

## Schicke Reetdach Doppelhaushälfte mit zusätzlichem Bungalow in Strand naher Lage

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %, Courtage inkl. MwSt.
Innencourtage	3,57%
Kaufpreis	1.650.000,- €



### Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen eine Reetdach-Doppelhaushälfte und ein zusätzlicher Bungalow im Herzen Westerlands in Strand und Stadt naher Lage. Die Innenstadt erreichen Sie in 4 Minuten, die Bäckerei Abeling in 2 Minuten, hervorragende Restaurants (Alte Friesenstube, Web Christel, Tobi's Hüs, Jörg Müller, usw.) befinden sich in der Nähe und zum Strandübergang sind es ebenso nur wenige Minuten. Derzeit ist die Reet-DHH aufgeteilt in zwei voll ausgestattete Wohnungen. Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein separater Bungalow mit einer weiteren Wohnung. Alle drei Wohnungen wurden aktuell umfassend saniert und präsentieren sich in einem Top-Zustand. 2022 wurden alle Fenster erneuert.

Die Aufteilung im Einzelnen:

Wohnung 1 (ca. 50 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss - Schickes und sonniges Wohnzimmer, gemütliches Schlafzimmer mit Boxspringbett, voll ausgestattete separate Küche und ein großzügiges Duschbad (alles auf einer Ebene). Auf der Westseite des Hauses befindet sich die Terrasse mit Strandkorb.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	316 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1930
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



50 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss – Schickes und ebenso sonniges Wohn- Esszimmer, separate moderne Küche, großzügiges Duschbad, gemütliches Schlafzimmer mit Boxspringbett. Eine kleine, schmale Treppe führt in den ausgebauten Spitzboden.

Separater Bungalow (ca. 50 m<sup>2</sup>) Wohnung 3 – Urgemütliches Wohn- Esszimmer mit großen Fensterfronten nach Westen, separate moderne Einbauküche, gemütliches Schlafzimmer, schickes Bad. Vor dem Bungalow befindet sich eine Terrasse mit eigenem Strandkorb.

Alle drei Wohnungen wurden bereits erfolgreich in die Ferienvermietung eingeführt. Ein Energieausweis liegt vor.

Es besteht eine Anbaureserve von ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie in einem persönlichen Gespräch.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	teils



## Lage

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.

Neben allen Annehmlichkeiten für das tägliche Leben finden sich in Westerland zahlreiche Gastronomiebetriebe, die mit ihren unterschiedlichsten Angeboten kulinarische Genüsse garantieren..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	23.02.2031
Endenergiebedarf	189
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.02.2021
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Erdgas H



## Ausstattung

Alle drei Wohnungen sind voll ausgestattet und werden möbliert übergeben (Mobiliar im Kaufpreis enthalten).



## Sonstiges

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden im Einzelnen nicht ge- bzw. überprüft. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei gewerblichen Vermietungen beträgt diese 3,57 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt., beim Verkauf 3,57% inkl. MwSt. für Verbraucher gemäß § 656 c BGB (jeweils Käufer und Verkäufer) - andernfalls 7,14% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung. Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage [www.immosylt.com](http://www.immosylt.com).



Küche



Schlafzimmer



Urgemütlich!



Wohn- Essbereich



Wohn-Esszimmer



Duschbad Whg. EG



Küche Whg. EG



Schlafzimmer Whg. EG



Wohn- Esszimmer Whg. EG



Wohnbereich Whg. EG

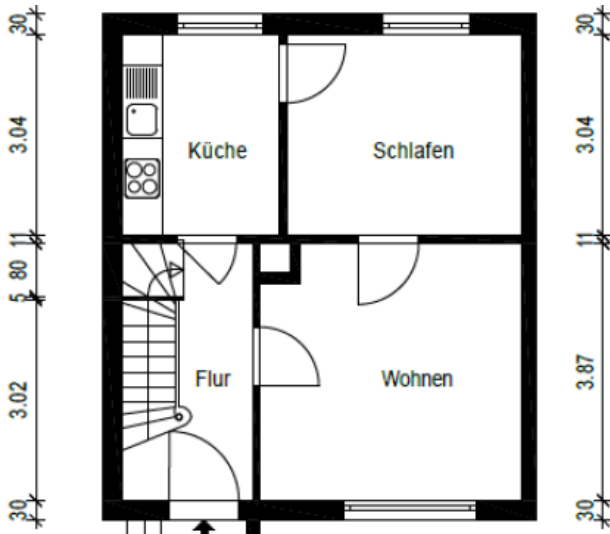


Essbereich Whg. OG

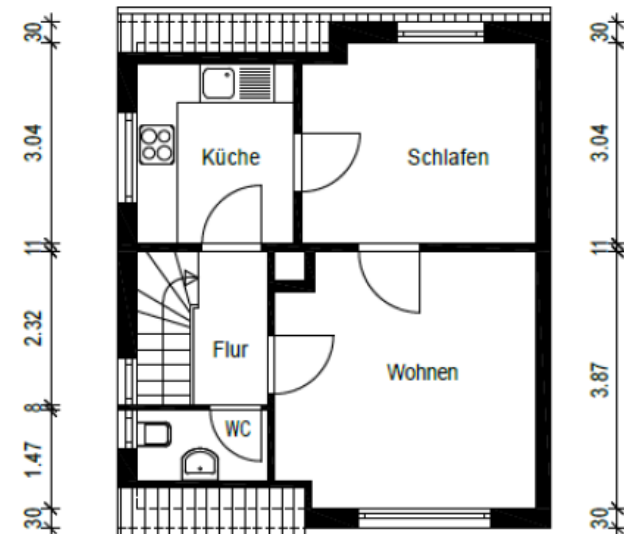


Küche Whg. OG

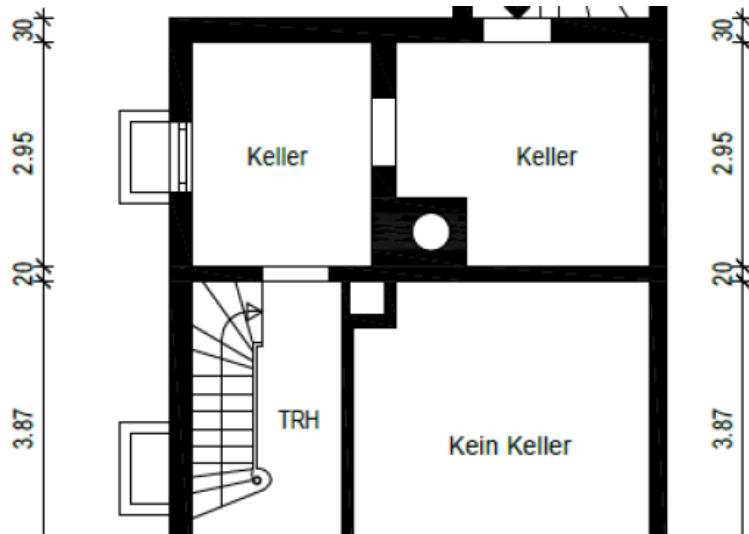




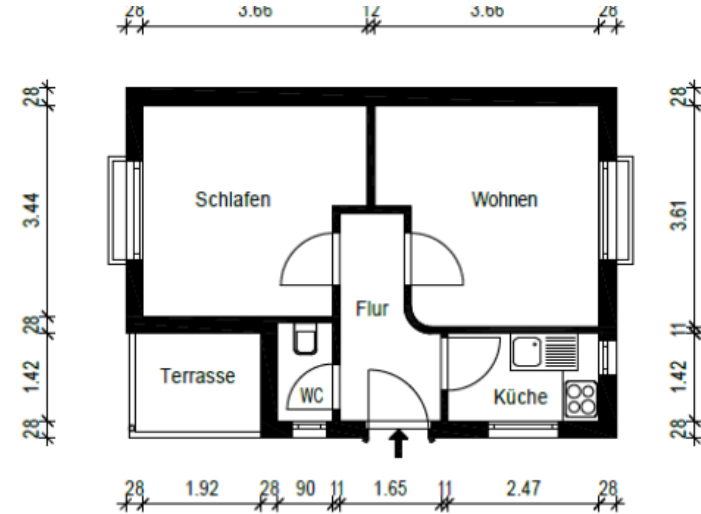
Grundriss EG Haupthaus



Grundriss DG Haupthaus



Grundriss KG Haupthaus



Grundriss Bungalow



Westansicht Bungalow

## Ansprechpartner

Neal Saurin, Immobilienmakler  
Fa. ImmoSylt  
Kirchenweg 3-5  
25980 Sylt  
Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

04651-2996021  
0171 3165942  
04651-2996021  
04651-4491144  
[saurin@immosylt.com](mailto:saurin@immosylt.com)  
<https://www.immosylt.com>