

# Luxuriöse zwei Zimmer Erdgeschoss-Wohnung in 1A-Innenstadtlage im anspruchsvollen Design (Whg. 6, Fewo)

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3 %
Courtage	3 % 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	749.000 €



## Objektbeschreibung

Das OCEAN in 1a-Innenstadtlage ganz nah am Strand wird Sie begeistern! Das Ocean ist zweifellos eines der spektakulärsten und spannendsten Bauprojekte, die Sylt bisher gesehen hat. Mit ihrem anspruchsvollen Design und ihrer erstklassigen Ausstattung bietet dieses beeindruckende Gebäude Ferienwohnungen der Extraklasse. Die markanten Fassaden und großzügigen Fenster, die einen atemberaubenden Blick auf die Stadt bieten, sind ein Symbol für urbanen Luxus. Das Gebäude ist mit modernster Technologie ausgestattet und bietet deren Bewohnern ein unvergleichliches Niveau an Komfort und Bequemlichkeit.

Zum Verkauf stehen 12 luxuriöse Suiten in einem modernen Stadthaus besonderer Architektur mit zwei faszinierenden Penthouse-Wohnungen (1 Dauerwohnung, 1 Ferienwohnung) und weiteren 10 exklusiven Ferienwohnungen.

WE 6 mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche\* in Detail:

WE 6 (Ferienwohnung) steht ein eigener Eingang in östlicher Richtung zur Verfügung. Die zwei Zimmer Erdgeschoss-Wohnung betreten Sie über den Flur.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	45 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1
Terrassen	1
Alt-/Neubau	Neubau
Verfügbar ab	Nach Fertigstellung



Zum Objekt gehört ein Stellplatz im Tiefparksystem. Aktueller Bautenstand: Innenausbau hat begonnen. Die Fertigstellung ist Anfang 2026. Besichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich. Energieausweis vom 31.08.2021: Bedarfsausweis, BJ 2025, Endenergiebedarf Wärme 73,09 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse B, WW enthalten, Energieträger Nah/Fernwärme KWK  
Der Kaufpreis dieser Wohnung versteht sich als Netto-Kaufpreis. Netto-Kaufpreis mit Stellplatz 749.000,- Euro.

\*Die ausgeschriebenen Wohn- u. Nutzflächen stammen vom Bauträger und sind nicht auf eine genormte Berechnung laut WoFIV oder II. BV zurückzuführen. Es handelt sich vielmehr um eine Berechnung nach dem sogenannten "Sylter Maß". Dieses gibt alle im Objekt enthaltenen Flächen wieder, gemessen an den Fußleisten. Die Terrassen und Balkone wurden mit 100 % angerechnet.

## Ausstattung

Differenzierung	Luxus
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Parkett
heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	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	Bedarf
Gültig bis	30.08.2031
Endenergiebedarf	73,09
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2025
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.08.2021
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Nah/Fernwärme KWK, Strom



## Ausstattung

Auszüge aus der Baubeschreibung:

- Seewasserfeste Fenster mit Sonnenschutzverglasung
- Vollautomatisches Parksystem mit vier Elektroladestationen
- 16 Fahrradplätze
- Nachhaltige Wärmeversorgung, Fußbodenheizung, dezentrales Lüftungssystem
- Bäder mit Naturstein
- Maßgefertigte Einbauküche Miele mit Bora-Kochfeld und Umluftabzug
- Eichenparkettboden
- Maßgefertigte, Hochwertige Tischlereinbauten.



## 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% inkl. MwSt. für Verbraucher gemäß § 656 c BGB (jeweils Käufer und Verkäufer) - andernfalls 6% 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](https://www.immosylt.com).



Wohn- Esszimmer mit bodentiefen Fenstern



Wohn- Esszimmer



SZ im EG



Schlafzimmer im EG



Große, bodentiefe Fenster



Modernes Duschbad



Dusche mit Naturstein



Eingangsbereich



Zugang zur Ferienwohnung



Gesamtansicht Nord-West

## Ansprechpartner

Neal Saurin, Immobilienmakler  
Fa. ImmoSylt  
Kirchenweg 3-5  
25980 Sylt

Durchwahl

Mobil

Fax

E-Mail

Webseite

04651-2996021

0171 3165942

04651-4491144

[saurin@immosylt.com](mailto:saurin@immosylt.com)

<https://www.immosylt.com>