

Verkauft! Exklusive, neuwertige DHH in absolut ruhiger Lage im Norden Westerlands!

Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	5,95 % , inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Diese hochwertige und neuwertige Doppelhaushälfte wurde im 2012 erbaut und befindet sich auf einem 601 m² großen Areal (hiervon MEA) im nördlichen Teil von Westerland in absolut ruhiger Sackgassen-Endlage. Es erwartet Sie eine exklusive und ansprechende Doppelhaushälfte auf einem sehr schönen und eingewachsenen Grundstück in sehr guter Lage Westerlands.

Gut durchdachte und kreativ geplante Grundrisse sowie hochwertige Baumaterialien bieten Ihnen Wohnen auf höchstem Niveau. Eine exklusive Markeneinbauküche, Fußbodenheizung, ein Mylin-Kachelofen (halbrunde Form), sowie ein hoher Standard bei der Sanitäreinrichtung sorgen zudem für eine hohe Wohnqualität. Zur Wohneinheit gehört ein PKW-Stellplatz direkt vor der Haustür. Zum Verkauf steht die DHH als Dauerwohnung mit einer Wohn-Nutzfläche von ca. 99,90* m². Eine Vermietung an Feriengäste ist nicht zulässig.

Die Aufteilung im Einzelnen: Separater Eingang im Norden, Flur, Gästetoilette, großzügiges und lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit zwei Austrittsmöglichkeiten zu den Freisitzen im Westen und Süden und dem wunderschönen, eingewachsenen Garten.

Größe & Zustand

Wohnfläche	99,90 m ²
Grundstücksfläche	601 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	4
Zustand	Neuwertig
Baujahr	2012
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Verfügbar ab (Datum)	01.03.2019



Der Mylin-Kachelofen im Wohnzimmer spendet wohlige Wärme und bildet einen Kontrast zur modernen Architektur. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ebenfalls mit einem großzügigem Einbauschränk, ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer und einem hochwertigen Vollbad mit Dusche und Badewanne. Im Spitzboden befinden sich ein weiterer ausgebauter Raum zur freien Verwendung und die Heizung.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

*Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind die realen Nutzflächen, entlang den Fußleisten eines jeden Raumes gemessen. Sie sind nicht, wie bei der Berechnung nach DIN, durch Dachschrägen und dgl. gemindert, sondern erfassen die gesamte tatsächlich vorhandene Fußbodenfläche.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Parkett
Heizungsart	Fussbodenheizung
Gartennutzung	Ja



Lage

Im Norden Westerlands fernab vom Trubel und in einer absolut ruhigen Sackgassen-Endlage. Trotzdem sind Sie nur wenige Schritte vom Strand entfernt. Das Stadtzentrum ist nur ca. 1 KM entfernt. Westerland ist seit 1948 als Nordseeheilbad anerkannt und hat sich seitdem zur quirligen Metropole und Schaltzentrale der Insel Sylt entwickelt. Ausgehend vom Bahnhof und ZOB lassen sich mit Bus oder Bahn alle anderen Orte der Insel bequem erreichen. Westerland bietet einfach alles: Urbanes Flair in der belebten Innenstadt mit Fußgängerzone und Shoppingmeile, Strand- und Badefreuden am feinen Sandstrand entlang der Nordseebrandung sowie grenzenlose Freizeitmöglichkeiten für jeden Geschmack und jedes Wetter. Der alte Dorfkern mit der Dorfkirche und alten Friesenhäusern hat hingegen seinen ganz eigenen Reiz..

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	24.09.2028
Energieverbrauchskennwert	100,3kWh/m ² a
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.09.2018
Energieeffizienzklasse	D



Ausstattung

Das Objekt wird unmöbliert übergeben. Alle hochwertigen Einbauten sind im Kaufpreis enthalten.



Sonstiges

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadensersatzansprüche aus. Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Vermietungen beträgt diese 2,38 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt., bei Verkauf beträgt die Provision 5,95 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.



[immosylt.com](https://www.immosylt.com).



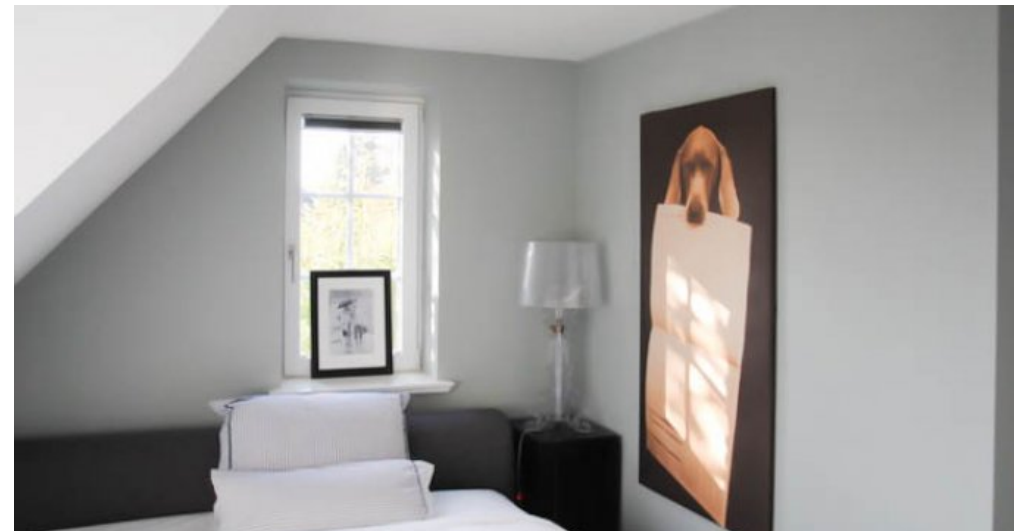
Wohn-Esszimmer mit Austritt Süden



WZ mit Austritt Süden



Modernes Vollbad mit Dusche und BW



Schlafen 1 im 1. OG



Ansicht Süd-West



Ansicht Westen mit Holzhaus



Eingewachsener Garten



Gartenimpressionen



Holzhäuschen

Ihr Ansprechpartner

Neal Saurin, Immobilienmakler
Fa. ImmoSylt
Kirchenweg 3-5
25980 Sylt

Telefon Durchwahl

Mobil

Fax

E-Mail

Webseite

04651-2996021

0171 3165942

04651-4491144

saurin@immosylt.com

<https://www.immosylt.com>