Sylt

Wohnen am Meer

Objektnummer: 25235024



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

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

Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Auf einen Blick

Objektnummer	25235024
Wohnfläche	ca. 54 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Auf einen Blick: Energiedaten

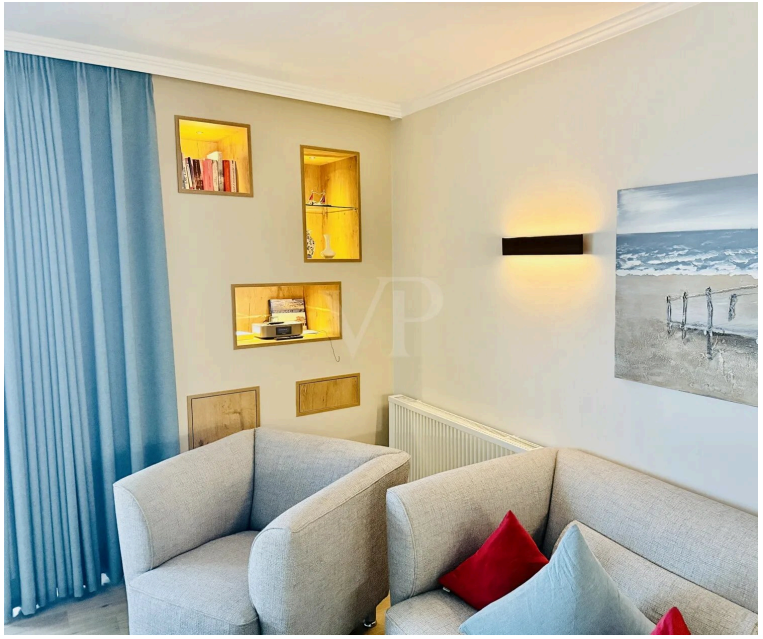
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	15.03.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	93.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

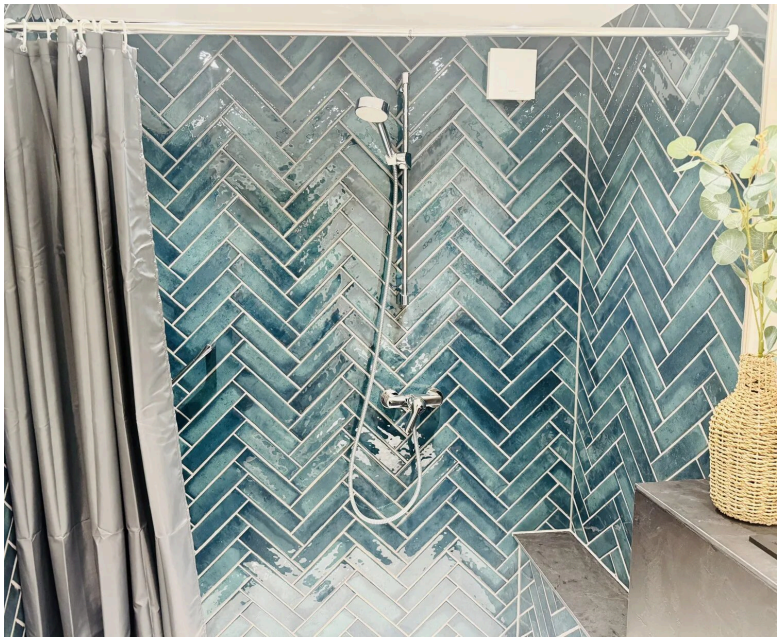
Die Immobilie





Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer ansprechenden Zwei-Zimmer-Wohnung im Haus Westerhörn. Mit einer Wohnfläche von ca. 54 m² präsentiert sich diese Wohnung als ideale Lösung zur Ferienvermietung aber auch zur Eigennutzung.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein gut durchdachter Grundriss, der alle Wohnbereiche geschickt miteinander verbindet. Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine Helligkeit und den offenen Schnitt, der viel Spielraum für individuelle Einrichtungswünsche lässt. Großformatige Fenster sorgen ganztags für eine angenehme Lichtstimmung und unterstreichen das gepflegte Ambiente der Wohnung. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie einen Essbereich zum geselligen Beisammensein.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Platzierung moderner Küchenmöbel nach eigenem Geschmack. Sie ist angrenzend am Wohnraum platziert und erlaubt einen reibungslosen Ablauf im Alltag. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und verfügt über genügend Stellfläche für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Auch hier sorgen große Fenster für ein angenehmes Raumklima.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß mit hochwertigen Fliesen und modernen Sanitärobjekten. Die ebenerdige Dusche, ein eleganter Waschtisch sowie ein Handtuchheizkörper verbinden Funktionalität mit Komfort.

Ein weiterer Pluspunkt ist der eigene Kellerraum, der zusätzlich Abstellfläche bietet. Im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum befinden sich Waschmaschinen mit Münzfunktion.

Die gesamte Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien gestaltet, was sich unter anderem in der Boden- und Wandgestaltung zeigt. Gepflegte Echtholzparkettböden und farblich abgestimmte Wandanstriche schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Der Zustand der Immobilie ist als neuwertig zu bezeichnen – Sie können ohne größere Investitionen sofort einziehen.

Ein weiteres Wohnhighlight ist die ruhige und dennoch zentrale Lage der Immobilie. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie ÖPNV-Anbindungen sind fußläufig erreichbar. Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Parks und Grünanlagen in unmittelbarer Umgebung an.

Zusammengefasst bietet diese modernisierte Wohnung mit gehobener Ausstattung,

optimalem Zuschnitt und alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Sie eignet sich hervorragend für Menschen, die Wert auf ein komfortables Zuhause in urbaner Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Termin.

Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Alles zum Standort

Sylt verkörpert einen exklusiven und hochpreisigen Immobilienmarkt, der durch seine begrenzte Verfügbarkeit aufgrund von Flächenknappheit, strengem Umweltschutz und rigorosen Bauvorschriften geprägt ist. Die Insel besticht durch eine stabile Infrastruktur mit Anbindung über Bahn, Flughafen und ein gut ausgebautes Gesundheits- sowie Bildungsangebot. Als prestigeträchtiger Standort mit einer älteren, wohlhabenden Bevölkerung und überwiegend kleinen Haushalten bietet Sylt eine einzigartige Nische für Investoren, die Wert auf langfristige Kapitalerhaltung und Wertstabilität legen. Die wirtschaftliche Basis aus Tourismus und Dienstleistungen sorgt für eine dynamische Nachfrage, während die begrenzte Neubautätigkeit die Attraktivität und Knappheit der Immobilien zusätzlich unterstreicht.

Das Zentrum Westerlands präsentiert sich als lebendiger und zugleich anspruchsvoller Standort mit einer Vielzahl an hochwertigen Angeboten, die das urbane Leben auf Sylt bereichern. Die Nähe zu erstklassigen Restaurants und Bars, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, unterstreicht das exklusive Flair. Gleichzeitig ermöglicht die fußläufige Erreichbarkeit von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere EDEKA-Märkte und Bio-Märkte, eine komfortable Versorgung auf höchstem Niveau. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit mehreren Bushaltestellen in 2 bis 5 Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Westerland in etwa 11 Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet und sichert eine optimale Erreichbarkeit.

Für Investoren sind insbesondere die hervorragenden Gesundheits- und Bildungseinrichtungen von Bedeutung: Fachärzte, Apotheken und Kliniken sind in einem Radius von nur 5 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Attraktivität für eine anspruchsvolle Klientel erhöht. Ebenso überzeugt das Bildungsangebot mit Grundschulen, Gymnasien und Kindergärten, die in maximal 17 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine solide Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung schaffen. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der Kurpark, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen runden das Profil ab und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt bietet dieser Standort auf Sylt eine seltene Kombination aus stabiler Infrastruktur, begrenztem Angebot und hoher Nachfrage, die für Investoren eine sichere und wertbeständige Kapitalanlage in einem exklusiven Umfeld garantiert. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit, das vielfältige Angebot an hochwertigen Dienstleistungen und die prestigeträchtige Lage machen diese Immobilie zu einer erstklassigen Investitionsmöglichkeit mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Objektnummer: 25235024 - 25980 Sylt

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25235024 - 25980 Sylt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com