

Oldsum

# Top gepflegte drei Zimmer in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25253009



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Auf einen Blick

|               |               |
|---------------|---------------|
| Objektnummer  | 25253009      |
| Wohnfläche    | ca. 67 m²     |
| Dachform      | Satteldach    |
| Bezugsfrei ab | 02.07.2025    |
| Etage         | 1             |
| Zimmer        | 2             |
| Schlafzimmer  | 1             |
| Badezimmer    | 1             |
| Baujahr       | 1997          |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 335.000 EUR                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                       |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                        |

Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 119.60 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 03.01.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019              |

Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Die Immobilie



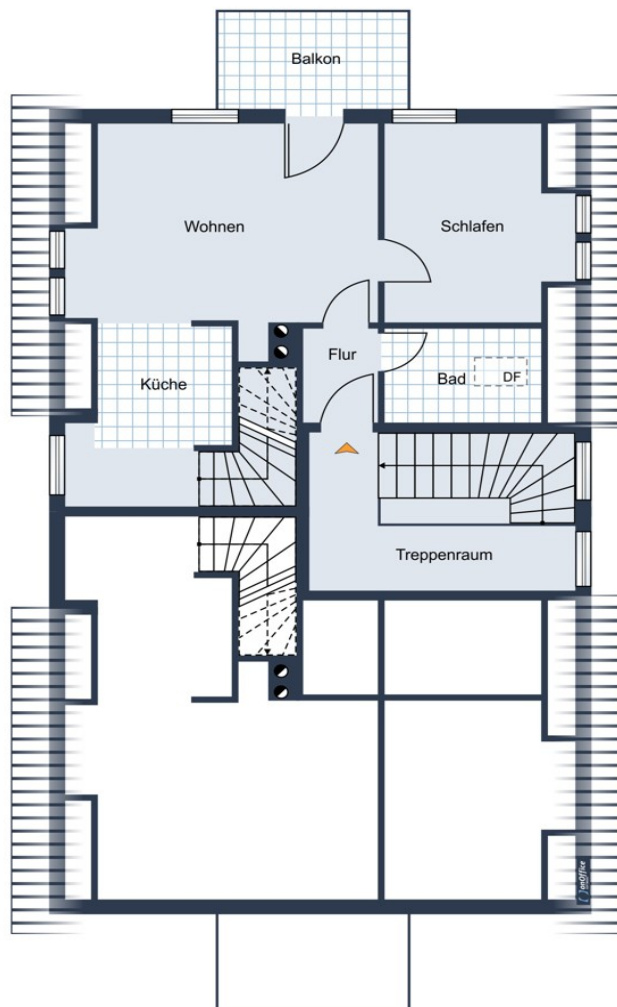
Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

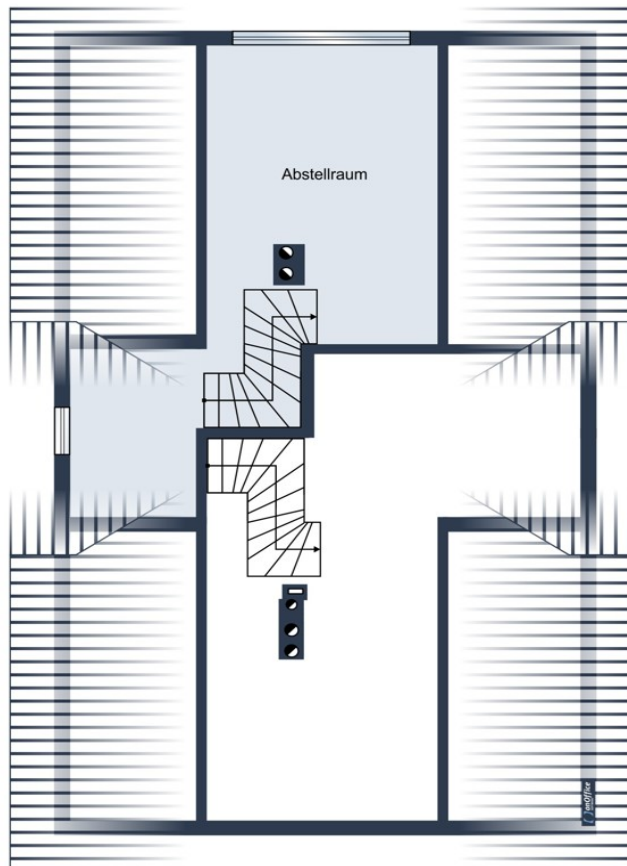
## Die Immobilie



Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Ein erster Eindruck

Hell, gemütlich, sehr gepflegt und in einem sehr guten Zustand. So präsentiert sich diese komplett mit "Pött un Pann" ausgestattete Wohnung in sehr ruhiger Lage im "Künstlerdorf" Oldsum.

Herzstück bildet das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon. An den Essbereich schließt sich die offene, moderne, komplett ausgestattete Einbauküche an. Ein Schlafzimmer, ein helles Duschbad und die Diele komplettieren das Obergeschoss. Eine massive Holzterrasse führt in das große "Schlafzimmer" im Dachgeschoss, welches baurechtlich aber der Nutzfläche zugehörig und im Grundriss deshalb als Abstellraum bezeichnet ist.

Die Wohnung wurde seit ihrer Erstellung 1997 lediglich einige wenige Wochen im Jahr ausschließlich von den Eigentümern genutzt, ist aber genehmigungstechnisch für die gewerbliche Ferienvermietung geeignet.

Anfang 2020 wurden die Räumlichkeiten umfangreich renoviert. Unter anderem erhielten sie neue Fußbodenbeläge und einen Anstrich. Die Türblätter und Zargen wurden lackiert sowie die Beschläge erneuert.

Zuletzt wurde die Heizungsanlage ersetzt und entspricht nun bereits den kommenden gesetzlichen Anforderungen.

2023 wurden die Holzverkleidungen an den Giebeln, die Gauben, die Balkone und die Unterschlüge überarbeitet, neu versiegelt und frisch lackiert. Insgesamt wurden mehr als 50.000 Euro in die Immobilie investiert.

Weiterer Investitionsbedarf besteht aktuell nicht!

Ein Abstellraum im Kellergeschoss, wo sich auch Waschmaschine und Trockner im Gemeinschaftsraum befinden, sowie ein Pkw-Stellplatz runden dieses tolle Angebot ab. Die Energiekosten (Heizung und Strom) lagen in den vergangenen Jahren bei ca. 55,- Euro im Monat.

Die Wohnung kann sofort übergeben werden.

Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Oldsum ist eines der schönsten Dörfer auf Föhr im Nordwesten der Insel. Das typische Langdorf besteht aus den drei Ortsteilen Oldsum, Klintum und Toftum, die sich von West nach Ost über rund zwei Kilometer erstrecken. Das Ortsbild ist geprägt durch gut erhaltene, reetgedeckte Bauern- und Kapitänshäuser. Man findet hier Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter ein Bäcker und ein kleiner Lebensmittelmarkt, den Dorfgasthof, aber auch zahlreiche gemütliche Cafés, Ateliers und Galerien. Eine Haltestelle der sämtliche Föhrer Gemeinden verbindenden Buslinie befindet sich in der Nähe. Oldsum ist es gelungen, einen sanften Tourismus aufzubauen und sich dabei seine Ursprünglichkeit zu bewahren.

Föhr ist mit 82 Quadratkilometern und rund 8600 Einwohnern die größte Insel im Weltnaturerbe Nordfriesisches Wattenmeer. Einheimische und Inselgäste wissen die friesische Urtümlichkeit und den wohltuend ruhigen Charme der Insel, der Besucher schnell in seinen Bann zieht, gleichermaßen zu schätzen. Nordsee, Strand, Marsch- und Geestlandschaften in dem höchst gesunden Reizklima bieten Ruhe und Erholung, aber auch zahlreiche Möglichkeiten, aktiv zu sein. So werden Wattwanderungen, Wassersport, Radtouren, Schwimmen sowie diverse klassische Sportarten wie Tennis, Golf, Fußball, Beach-Volleyball, Minigolf und vieles mehr angeboten. Dazu rundet ein umfangreiches kulturelles Veranstaltungsprogramm das Angebot ab.

In der Hauptstadt Wyk findet man größere Einkaufsmärkte, die Fußgängerzone mit der Flaniermeile Sandwall, das Kino und das Wellenbad sowie den Fährhafen. Auch die Anreise mit einem Sportflugzeug ist möglich.

Auf Föhr gibt es 16 Dörfer, die mit ihren reetgedeckten friesischen Häusern und Höfen, die in dieser Anzahl auf keiner anderen Insel zu finden sind, ihren typischen friesischen Charakter weitgehend bewahrt haben.

Die Haupteinnahmequelle auf der Insel ist der Tourismus. Es gibt zirka 4000 Ferienwohnungen und -häuser sowie diverse Pensionen und Hotels, Restaurants und Cafés.

Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.1.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 119.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25253009 - 25938 Oldsum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Jenßen

---

Große Straße 38, 25938 Wyk auf Föhr

Tel.: +49 4681 - 74 19 58 0

E-Mail: [foehr@von-poll.com](mailto:foehr@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)