 erbaute, historische Schmuckstück verbindet den unvergleichlichen Charme der nordfriesischen Küstenarchitektur mit großzügigem Wohnkomfort auf rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus besticht durch seine einmalige und absolut privilegierte Lage hinter dem Deich. Die gesunde Nordseeluft, das faszinierende Wattenmeer und die idyllischen Salzwiesen liegen hier direkt vor Ihrer Haustür.

Das weitläufige, ca. 1.860 m<sup>2</sup> große Grundstück ist das Herzstück der Immobilie. Der Garten ist komplett eingezäunt, was das Objekt – wie schon in der erfolgreichen Historie als hochfrequentiertes Feriendomizil bewiesen – zu einem absoluten Sehnsuchtsort für Familien und Hundebesitzer macht. Ob beim Entspannen im Strandkorb auf der sonnigen Terrasse, beim Grillen oder beim Blick in die weite Natur – hier ist Erholung zu jeder Jahreszeit garantiert.

Ausstattung & Highlights auf einen Blick:

- einzigartige Traumlage hinter dem Nordseedeich
- riesiger, komplett eingezäunter Garten\*\* (ein Paradies für Vierbeiner)
- 2 großzügige Sonnenterrassen mit viel Platz für Strandkörbe und Gartenmöbel
- 155 m<sup>2</sup> flexible Wohnfläche mit charmantem, historischem Charakter
- Bestens eingeführtes Objekt mit bekanntem Namen und starkem Zukunftspotenzial

## Ausstattung

Ihre Optionen: Starkes Investment oder persönlicher Traum

Das Objekt wird als solide Übergangslösung ab 2027 fest vermietet und erwirtschaftet eine verlässliche Kaltmiete von 1.700 € pro Monat (ca. 20.400 € p.a.)

Für Kapitalanleger: Sie übernehmen ein hervorragend funktionierendes Objekt, das vom ersten Tag an eine attraktive Rendite abwirft.

Für Selbstnutzer & Ferienvermieter: Die Vermietung ab 2027 ist als Übergang gedacht. Eine Übergabe des Objektes für die Eigennutzung oder die Rückführung in die lukrative Ferienvermietung erfolgt in flexibler, einvernehmlicher Absprache.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungstermine aufgrund der aktuellen Ferienvermietung ausschließlich nach vorheriger Absprache, Bonitätsnachweis und bei ernsthaftem Interesse stattfinden können.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Emmelsbüll-Horsbüll im Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein). Die direkte Nähe zum Friedrich-Wilhelm-Lübke-Koog bietet Ruhe und Natur pur weitab vom Alltagsstress.

Gleichzeitig ist die Lage strategisch perfekt für den Tourismus und Freizeitaktivitäten: Das Haus ist der ideale Ausgangspunkt für Tagesausflüge auf die nordfriesischen Inseln Sylt, Föhr und Amrum sowie ins benachbarte Dänemark. Die perfekte Kombination aus absoluter Ruhe und schneller Erreichbarkeit der touristischen Hotspots.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discout, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	263,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht Terrasse 01



Außenansicht Terrasse 01

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Weg zum Haus

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Essbereich EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG

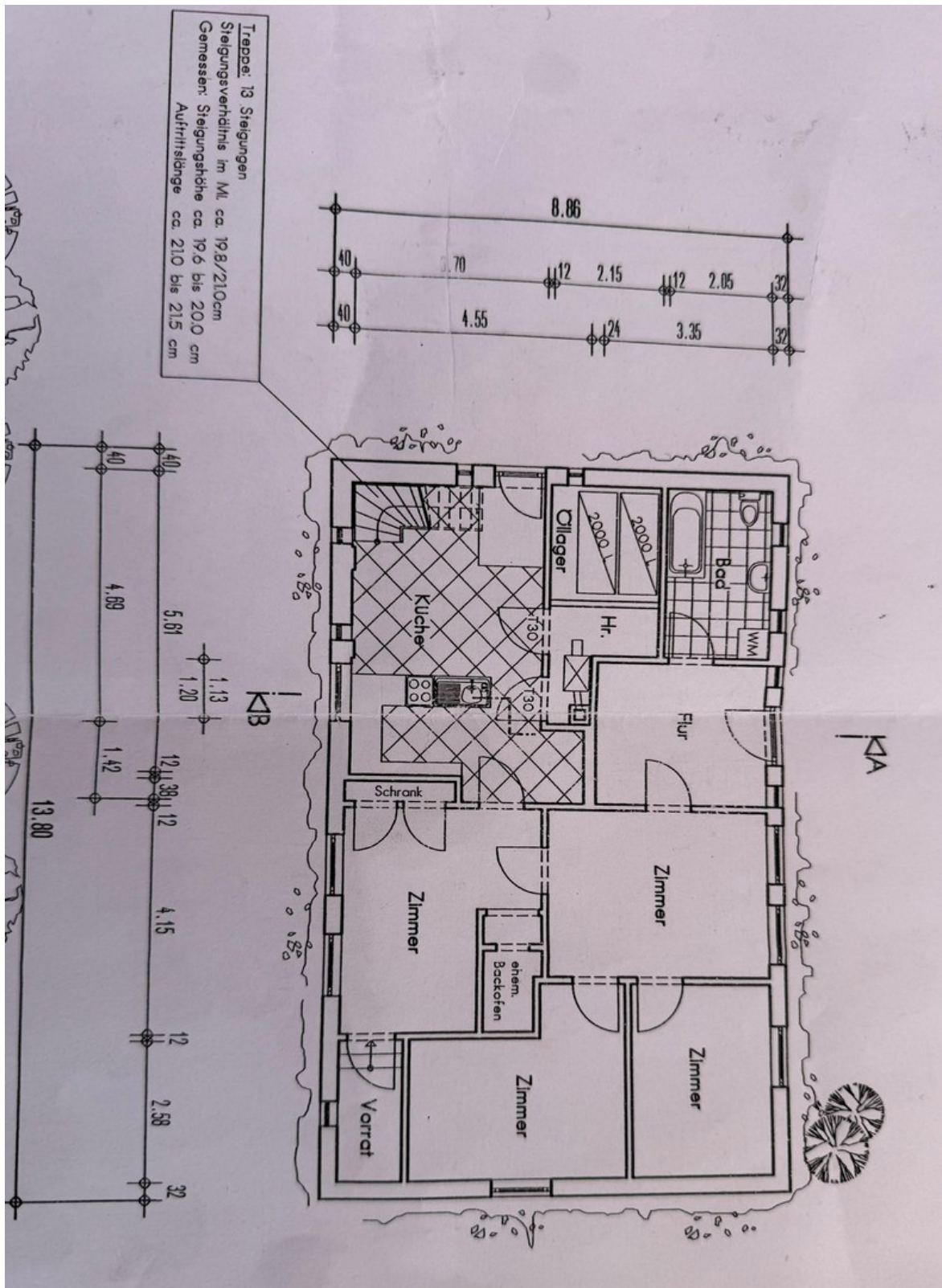


Wohnzimmer EG



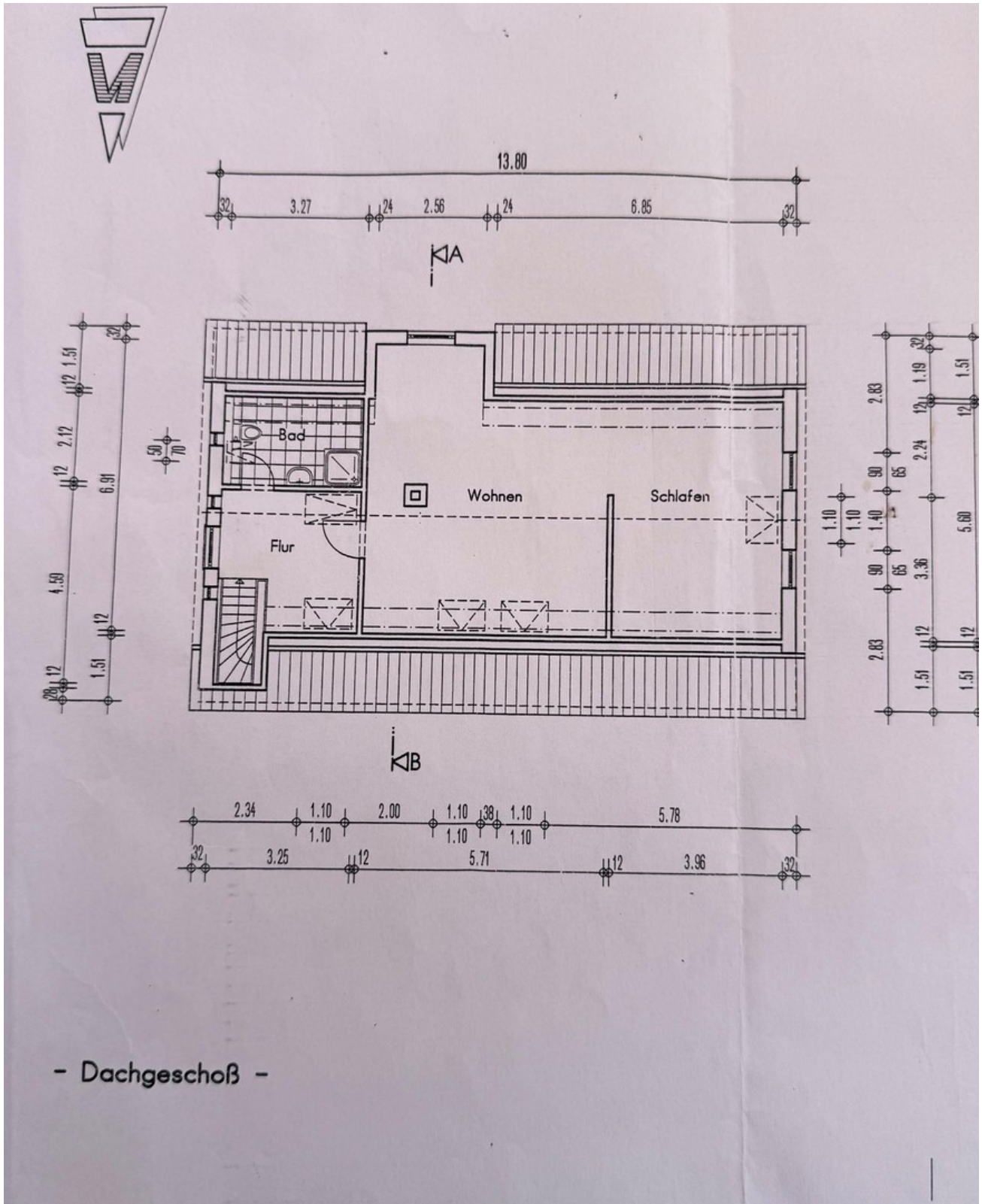
Außenansicht Nachts

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



- Dachgeschoß -

Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTO
ERDGESCHOSS			- 3.00 %
Bad	2.050*3.270	6.7035 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	6.70 - 0.20 =
Flur	3.350*2.800	9.3803 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	9.38 - 0.28 =
Küche	1.420*2.400	3.4080 m <sup>2</sup>	
	2.150*0.920	1.9780 m <sup>2</sup>	
	3.700*1.350	4.9950 m <sup>2</sup>	
	3.650*0.330	1.2045 m <sup>2</sup>	
	3.700*1.360	5.0320 m <sup>2</sup>	
	3.650*0.440	1.6060 m <sup>2</sup>	
	3.700*1.210	4.4770 m <sup>2</sup>	
Summe GF:	22.70 - 0.68 =		
Vorrat	1.180*2.580	3.0444 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	3.04 - 0.09 =
Zimmer 1	4.300*3.150	13.5450 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	13.55 - 0.41 =
Zimmer 2	2.700*3.580	9.6660 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	9.67 - 0.29 =
Zimmer 3	1.640*3.580	5.8712 m <sup>2</sup>	
	2.460*2.580	6.3468 m <sup>2</sup>	
Summe GF:	12.22 - 0.37 =		
Zimmer 4	1.890*1.250	2.3625 m <sup>2</sup>	
	2.550*4.150	10.5825 m <sup>2</sup>	
Summe GF:	12.95 - 0.39 =		
WOHNFLÄCHE:			

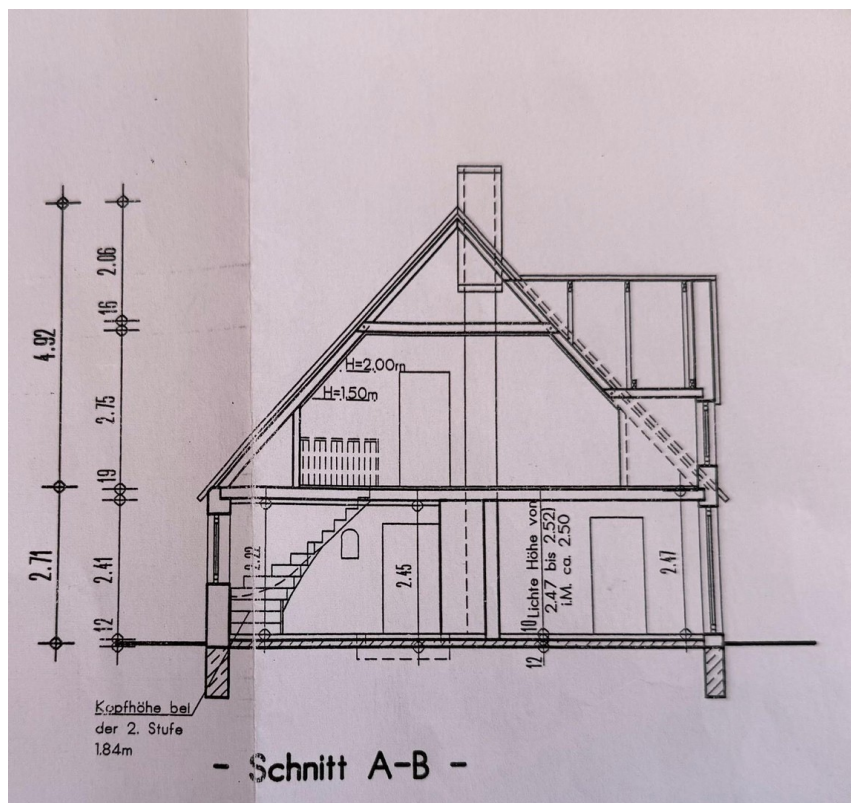
Wohnfläche EG

# Exposé - Grundrisse

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
<b>DACHGESCHOSS</b>		- 3.00 % Putz	
Bad	3.250*1.955	6.3538 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	6.35 - 0.19 = 6.16 m <sup>2</sup>
Flur	3.195*2.150	6.8692 m <sup>2</sup>	
	2.110*1.100	2.3210 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	9.19 - 0.28 = 8.91 m <sup>2</sup>
Schlafen	3.960*5.270	20.8692 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	20.87 - 0.63 = 20.24 m <sup>2</sup>
Wohnen	0.880*5.270	4.6376 m <sup>2</sup>	
	0.520*1.875	0.9750 m <sup>2</sup>	
	1.475*2.560	3.7760 m <sup>2</sup>	
	2.875*0.520	1.4950 m <sup>2</sup>	
	4.310*5.270	22.7137 m <sup>2</sup>	
		Summe GF:	33.60 - 1.01 = 32.59 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE:</b>			<b>67.90 m<sup>2</sup></b>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT:</b>			<b>155.38 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss