

Sylt – Westerland

# Elegantes Domizil mit Süd-Ost Garten

Objektnummer: 25235016\_N



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.753 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

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

Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25235016_N               |
| Wohnfläche   | ca. 85,14 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 2018                     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 995.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Ferienwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 58.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 21.01.2028 | Energie-Effizienzklasse     | B              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in Westerland, 1,2 km vom Strandübergang Sylt Aquarium, 900 m von Rewe/Famila und 1,6 km von der Friedrichstraße entfernt.

Sie erreichen die hochwertig ausgestattete Drei-Zimmer Immobilie über einen separaten Eingang über den eigenen Garten und sind damit völlig autark von der weiteren Gemeinschaft in Form eines Haus-in-Haus Konzeptes.

Genehmigungsrechtlich ist die Ferienvermietung zulässig. Das Domizil wurde stets weiterentwickelt und modernisiert. Die großzügigen Einbauschränke machen aus dieser Wohnung ein Raumwunder.

Der Zugang zum Wohnbereich erfolgt losgelöst von der übrigen Hausgemeinschaft. Sie verfügt über einen eigenen großzügigen Wellnessbereich mit KLAFS Sauna- und Dampf-Sanarium C FERRO S mit fünf Klimazonen, Regendusche, Badewanne und Ruhebereich.

Das Objekt ist mit drei Daikin Stylish Anlagen klimatisiert – welche auch zum Heizen genutzt werden können.

Der große Garten hat zwei Terrassen und bietet durch seine Ausrichtung Sonne von morgens bis abends und lädt zum Verweilen ein. Zu jeder Jahreszeit finden Sie Schutz unter dem sturmsicheren bioklimatischen Wintergarten (16 qm), der mit drei weiteren Senkrechtmarkisen zusätzlich beschattet werden kann. Eine weitere Stellfläche ist für den Strandkorb vorhanden. Das pflegeleichte Gartenhaus aus WPC kann als Unterstellmöglichkeit für Fahrräder genutzt werden und verfügt über einen großen Kühl-/Gefrierschrank.

Die Haus- und Gartentür verfügt jeweils über ein schlüsselloses Sicherheits-Schließsystem der Firma SimonsVoss.

Auf dem Parkplatz der Hausgemeinschaft befindet sich ein eigener Stellplatz mit einer 11 kW Ladestation für Elektrofahrzeuge.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann senden wir Ihnen gern weitere Informationen.

Der Angebotspreis versteht sich ohne Inventar.

Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Alles zum Standort

Westerland - für Sylter und Gäste der Start nach Süd und Nord. Die Stadt Westerland bietet die Möglichkeiten einer Großstadt, gepaart mit einer einzigartigen Nähe zum Meer. Westerland ist die Metropole, die sich aus einem einfachen Seebad mit viel Historie entwickelt hat und heute den zentralen Punkt der Insel darstellt.

Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25235016\_N - 25980 Sylt – Westerland

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Weiß

---

Bismarckstraße 11 , 25980 Sylt OT Westerland

Tel.: +49 4651 - 88 68 170

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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