Sylt

BESTE LAGE - Ferienwohnung im Herzen von Westerland

Objektnummer: 26235010



KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61.93 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

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

Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Auf einen Blick

Objektnummer	26235010
Wohnfläche	ca. 61.93 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	2017

Kaufpreis	829.000 EUR
Wohnungstyp	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.07.2029

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	42.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

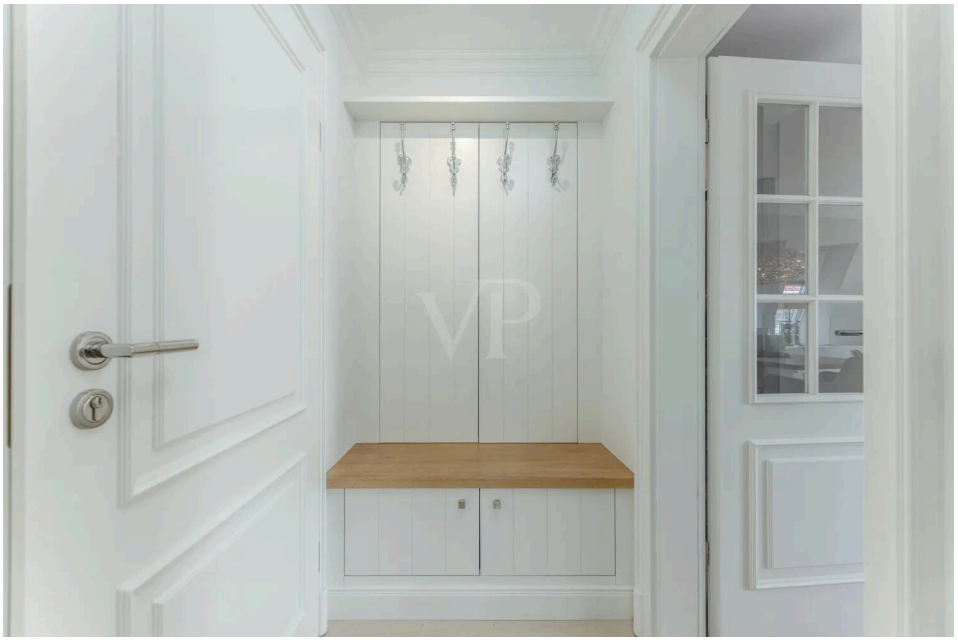
Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

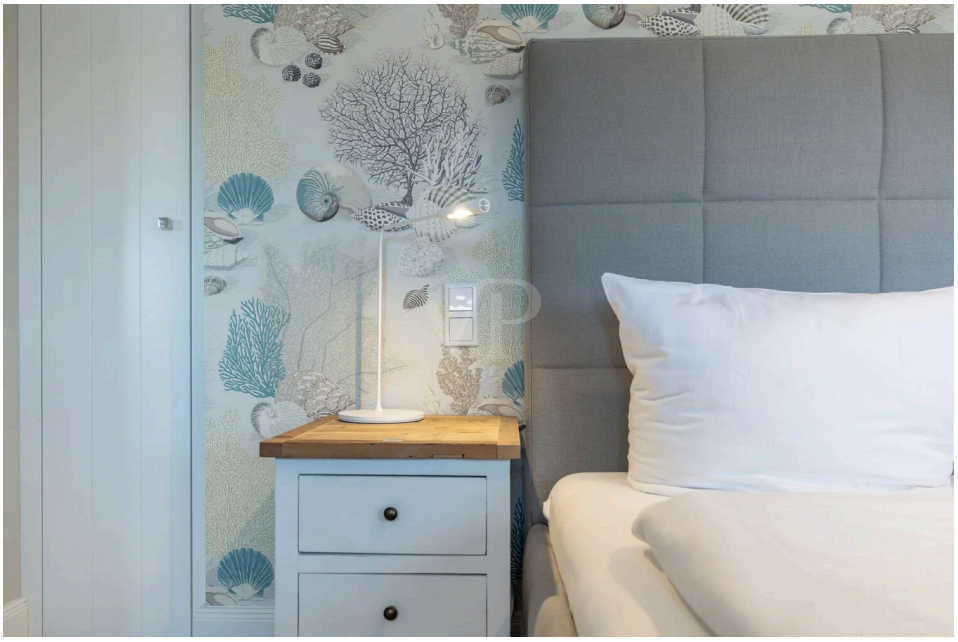
Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

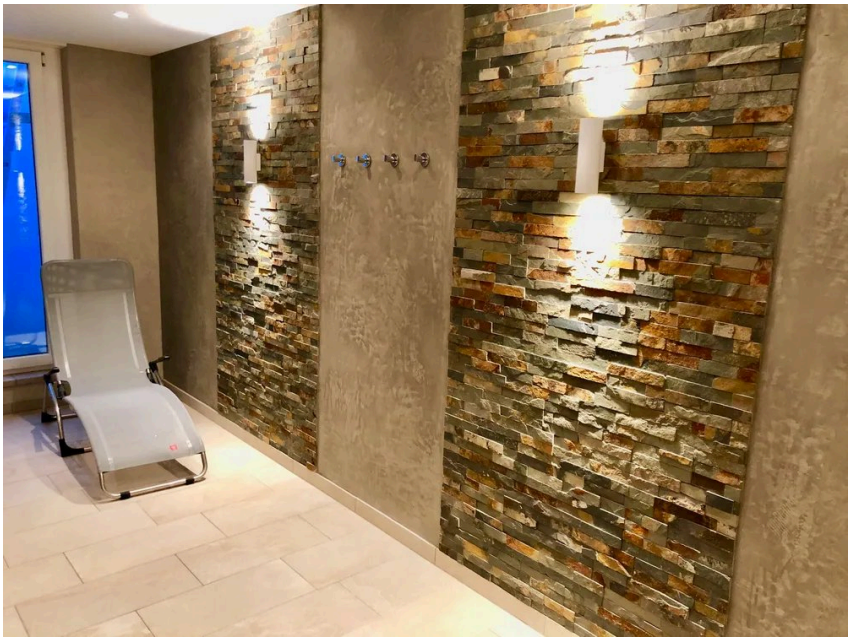
Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie





Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Die Immobilie



Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Ein erster Eindruck

Die Immobilie - ein besonderer Lieblingsplatz im Herzen von Westerland.
Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete Ferienwohnung vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen und eine ausgesprochen zentrale Lage im Herzen von Westerland. Auf rund 62 m² präsentiert sich ein vollständig gestaltetes Wohnkonzept, das nicht nur funktional überzeugt, sondern vor allem durch seine besondere Atmosphäre und die Liebe zum Detail begeistert.
Die untere Ebene bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche wirkt großzügig, freundlich und zugleich angenehm wohnlich. Große Fensterflächen, helle Parkettböden, warme Naturtöne und eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Einrichtung schaffen eine ruhige, moderne und nordisch geprägte Atmosphäre.
Besonderes Augenmerk verdient das hochwertige Interior Design. Maßgefertigte Einbauten, eine großzügige Sitzlandschaft, ein integrierter Essbereich mit gepolsterter Bank, ausgesuchte Leuchten und markante Dekorationselemente aus Holz verleihen der Wohnung einen individuellen Charakter. Maritime Farben und Motive werden stilvoll eingesetzt, ohne das Gesamtbild zu überladen.
Ein besonderer Akzent im Wohnbereich ist der Gaskamin, der auch außerhalb der klassischen Sommersaison für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Gemeinsam mit der komfortablen Sitzgruppe und dem integrierten TV-Bereich entsteht ein einladender Rückzugsort für ruhige Abende nach einem Strandspaziergang oder einem langen Inseltag. Der Fernseher ist dezent in das Einrichtungskonzept eingebunden und fügt sich harmonisch in die hochwertige Möblierung ein.

Die offen gestaltete Einbauküche ist mit ihrer klaren, zurückhaltenden Formensprache vollständig in den Wohnraum integriert. Helle Fronten, eine dunkle Arbeitsfläche und hochwertige Einbaugeräte verbinden modernes Design mit guter Alltagstauglichkeit. Die Küche öffnet sich direkt zum Ess- und Wohnbereich und schafft damit ideale Voraussetzungen für gemeinsame Abende, ein entspanntes Frühstück oder einen längeren Aufenthalt auf der Insel.

Vom Wohnbereich aus führt der Weg auf den Balkon. Er bietet einen geschützten Platz für den ersten Kaffee am Morgen, eine Pause an der Sylter Luft oder einen entspannten Ausklang des Tages. Durch die Lage oberhalb des Westerlander Stadtlebens verbindet die Wohnung kurze Wege mit einem angenehmen privaten Rückzugsgefühl.

Über die wohnungsinterne Treppe gelangt man in den separat gelegenen Schlafbereich. Die räumliche Trennung von Wohnen und Schlafen schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und macht die Wohnung auch bei längeren Aufenthalten besonders angenehm. Das großzügig gestaltete Schlafzimmer verfügt über mehrere

Fensterflächen, einen integrierten TV sowie einen kleinen Schreib- oder Arbeitsplatz am Fenster. Maßgefertigte Schränke und Einbauten nutzen die Flächen unter den Dachschrägen optimal aus und sorgen für ausreichend Stauraum.

Auch im Schlafzimmer setzt sich das außergewöhnliche Gestaltungskonzept fort. Ein gepolstertes Kopfteil, maritime Wandgestaltungen, individuell ausgewählte Nachttische und dekorative Accessoires schaffen eine wohnliche und zugleich hochwertige Atmosphäre.

Das Raumangebot wird durch zwei modern ausgestattete Badezimmer ergänzt – ein für eine Zwei-Zimmer-Wohnung außergewöhnlich hoher Komfort. Großzügige bodengleiche Duschen, hochwertige Waschtische, großflächige Spiegel, Handtuchheizkörper und individuell gestaltete Wandflächen prägen das Erscheinungsbild. Eine Waschmaschine ist praktisch in eines der Badezimmer integriert.
Die Wohnung erstreckt sich über das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss und verfügt über einen zur Einheit gehörenden Balkon. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang. Darüber hinaus steht den Bewohnern und Gästen ein ansprechend gestalteter Wellnessbereich im Haus zur Verfügung.
Auch die Nutzung eines Stellplatzes in der Tiefgarage ist nach Maßgabe der Miteigentümervereinbarung vorgesehen.
Sie eignet sich ideal für Menschen, die auf Sylt einen eigenen, komfortablen Rückzugsort suchen und Wert auf ein außergewöhnliches Wohnambiente, kurze Wege und eine hochwertige Ausstattung legen.
Gleichzeitig bietet sie mit ihrer zentralen Lage, der klaren Trennung von Wohn- und Schlafbereich, den zwei Badezimmern, Balkon, Gaskamin, Wellnessbereich und Tiefgarage sehr gute Voraussetzungen für eine attraktive Ferienvermietung.

Ob als persönliches Urlaubsdomizil, für regelmäßige eigene Aufenthalte oder in Verbindung mit einer professionell organisierten Ferienvermietung: Diese Wohnung verbindet hohe persönliche Lebensqualität mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer nachhaltigen Positionierung im Sylter Immobilienmarkt.

Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

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.

Westerland zu Fuß erleben – zentral wohnen, ruhig ankommen. Die Bismarckstraße gehört zu den besonders gefragten Adressen im Herzen von Westerland. Von hier aus lassen sich Strand, Promenade, Friedrichstraße, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichen. Auch der Bahnhof und die zentralen Einrichtungen des Ortes befinden sich in gut erreichbarer Nähe.
Trotz dieser ausgesprochen zentralen Lage bietet die Wohnung einen angenehmen Rückzugsort oberhalb des lebendigen Westerlander Stadtlebens. Genau diese Verbindung aus kurzen Wegen, Strandnähe und persönlicher Ruhe macht die Lage sowohl für die Eigennutzung als auch für Feriengäste besonders attraktiv.

Objektnummer: 26235010 - 25980 Sylt

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26235010 - 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