



**Sylter Bank
Immobilien GmbH**

Westerland – Hochwertiger Neubau eines Einfamilienhauses

25980 Sylt, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1632



Wohnfläche ca.: **237 m²** - Zimmer: **5**





Westerland – Hochwertiger Neubau eines Einfamilienhauses

Objekt ID	1632
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Westerland) 25980 Sylt Schleswig-Holstein
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	237 m ²
Grundstück ca.	639 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	4
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	nach Fertigstellung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Gartennutzung, Kamin, Massivbauweise, Neubau, Satteldach, Sauna, Tageslichtbad, Teilmöbliert, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionspflichtig	Ja
Preis	auf Anfrage





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus.

Hochwertiges Einfamilienhaus in begehrter zweiter Reihe, eingebettet in einer ruhigen und zugleich zentrumsnahen Lage Westerland.

Die Gesamtfläche von ca. 237 m² verteilt sich auf insgesamt drei Etagen und bietet künftig den idealen Wohnraum für ein modernes und komfortables Wohnerlebnis.

Die Immobilie befindet sich derzeit noch im Bau und wird voraussichtlich Ende des Jahres fertiggestellt sein.

Alle Angaben sind aus der Planungsphase des Projektes und es kann im Detail noch zu Änderungen kommen.

Das Haus thront auf einem 639 m² großen Grundstück und der weitreichende Abstand zur Straße sorgt somit für Abgeschlossenheit und Ruhe. Der größte Gartenanteil befindet sich bewusst hinter dem Haus und ist herrlich eingewachsen. Von der Nordterrasse aus, lässt sich der Garten somit gut überblicken und wird speziell in sommerlichen Tagen ein Mittelpunkt für das Familienleben sein.

Bereits im großzügigen Eingangsbereich des Hauses fallen gleich zu Beginn die hochwertigen Tischlereinbauten in Form des Garderobenschrankes, inklusive einer Sitzbank auf, der für viel Staufläche sorgen wird. Alles wirkt durchdacht und wurde mit viel Liebe zum Detail realisiert. Das Gäste-WC wirkt großzügig und modern.

Vom Eingangsbereich gelangt man zur rechten wie auch zur linken Seite, in das sehr geräumige Wohn- und Esszimmer und zugleich in eine offene Küche mit integrierter Kochinsel. Die Küche, die sich derzeit noch in der Planungsphase befindet, wird voraussichtlich mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet sein, die Funktionalität und Design auf höchstem Niveau vereinen.

Ein weiteres, besonderes Augenmerk liegt auf den Fußböden, die mit einer edlen Eichen-Dreischichtdielen und Natursteinböden ausgestattet werden und u.a. auch durch die Fußbodenheizung eine wohlige Wärme verleihen werden. Die Fenster bestehen aus hochwertigem Holz und sind dreifachverglast, um eine optimale Wärmeisolierung zu gewährleisten. Ergänzend hierzu wird auch ein effizienter Holzkaminofen der Firma Spartherm für zusätzliche Wärme, speziell an kalten Wintertagen, sorgen.

Eine weiße Holzwanne-Treppe mit Eichenholztrittstufen führt vom Eingangsflur in das Obergeschoss des Hauses. Ergänzend zur Treppe bestünde zusätzlich die Option, einen Lift (Liftsystem) zu integrieren, um alle Etagen im Haus bequem und sicher zu erreichen.

Auch hier im Obergeschoss zieren Parkett und Naturstein im Bad die Wohn- und Badbereiche. Zwei geräumige Duschkabinen und ein exklusiver Sauna- und Wellnessbereich erwarten Sie hier. Ein Schlafzimmer mit Einbauschränken bietet zudem viel Platz und Staufläche und garantiert einen herrlichen Blick gen Norden und über den dazugehörigen Garten.

Im Kellergeschoss besteht die Möglichkeit einen Fitness- sowie Freizeitraum einrichten zu lassen. Zwei





Sylter Bank Immobilien GmbH

weitere, moderne und praktisch angeordnete Duscbäder ermöglichen es, sich auf der gleichen Ebene zu erfrischen. Ein zusätzlicher Hauswirtschafts- und ein Abstellraum verschaffen Ordnung und bieten zudem viel Platz und Staufläche.

Die innovative Ausstattung umfasst eine Luftwärmepumpe der renommierten Marke Bosch sowie eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 5,29 KW-PIC. Das gewählte Modell, PV Premium von Braas, fügt sich harmonisch in das Dachdesign ein und ermöglicht eine effiziente Nutzung erneuerbarer Energien.

Dieser Neubau vereint Luxus, Komfort und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein exklusives Zuhause in privilegierter Lage.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Es besteht die Möglichkeit einer Liftanlage im Haus
- PV-Anlage

Sonstiges

Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie auf Anfrage.

Auszug Produktbeschreibung Onlinekatalog Braas:

Das Photovoltaik-Indach-System PV Premium macht aus einem Schutzdach ein Nutzdach – und zwar eines, das sowohl umweltfreundlichen Solarstrom erzeugt, als auch in Sachen Design und Optik überzeugt. Egal, ob es um die Stromproduktion für den Eigenverbrauch oder zur Einspeisung ins Netz geht: Dieses System arbeitet völlig geräuschlos, emissionsfrei und ganz ohne belastende Rückstände. Gegenüber herkömmlichen PV-Systemen zeichnet es sich vor allem dadurch aus, dass es sich nicht vom Dach hervorhebt. Die Module werden anstelle von Dachpfannen in das Dach integriert, wodurch sich ein vollkommen geradliniges, harmonisches Deckbild ergibt, das auch die höchsten Ansprüche an Design und Ästhetik erfüllt.

Hinweis zum Neubau:

Änderungen sind je nach Bautenstand noch möglich und müssten dann mit dem Bauherrn und/oder mit dem Bauleiter rechtzeitig vorher abgesprochen werden. Die unserem Exposé beigefügten Bilder eines vergleichbaren Baus, sollen beispielhaft die Ausstattung und Design veranschaulichen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014





Sylter Bank Immobilien GmbH

Gültig bis	12.05.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2024
Primärenergieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	28,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+





Sylter Bank Immobilien GmbH

Lage

Westerland, mondän und trotzdem naturnah - Ein Ort für jeden Geschmack. Die Inselhauptstadt verbindet auf eine ganz besondere Art die Moderne mit der geschichtlichen Tradition als Seebad. Hier können Sie die Nächte zum Tag machen, sich durch das Getümmel der Shoppingmeile treiben lassen oder in erstklassige Restaurants und gemütliche Cafés einkehren. Am Ende der Fußgängerzone beginnt die Promenade mit kostenlosen Konzerten und attraktiven Veranstaltungen, die besonders in den Sommermonaten stattfinden. Ausgiebige Strandspaziergänge am Flutsaum und Auszeiten in der Sylter Welle sowie dem Syltness Center lassen viele Herzen höherschlagen. Sollten Sie einmal die umliegenden Orte besuchen wollen, ist Westerland als zentraler Knotenpunkt der Insel der perfekte Ausgangspunkt für Ihren Urlaub. Am Abend laden zahlreiche Bars und Clubs dazu ein, den Urlaubstag gebührend ausklingen zu lassen.





Sylter Bank Immobilien GmbH



Nordansicht mit Garten



Südansicht mit Auffahrt



Beispielh. Veranschaulichung



Beispielh. Veranschaulichung



Beispielh. Veranschaulichung



Beispielh. Veranschaulichung





Sylter Bank Immobilien GmbH



Beispielh. Veranschaulichung



Beispiel: Fliesen



Beispiel: Badansicht



Beispiel: Sauna/Wellness

