



GROSSZÜGIGES WOHNHAUS: EIGENTÜMERWHG. + 2 FERIENAPPARTEMENTS

Provisionsfrei ,ruhiger sonniger Garten, eig. Brunnen, Kamin, Garage, strandnah

Ort	Westerland
Kategorie	Haus (Kauf)
Immobilien-Art	140qm auf einer Ebene, COURTAGEFREI
Kaufpreis	Preis auf Anfrage
Nebenkosten / Monat	€ 480,00

Herrliches Refugium der Ruhe und Abgeschlossenheit in Westerland: Platz für eine große Familie, mit 2 zusätzlichen Ferienwohnungen. Hier wurde an alles gedacht: Das gepflegte Wohnhaus steht auf einem ca. 715qm großen Grundstück und wurde in den vergangenen Jahren liebevoll und hochwertig saniert. Die vielen schönen Details und die exklusive Ausstattung heben dieses Haus aus dem aktuellen Westerländer Immobilienangebot positiv hervor. Es steht Ihnen eine reale Gesamtwohnfläche von 195m², zzgl. Terrassen, Garten o.ä. zur Verfügung. Ein außergewöhnlich großzügiges, schönes Haus erwartet Sie hier. EG: Hier steht Ihnen eine ebenerdige Gesamtwohnfläche von ca. 140m² zur Verfügung. Der helle Wohnbereich mit den beiden großen bodentiefen Holz/Sprossen Terrassenelementen grenzen an den Gartenbereich. Die Terrasse in Süd-/Westausrichtung mit der hochwertigen Markilux Markise lädt für lange Sommerabende ein. Im Winter lädt der moderne Eckkamin zum Kuscheln ein. Auch für ausreichend Beleuchtung ist gesorgt: In die gespannte abgehängte Akustikdecke wurden viele Strahler installiert. Zusätzlich sorgen die modernen Wandlampen für ein tolles Wohnambiente. An den Wohnbereich grenzt die offene voll ausgestattete Küche in heller Optik mit schicker Granitplatte. Die Küche ist komplett ausgestattet, inkl. großen amerik. Kühlschrank mit Eiwürfelmachine, 4er Ceranfeld, Backofen, Mikrowelle, sowie eine Abzugshaube mit integr. TV. Das gesamte Haus ist mit exklusiver Landhausdiele in Vollholz ausgestattet (kürzlich komplett überarbeitet). Im Eingangsbereich wurde zusätzlich noch Marmor für „nasse Tage“ verlegt. Weitere Räume im EG: Diele mit vielen Einbauschränken, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2 (jeweils mit Heizkörperverkleidungen und Echtholzboden), großes Bad mit bodentiefer Regendusche (100x100) sowie eine Eckbadewanne, Gäste WC, Hauswirtschaftsraum, vom Haus aus zu begehende Garage (z.Zt. Vorratsraum und Werkstatt). OG: Im OG befinden sich 2 moderne Ferienwohnungen, die über einen separaten Eingangsbereich / Treppenhaus zu erreichen sind. Diese Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren mit hervorragenden Ergebnissen an Feriengäste vermietet. Die bereits bestehende Vermietung wird an den neuen Eigentümer übergeben. Hier erwartet Sie ein optimales Zuhause. Das Treppenhaus kann bei Bedarf auch wieder geöffnet werden, so dass die z.Zt. separaten Wohnungen izusammen mit dem Erdgeschoss als eine Gesamteinheit mit über 200qm genutzt werden kann. Die großzügige Gartenanlage in Süd/ Westausrichtung bietet in den Sommermonaten viel, viel Sonne. Insgesamt ist das Grundstück mit einem Kieserwall (innen und Straßenseite) eingefriedet und mit den typischen Sylter Pflanzen, wie sie hier bewachsen. Zusätzlich ist auf dem Wall, um das gesamte Gartengrundstück, noch ein Weidenrechenzaun errichtet worden. Im Sommer wird der Garten durch einen eigenen Brunnen, um das Bewässerungsautomatik gepflegt. Im angrenzenden Carport lassen sich im Sommer die Surfausrüstungen und im

Winter das Brennholz und die Gartenmöbel optimal lagern. Diese Refugium befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage in Westerland und wurde seit dem Anbau des Südflügel im Jahr 1989 stetig verbessert und verschönert. Es sind keinerlei Renovierungen oder Sanierungen notwendig. Hier können Sie direkt einziehen. Der großzügige Grundriss wird Sie begeistern. Weitere Informationen erhalten Sie sehr gerne in einer ausführlichen Besichtigung Energieausweis für Wohngebäude: D, 127kWh m².a, Gas Den Kaufpreis erfragen Sie bitte in einem persönlichen Gespräch.

Zuzüglich zum o.g. Kaufpreis entstehen folgende Kaufnebenkosten: 6,5% Grunderwerbsteuer, ca 1,5% Notarkosten , sowie die Maklercourtage von 6%, zzgl. der dann jeweils geltenden MwSt. Die Courtage ist je hälftig von Käufer und Verkäufer (3% vom beurkundeten Kaufpreis, zzgl. MwSt) zu tragen.

Weitere Bilder



Zuzüglich zum o.g. Kaufpreis entstehen folgende Kaufnebenkosten: 6,5% Grunderwerbsteuer, ca 1,5% Notarkosten , sowie die Maklercourtage von 6%, zzgl. der dann jeweils geltenden MwSt. Die Courtage ist je hälftig von Käufer und Verkäufer (3% vom beurkundeten Kaufpreis, zzgl. MwSt) zu tragen.