

Sylt – Westerland

# Elegantes Domizil mit Süd-Ost Garten

Property ID: 24073039



PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85,14 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.753 m<sup>2</sup>

Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## At a glance

Property ID	24073039	Purchase Price	1.190.000 EUR
Living Space	ca. 85,14 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2018	Equipment	Terrace, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.01.2028	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## The property



Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## The property



Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## The property



Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## The property





Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## The property



Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## The property



Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## The property



Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP www.von-poll.com

VP tel. 0800 / 333 33 09 VP

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)

Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## A first impression

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 Gartenhaustür 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.

Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## All about the location

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.

Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## Other information

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 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.

Property ID: 24073039 - 25980 Sylt – Westerland

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martin Weiß

---

Bismarckstraße 11 Sylt  
E-Mail: [sylt@von-poll.com](mailto:sylt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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