

Exposé

Doppelhaushälfte in Sylt

Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit schönem Garten in der Mitte der Insel



Objekt-Nr. **OM-310576**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.800.000 €**

Ansprechpartner:
Faktor-Immobilien Herr Florian Schenk

25980 Sylt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	262,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	159,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	29,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Einheit ist vollständig und mit viel Liebe zum Detail eingerichtet und bereit zum Einzug.

Die gepflegte und ansprechende Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2012 auf einem ca. 262 m² großen Gesamtgrundstück neu errichtet und besticht durch seine ruhige Lage in einem kleinen Privatweg, der als Sackgasse inmitten von Bäumen mündet. Zum Objekt gehört ein PKW-Stellplatz, der unmittelbar seitlich ans Haus angrenzt und dadurch eine optimale Zuwegung für das Ausladen des Gepäcks bietet.

Die angebotene Immobilie bietet auf 4 Ebenen eine Gesamtfläche von ca. 156 m² und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Innenausstattung mit Markenküche.

Der Blick aus dem Wohn- und Essbereich fällt zudem in den unmittelbar angrenzenden, eigenen Garten was den Wohnkomfort noch weiter erhöht. Sowohl die vom Wohnzimmer aus durch große, lichtdurchflutende Türen erreichbare Terrasse als auch der idyllisch im typischen Friesenstil eingegrenzte und mit Flieder, Rosen sowie Hagebuttensträuchern eingewachsene Garten, bietet das nötige Maß an Privatsphäre und lädt im bereitstehenden Strandkorb und den dazugehörigen Terrassenmöbeln zum entspannten Verweilen und geselligen Zusammensein der ganzen Familie ein.

Die insgesamt sechs gut geschnittenen Zimmer, bieten viel Platz für die ganze Familie und unterteilen sich in Diele mit Gäste-WC, einem lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zur großen Südterrasse.

Im Obergeschoss befinden sich Sie zwei großzügige Schlafzimmer, wovon eines einen Balkon mit Blick in den schönen Garten hat.

Neben diesen beiden Räumen befindet sich dort noch ein geräumiges Badezimmer, das ebenfalls mit Badewanne und Dusche hochwertig ausgestattet ist.

Ein weiteres Schlafzimmer steht im Spitzboden mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Souterrain befindet sich neben einem weiteren Schlafzimmer, noch ein zweites geräumiges Badezimmer, das ebenfalls sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet ist. Zudem befindet sich dort auch die oben beschriebene Sauna und Rotlichtkabine, die sich in einem separaten Wellness-Raum ebenso befinden, wie auch der zuvor ebenfalls beschriebene Wirtschaftsraum für die Waschmaschine und den Trockner.

Ausstattung

In allen Räumen fallen sofort die hochwertigen Tischlereinbauten in Form von maßgerecht zugeschnittenen und in edlem weiß gehaltene Einbauschränke auf, die sich optimal mit den edlen Eichendielen in den Wohnräumen und den Natursteinböden in den Bädern und im Flur ergänzen.

Das hochwertige und mit viel Liebe zum Detail ausgestattete Inventar rundet das perfekte Erscheinungsbild ab und schafft zudem eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Die in allen Räumen integrierte Fußbodenheizung sorgt durch seine individuell auf die eigenen Bedürfnisse abgestimmte Regelungsmöglichkeit für ein stets angenehmes, gesundes Raumklima.

Die im Untergeschoß eingebaute Sauna und die separat errichtete Rotlichtkabine lassen es neben der weiter dort vorhandenen Wellnessdusche vor Ort an nichts fehlen, um in gemütlicher Atmosphäre daheim zu entspannen.

In einem separaten Abstellraum im Untergeschoß gelegen, befindet sich neben den Zählerwerken für Gas, Wasser und Strom auch eine Waschmaschine und ein Trockner, so dass eine Reinigung der Wäsche abseits der Aufenthaltsräume bequem und störungsfrei erfolgen kann.

Eine weitere Abstellmöglichkeit mit abschließbarer Tür befindet sich gleich daneben unterhalb der Treppe, die ins Erdgeschoß hochführt, so dass Dinge des täglichen Bedarfs, wie Staubsauger, Putzuntensilien oder sonstige Gegenstände dort unsichtbar und einfach verstaut werden können, aber dennoch stets griffbereit bereitstehen.

Das Objekt wird voll ausgestattet - also mit kompletten Inventar, wie Einbauschränken, Möbeln und allen weiteren Einrichtungsgegenständen - übergeben.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Gesamtfläche nach dem sogenannten "Sylter Maß" gibt alle im Objekt enthaltenen Flächen wieder, gemessen an den Fußleisten im Erdgeschoss, Untergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden.

Gemäß Baugenehmigung ist eine Nutzung zum Dauerwohnen zugelassen.

Weitere Informationen geben wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch.

IMPRESSUM:

Maklercourtage:

3,57% brutto inklusive Mehrwertsteuer

Die Maklercourtage beträgt 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Sie ist verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer zu zahlen an die FaktorPlus Immobilien GmbH.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Lage

Im Ortsteil Tinnum geographisch gelegen, aber unmittelbar an Westerland angrenzend, sorgt die Lage der Immobilie für eine perfekte Kombination aus gesuchter Ruhe abseits vom Trubel Westerland und der Möglichkeit Sylt aus der Mitte der Insel in alle Richtungen zu erobern.

Das direkte Umfeld im Umkreis des Kaufobjektes besteht ausschließlich aus Einzel- und Doppelhäusern, die überwiegend im friesischen Baustil mit weichgebrannten Klinkersteinen errichtet worden sind. Die Immobilie liegt am Ende einer nur durch die dortigen Anwohner genutzten, kleinen Zuwegung, die zudem in einer Sackgasse endet und sich damit in einer ruhigen Lage mit vielen Vorzügen befindet.

In unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar befindet sich ein ALDI-Supermarkt, bei dem man alles für den täglichen Bedarf einkaufen kann.

Ansonsten prägen Spielplätze, ein Tierpark, Reitställe und diverse Radwege das Ortsbild von Tinnum. Besondere Highlights sind die Tinnum-Burg, sowie das Vogelschutzgebiet Rantum-Becken.

Hier lieben die Bewohner die Beschaulichkeit der Friesendörfer, wissen aber die fußläufige Entfernung zum Nordseeheilbad Westerland - dem Hauptort der Insel - sehr zu schätzen.

Westerland selbst, das fußläufig erreichbar ist, bietet eine unschlagbare Vielfalt an unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu verschiedensten gastronomischen Angeboten mit tollen Restaurants und Cafés, sowie ganzjährigen Unterhaltungsangeboten, wie u.a. Live-Konzerte in der Kurmuschel am Strand.

Wellness und Gesundheit im Day Spa Syltness Center als auch Badespaß für die ganze Familie - im Sommer in der Nordsee und an kalten Tagen in der Sylter Welle - runden das perfekte Angebot für die ganze Familie ab. Westerland lädt durch seine langläufigen Sandstrände - eingebettet in die einzigartige Dünenlandschaft - zu jeder Jahreszeit durch die jodhaltige, gesunde Seeluft zu langen Spaziergängen ein oder man nutzt die vor Ort bestehenden, weiteren umfangreichen Sportangebote für sich zur Erholung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer-Küche Zugang



OG - Badezimmer

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer



DG - Schlafzimmer/Einbauschr.

Exposé - Galerie



EG - Flur



EG - Gäste WC

Exposé - Galerie



EG - Flur Hauseingang



EG - Flur Einbauschränke

Exposé - Galerie



EG - Küche Einbauschränke



EG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer / Küche



OG - Badezimmer

Exposé - Galerie



OG - Badezimmer



OG - Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



OG - Schlafzimmer



OG - kl. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



ST - Abstellraum



ST - Badezimmer

Exposé - Galerie



ST - Badezimmer



ST - Badezimmer

Exposé - Galerie



ST - Schlafzimmer



ST - Schlafzimmer Einbauschr.

Exposé - Galerie



ST - Wellness-Raum



ST - Wellness-Raum

Exposé - Galerie



ST- Wellness-Raum Dusche



DG - Treppe

Exposé - Galerie



OG - Treppe



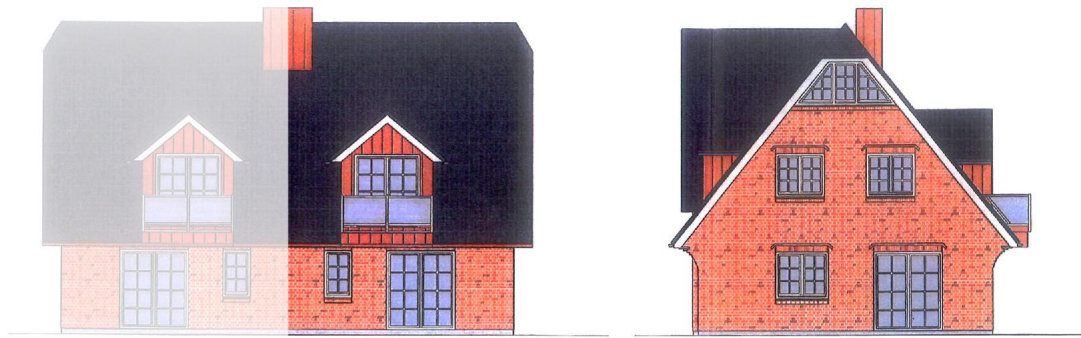
Außenansicht - Westseite

Exposé - Galerie



Außenansicht - Nordseite

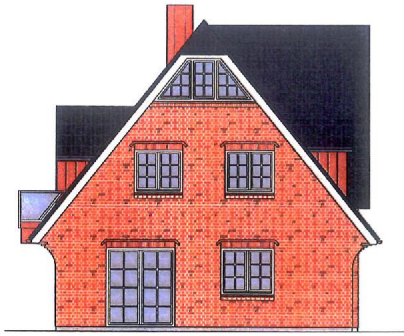
Exposé - Grundrisse



Südansicht

Westansicht

Exposé - Grundrisse

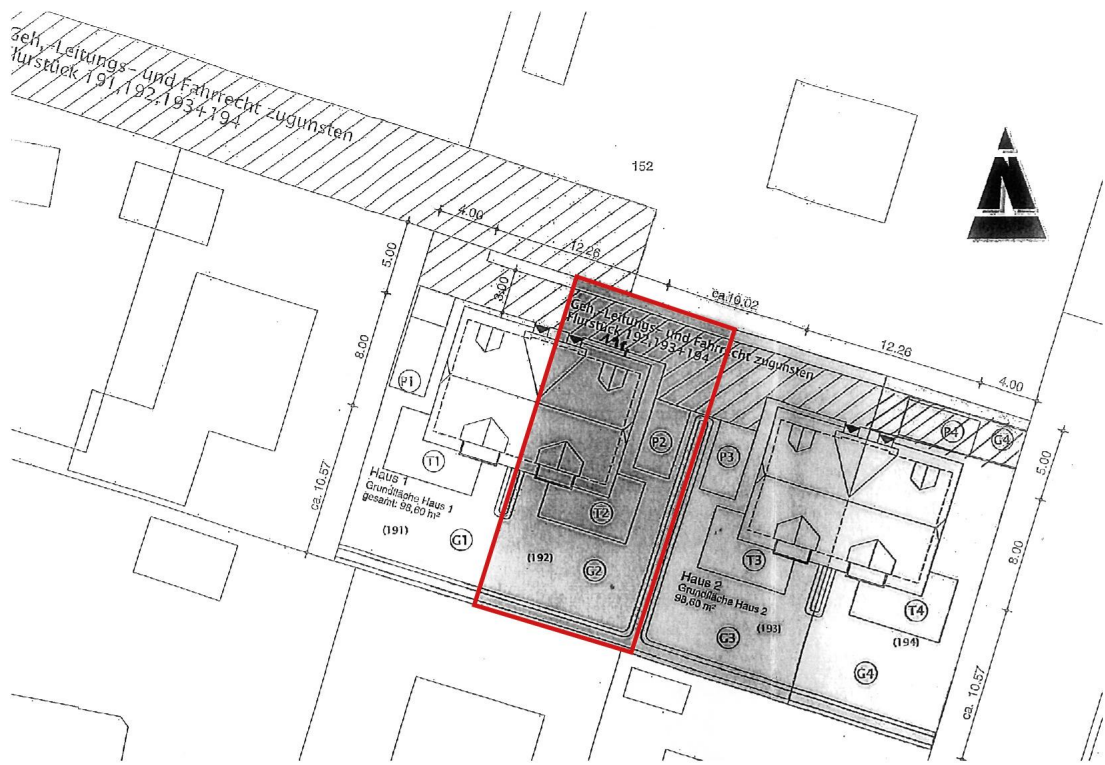


Ostansicht

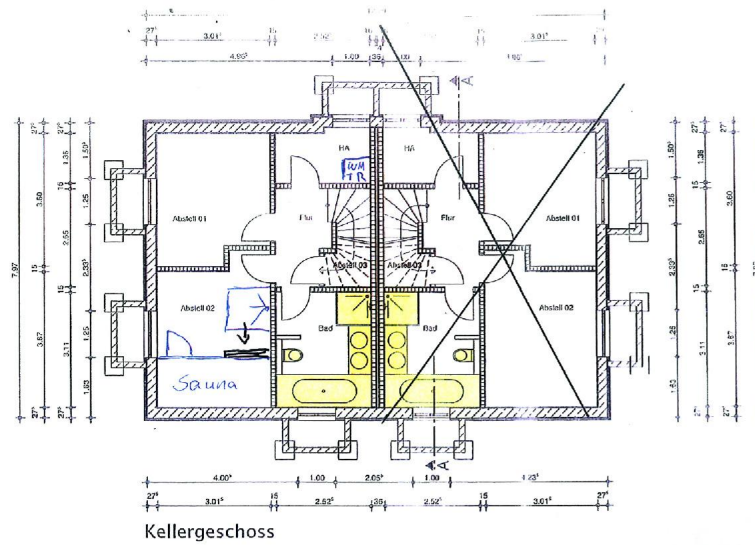


Nordansicht

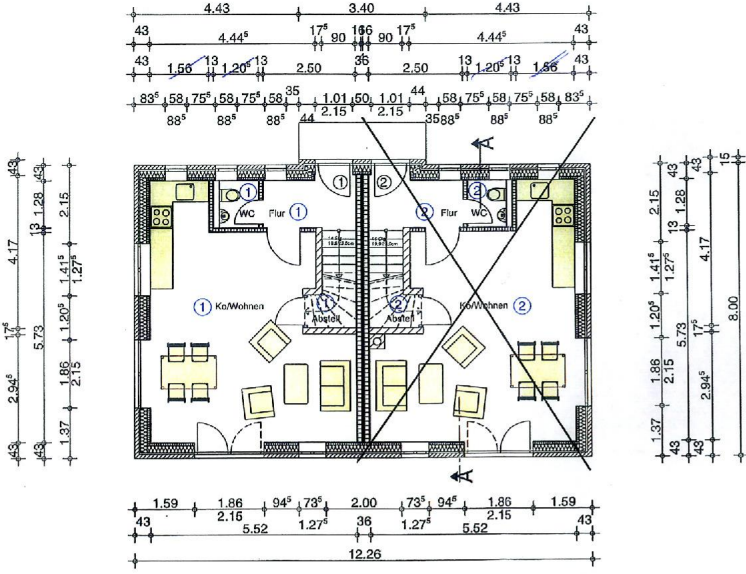
Exposé - Grundrisse



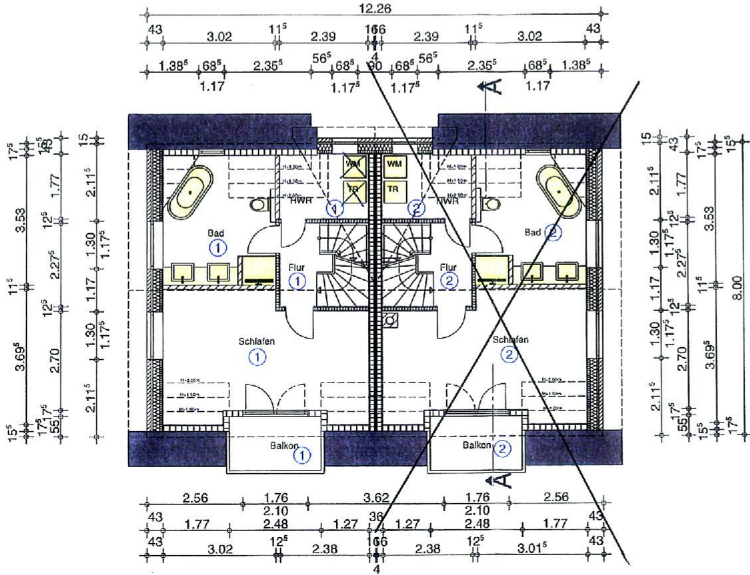
Exposé - Grundrisse



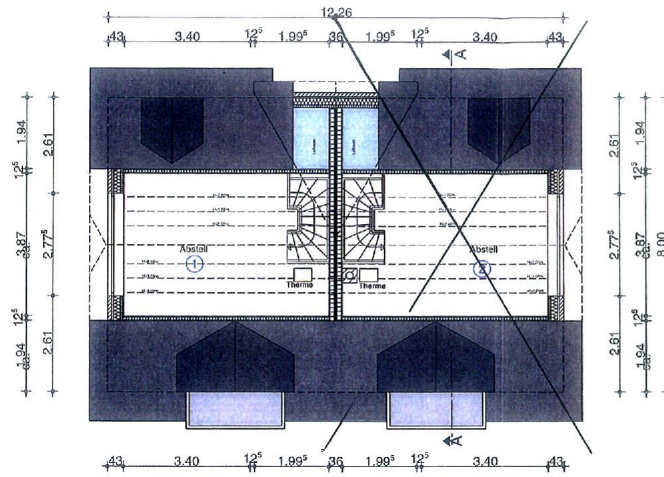
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

