

Westerland

## 300 Meter bis zum Strand - Hausteil in zentraler Lage von Westerland

????????? ??????????: 22073060



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

???? ??????: 2.682.500 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.000 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ??? ??????

???????? ??????????	22073060	????? ???????	2.682.500 EUR
????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	????????????????
??????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	2	??????????	?????????
????????????	3	??????????????	??????????????
????? ??????????????	2020	??????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

?????????????? ????????????

???? ????????????	LUFTWP	??????????????????	BEDARF
??????????????	27.11.2029	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	?????? ??????????????		
	???? / ??????		

???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ?????????



??????? ???????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ????????



???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ?????????



???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ?????????



???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ?????????



???????? ?????????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ?????????



???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ?????????



???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ?????????



??????? ???????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ????????



??????? ???????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ????????



??????? ???????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ????????



??????? ???????: 22073060 - 25980 Westerland

?? ????????





??????? ???????: 22073060 - 25980 Westerland

??? ?????? ???????????

Großzügiges Hausteil in zentraler Lage von Westerland. Dieses Objekt ist mit nur circa 5 Gehminuten bis zum Strand und 15 Gehminuten bis in die Friedrichstraße perfekt für Familien oder Paare. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich angrenzend an die offene Küche und das Treppenhaus in das Obergeschoss und Souterrain. Im Obergeschoss befinden sich zwei vollwertige Licht durchflutete Schlafzimmer sowie das WC mit Dusche. Das Dachgeschoss bietet Platz für Hobby oder HomeOffice. Im Souterrain befindet sich neben einer Abstellkammer ein weiteres Zimmer sowie ein WC mit Badewanne und genügend Platz für eine Sauna. Der zum Objekt zugehörige Stellplatz befindet sich direkt neben dem Haus auf einem eingezäunten Parkplatz. Der Garten und der Balkon im Obergeschoss bieten genügend Platz zum entspannen und Sonne tanken. Das Haus ist aktuell vermietet und ab Q2/2023 verfügbar.

???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

????????????????? ??? ???? ?????

- Stellplatz
- Garten
- Balkon
- Fahrradständer
- Gäste WC
- WC mit Dusche
- WC mit Badewanne
- Freiraum für Sauna im Souterrain

???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 22073060 - 25980 Westerland

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2029. Endenergiebedarf beträgt 24.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 22073060 - 25980 Westerland

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)