

## Neuer Preis! Frisch renoviert! 2 Zimmer Maisonette-Wohnung unter Reet in zentraler Lage Westerlands

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Courtage	3,57 % Käufer-Provision, inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit der Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.
Kaufpreis	549.000 €
Hausgeld	440 €
Freiplätze	1



### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine schicke, frisch renovierte 2 Zimmer Maisonette-Wohnung (EG/UG) unter Reet im allseits bekannten „Altstadttor“ in Alt-Westerland.

Das wunderschöne friesische Reetdachhaus befindet sich auf einer hübsch bepflanzten Gartenanlage auf einem 1.967 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Aufteilung der Wohnung: Über die schöne Eingangstür unter der Gaube gelangen Sie in das aktuell renovierte Wohnzimmer mit offener Küche im Landhausstil. Alles ist gemütlich, lichtdurchflutet und hochwertig eingerichtet. Die möblierte Terrasse in westlicher Ausrichtung bietet viel Sonne.

Über eine bequeme Treppe erreichen Sie das Untergeschoss mit einem großzügigen, komplett renovierten, weiteren Raum, einem Abstellraum mit Waschmaschine und einem schicken Duschbad mit Fenster.

Für die Eigentümer besteht die Möglichkeit in der Fahrradhütte einen Platz anzumieten. Es stehen weiter ausreichend Abstellmöglichkeiten in Fahrradständern zur Verfügung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	63 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



Das Objekt befindet sich seit 12 Jahren in der Ferienvermietung. Hinweise zu Mieteinnahmen erhalten Sie auf Anfrage.  
Ein eigenes Grundbuch ist ebenso vorhanden.

## Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Westen
möbliert	voll
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja



## Lage

Westerland ist seit 1948 als Nordseeheilbad anerkannt und hat sich seitdem zur quirligen Metropole und Schaltzentrale der Insel Sylt entwickelt. Ausgehend vom Bahnhof und ZOB lassen sich mit Bus oder Bahn alle anderen Orte der Insel bequem erreichen. Westerland bietet einfach alles: Urbanes Flair in der belebten Innenstadt mit Fußgängerzone und Shoppingmeile, Strand- und Badefreuden am feinen Sandstrand entlang der Nordseebrandung sowie grenzenlose Freizeitmöglichkeiten für jeden Geschmack und jedes Wetter. Der alte Dorfkern mit der Dorfkirche und alten Friesenhäusern hat hingegen seinen ganz eigenen Reiz. Neben allen Annehmlichkeiten für das tägliche Leben finden sich in Westerland zahlreiche Gastronomiebetriebe, die mit ihren unterschiedlichsten Angeboten kulinarische Genüsse garantieren..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	19.09.2028
Energieverbrauchskennwert	120kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.09.2018
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



## Ausstattung

Die Möblierung ist im Kaufpreis enthalten.



## Sonstiges

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir haben diese nicht im Einzelnen überprüft. Wir haben insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernehmen deshalb keine Haftung für die Angaben der Fläche und zur baurechtlichen Nutzung der Immobilie. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei gewerblichen Vermietungen beträgt diese 3,57 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt., beim Verkauf 3,57% inkl. MwSt. für Verbraucher gemäß § 656 c BGB (jeweils Käufer und Verkäufer) - andernfalls 7,14 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.



[immosylt.com](http://immosylt.com).



Raum im UG



Komplett renoviert\_



Schicker Lichtschacht



Hauseingang



Altstadttor Ansicht Westen



Direkt unter der Gaube

