

Hedehusum

# Strandnah und ruhig: Gepflegtes Familiendomizil in schöner Lage

Objektnummer: 25253003



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 841 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

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

Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Auf einen Blick

Objektnummer	25253003
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	91.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Die Immobilie



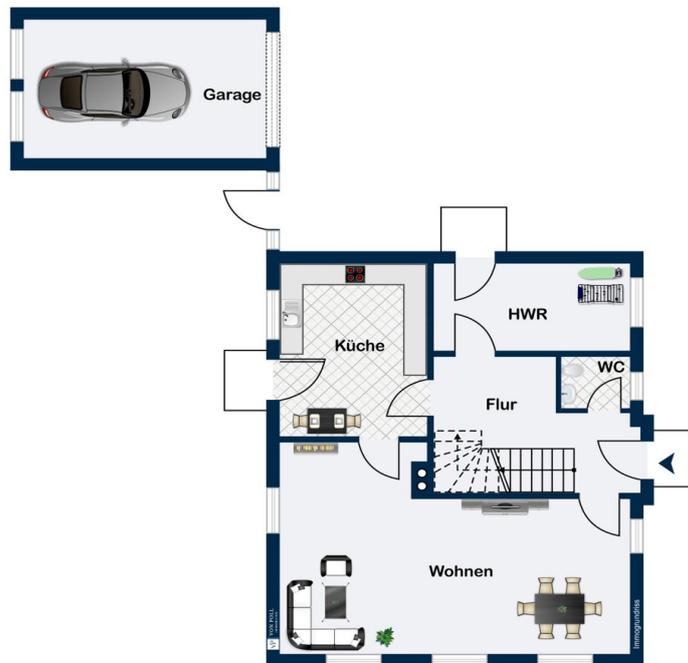
Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

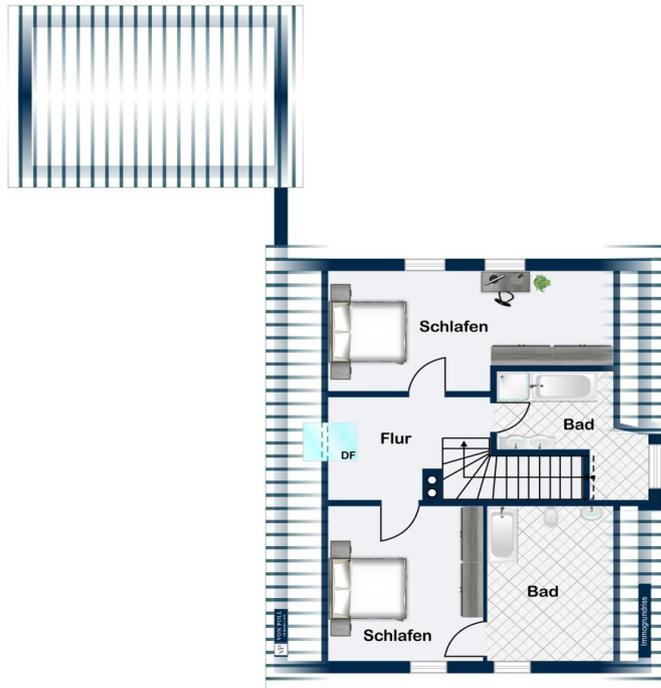
## Die Immobilie

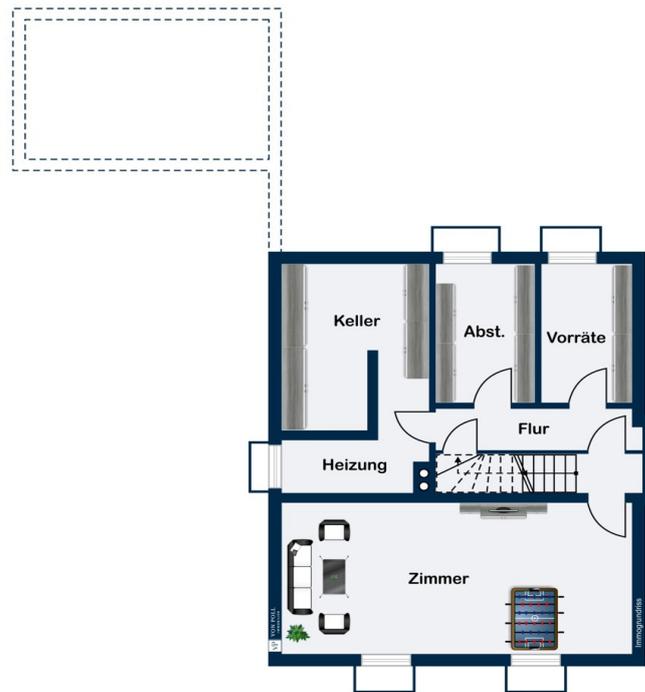


Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Grundrisse







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

Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Ein erster Eindruck

Dieses perfekte Domizil für die große Familie präsentiert sich einladend, hell und sehr gepflegt. Das 1988 erstellte und 2022 umfangreich sanierte Krüppelwalmdachhaus ist optimal orientiert, weist keinen Renovierungsstau auf und liegt sehr ruhig nur wenige Gehminuten vom Nordseestrand entfernt. Das Herzstück im Erdgeschoss bildet das helle, geräumige Wohn-Esszimmer mit Kaminofen. Von dort gelangt man in die geräumige Küche, die einen Zugang zur großen Terrasse und einem ebenso schönen wie pflegeleichten Garten hat. Auch ein Strandkorb darf hier selbstredend nicht fehlen. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner sowie dem Gäste-WC. Im Obergeschoss finden sich zwei schöne Schlafzimmer und zwei Bäder, davon ein Wannenbad. Der kleine Treppenflur eignet sich hervorragend als Büro-Arbeitsplatz. Von einem Schlafzimmer führt eine kleine Holztreppe in den ausgebauten Spitzboden, ausgeführt als Galerie (nicht zur offiziellen Wohnfläche zugehörig). Im Untergeschoss finden sich noch ein großer wohnlich ausgebauter Raum, ein Badezimmer, ein Vorratsraum sowie die moderne Gasheizung mit Werkzeugkeller. Insgesamt weist dieses "Raumwunder" zahlreiche hochwertige Einbauschränke und Stauraum auf. Die Geschosstreppen sind massiv ausgeführt. SAT-TV, Glasfaseranschluss und Festnetz-Telefonie sind vorhanden. Sämtliche Anschlüsse zum Einbau einer Sauna sind ebenfalls bereits vorinstalliert. Ein Nebengebäude mit Hobbyraum und TT-Platte sowie Kaminholzlager, eine Garage und ein Carport runden dieses tolle Angebot ab. Diese top gepflegte Immobilie wird mit Mobiliar und Interieur (ohne Wandbilder) verkauft und kann nach Absprache übergeben werden.

Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Alles zum Standort

Das beschauliche Hedehusum mit seinen rund 100 Einwohnern ist ein Ortsteil der Föhrer Gemeinde Utersum im Südwesten der Insel auf der Geest. Im Gegensatz zu den anderen Föhrer Dörfern findet sich hier nur wenig Tourismus. Eine Haltestelle der sämtliche Föhrer Gemeinden verbindenden Buslinie befindet sich fußläufig in der Nähe. 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 wohlthuend 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: 25253003 - 25938 Hedehusum**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 91.94 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25253003 - 25938 Hedehusum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Jenßen

---

Große Straße 38 Föhr / Amrum  
E-Mail: foehr@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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