

Exposé

Einfamilienhaus in Sylt

Provisionsfrei! Kernsaniertes Wohnhaus mit Wohnhausteil und Ferienwohnung



Objekt-Nr. **OM-308672**

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.750.000 €**

Ansprechpartner:
Susanne Steindorff

25980 Sylt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	596,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	130,87 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	53,29 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie haben hier die einmalige Gelegenheit direkt von uns als Architekten im Privatverkauf, provisionsfrei eine ganz besondere Immobilie zu erwerben. Mit viel Liebe zum Detail, Feinfühligkeit im Umgang mit der historischen Bausubstanz und der besondere Standort dieser Immobilie machen das Objekt einzigartig! Wir bieten Ihnen eine vollausgestattete Ferienwohnung, welche bereits erfolgreich in die Ferienvermietung eingeführt ist und ein großzügiges Wohnhaus mit einem traumhaften Garten, Garage und Naturpool. Beide Wohneinheiten sind top durchgestylt und entsprechen dem lässigen Zeitgeist. Sie erwerben ihre eigene Oase auf der Insel Sylt.

Das Stadthaus in Alt-Westerland wurde durch Umbau und eine umfassende Kernsanierung zu neuem Leben erweckt. Der ursprüngliche, historische Kern des Gebäudes wurde um einen Anbau ergänzt, der sich harmonisch in die bestehende Architektur einfügt. Klare Linien und ausgewählte Materialien prägen das Erscheinungsbild. Besonders auffällig sind die markanten runden Fenster in dem Anbau, die einen ungestörten Blick in den eigenen Garten ermöglichen und viel Licht in die Räume lassen. Diese offene Gestaltung sorgt für eine angenehme und helle Wohnatmosphäre im Wohnhausteil.

Die beiden Einheiten sind in sich abgeschlossen und verfügen jeweils über einen eigenen Eingang. Das Wohnhausteil hat eine Wohn- und Nutzfläche (mit Garage) von 143,69m² und liegt auf dem östlichen Teil des Grundstücks. Die Ferienwohnung hat eine Wohn- und Nutzfläche von 40,47m² und liegt auf dem westlichen Teil des Grundstücks.

Die dem Wohnhausteil zugehörige Garage ist ausgestattet mit Abstellraum, Wirtschaftsküche, Holzfassade, Gründach und elektrischem Garagentor. Außerdem ist bereits alles für die Installation einer Außenküche unter dem überdachten Freisitz vorbereitet. Ein weiteres highlight ist der Naturpool mit Lärcheholzdeck. Hier kann man entspannt den Alltag ausblenden und die Sonne genießen.

Der Garten ist bereits vollständig angelegt und bietet durch die umfangreiche Bepflanzung Sichtschutz und ausreichend Privatsphäre. Das Haus wurde im Sommer 2023 fertiggestellt.

Überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung

Technische Ausstattung:

Modernste Gas-Brennwerttechnik, Firma Buderus

Fußbodenheizung im gesamten Gebäude

Elektrische Handtuchwärmer in den Bädern

Leuchten, LED und Dimmbar

LED-Beleuchtung Unterschränke, Kleiderschränke, Ablageflächen

Außenbeleuchtung, Garten und Fassaden, Firma Bega

Sämtliche Armaturen Firma Vola

Küchenarmatur Firma Dornbracht

Sanitärobjekte Firma Laufen

Elektrotechnische Ausstattung für höchsten Komfort

Schalterprogramm, Firma Berker, R.1, Farbe Schwarz

Wärmepumpe für die Beheizung des Naturpools vorh.

Glasfaseranschluss

TV Anschluss, Koaxialkabel

inkl. TV Geräte der neusten Generation

Holzfenster mit Isolierverglasung

Schieferdachdeckung

Energieausweis liegt vor

Sonstige Ausstattung:

Natursteinbodenplatten Limestone, Firma Mylin

Eicheparkett, Firma Timberline

Hochwertigste Tischlereinbauten, TV-Lift im Wohnbereich, Holztreppen, Kleiderschränke

mit englischen Auszügen, Fensterbekleidungen mit Holzfensterbänken, Holzzinntüren mit Beschlägen der Firma Dauby

Küchen Firma next125

Küchengeräte Firma Siemens

Bäder mit großformatigen Fliesen aus Italien

Gaskamin, Holzkamin

Altholzbalken

Kieferholzverschalung

Fensterdekoration maßgeschneidert, Gardienen, Shutter, Holzjalousien

Sauna

Naturpool

Garage mit Abstell., Wirtschaftsküche, Außenküche vorbereitet

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Westerland ist das Zentrum der Insel Sylt. Der Hauptbahnhof und der ZOB, Apotheken und Ärzte, Kindergärten und Schulen, Hundewiese, Golfplatz, Bäckereien und Lebensmittelgeschäfte, Lieblingsitaliener, Shops und Cafés und natürlich die Friedrichstraße bis zur Promenade mit dem unvergleichlichen Sandstrand und der Nordsee, alles nur einen Steinwurf entfernt und zu Fuß erreichbar!

Alt-Westerland hat einen ganz besonderen Charme und ist das Gegenstück zur Westerländer Innenstadt. Alte Friesenhäuser unter Reet, kleine Straßen, bezaubernde Vorgärten und die alte Kirche St.-Niels bilden den Dorfkern und lassen die Entstehungsgeschichte vom heutigen Westerland erlebbar machen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Perspektive Süd-Osten



Garage und Naturpool

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Eingangstüren

Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



Küche / Essen

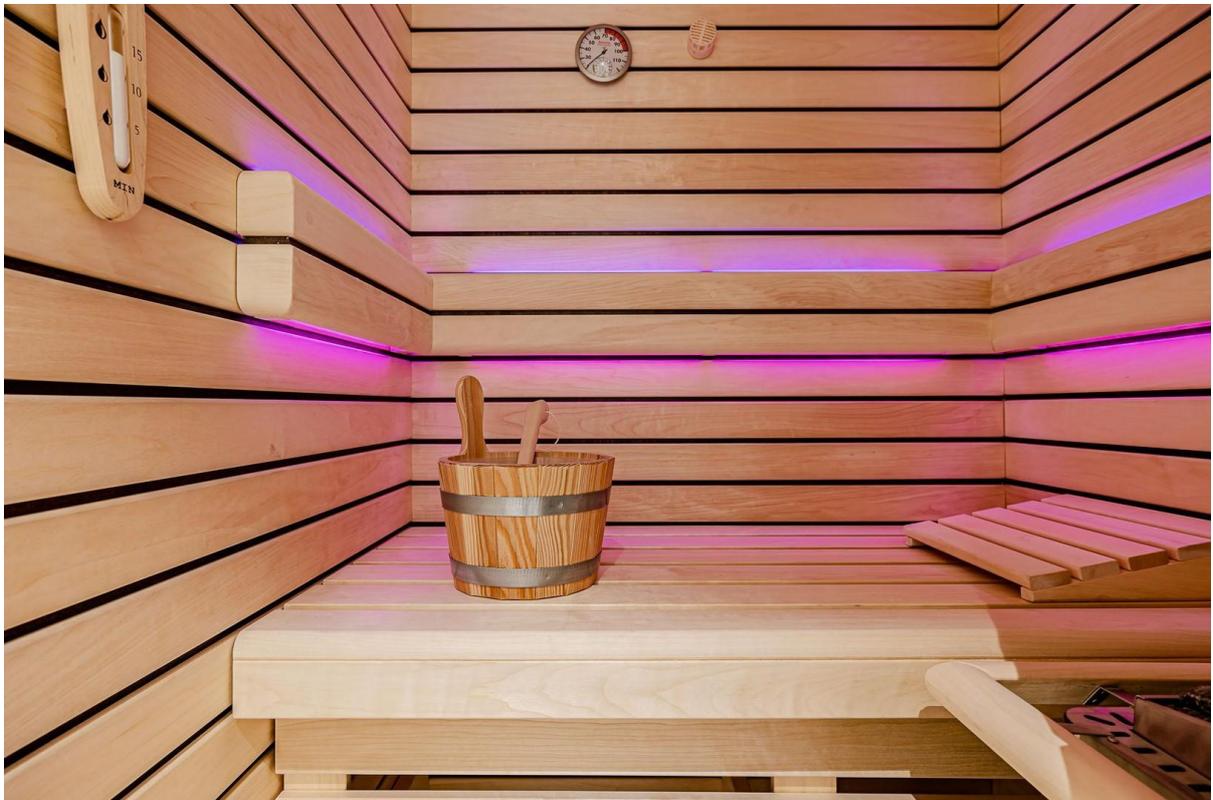


Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafen mit Bad ensuite



Sauna

Exposé - Galerie



Bad Kellergeschoss



Wohnen / Essen FeWo

Exposé - Galerie



Küche FeWo



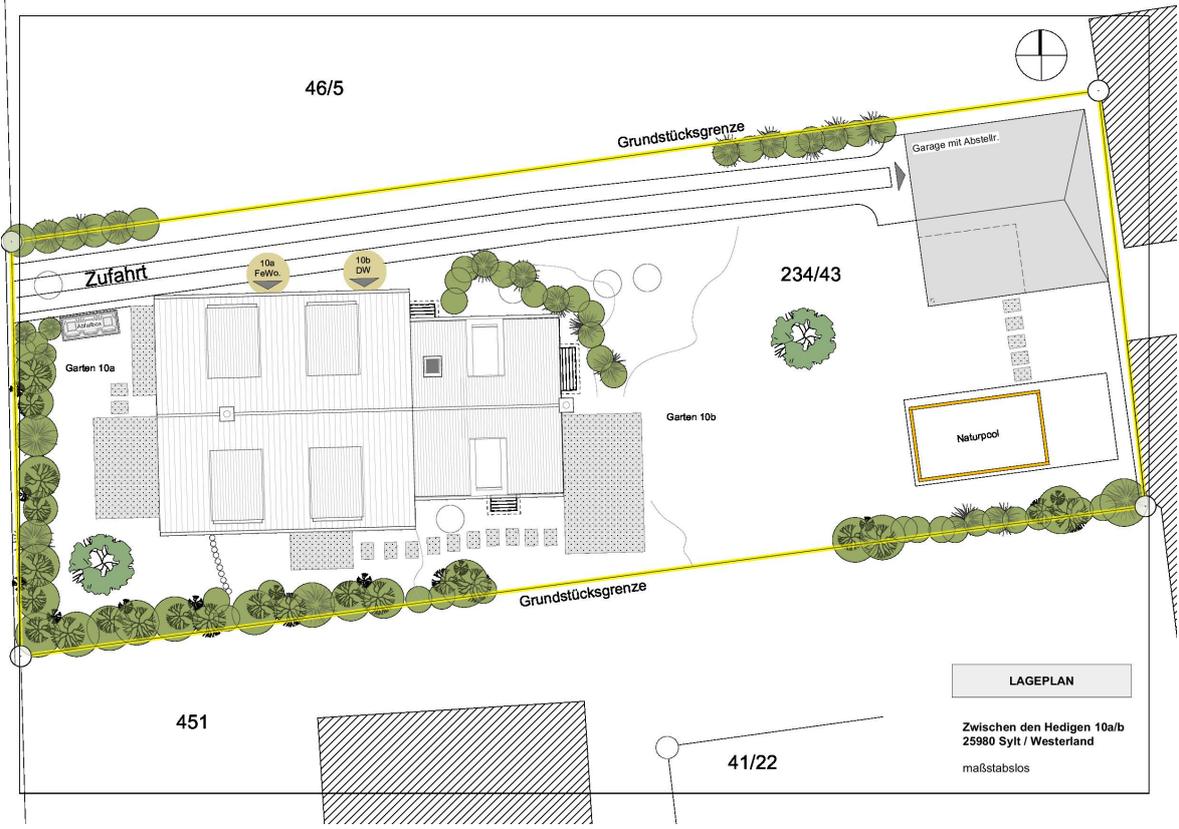
Schlafen FeWo

Exposé - Galerie

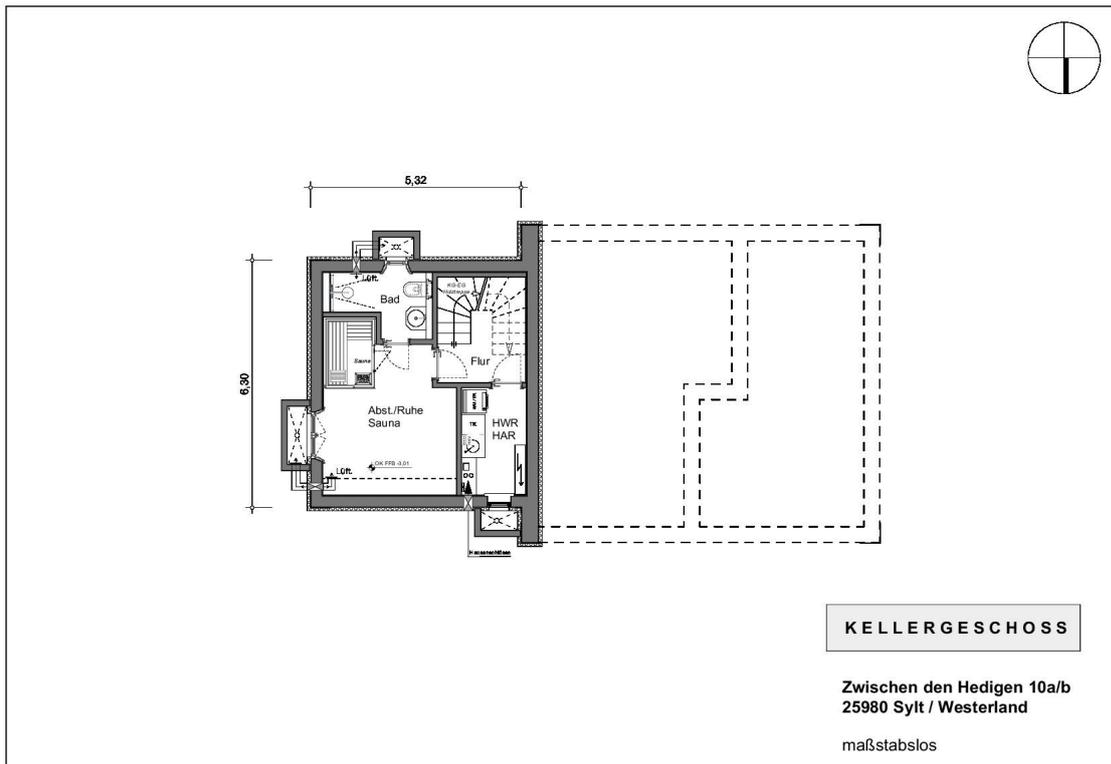


Bad FeWo

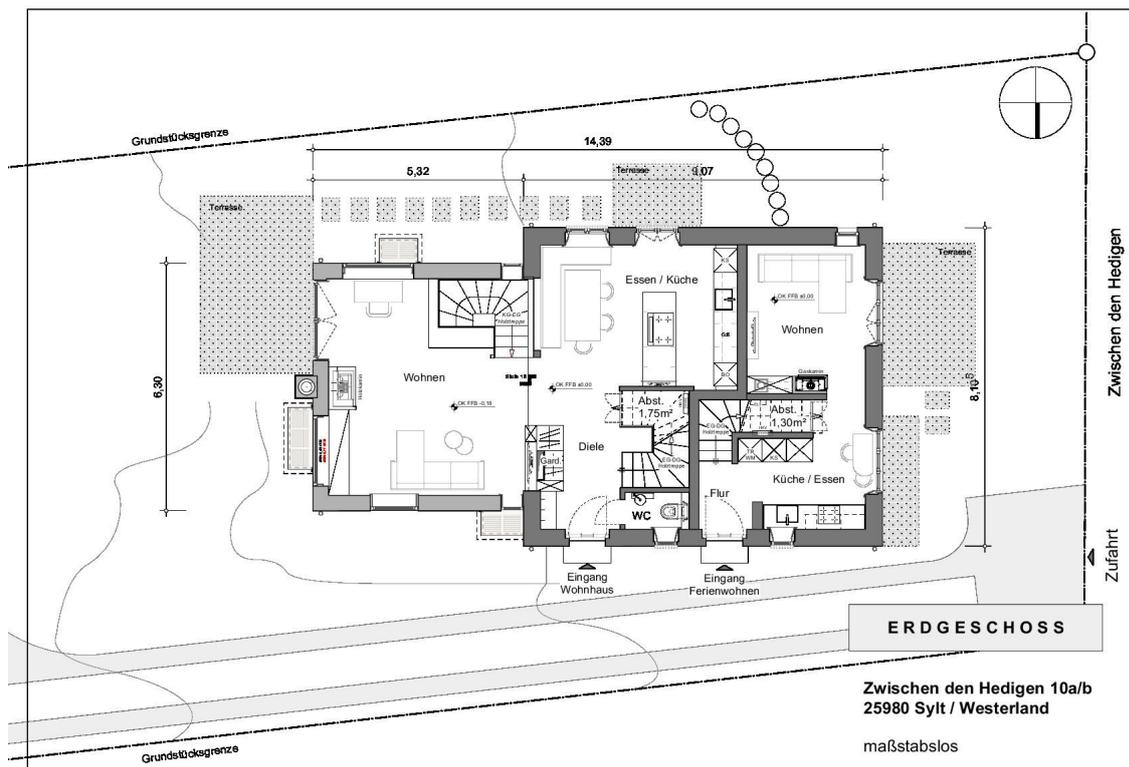
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

