

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wenningstedt-Braderup (Sylt)

### Exklusiv sanierte Dachgeschosswohnung mit Sauna - Strand 8min zu Fuß



Objekt-Nr. OM-474632

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **849.000 €**

25996 Wenningstedt-Braderup (Sylt)  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                       |          |              |                   |
|-----------------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1972     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 2        | Zustand      | saniert           |
| Zimmer                | 3,00     | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche            | 69,00 m² | Badezimmer   | 2                 |
| Nutzfläche            | 8,00 m²  | Etage        | 1. OG             |
| Energieträger         | Öl       | Stellplätze  | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 0 €      | Heizung      | Zentralheizung    |
| Hausgeld mtl.         | 475 €    |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung (69qm Sylter Maß) wurde komplett mit viel Liebe zum Detail eingerichtet und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit einem Hästens Bett und ein Wohnzimmer mit Küche und einer Boxspring-Schlafcouch. Im Dachgeschoss befindet sich ein Hobbyraum mit einer Sauna und ein weiteres Bad mit Badewanne.

Der großzügige Balkon ist nach Süden ausgerichtet und für Sylt überdurchschnittlich groß. Die Wohnung hat einen eigenen Keller und einen Stellplatz auf dem Grundstück.

Die Baugenehmigung wurde für die acht Wohneinheiten mit "Wohnen" erteilt, wie das Anfang der 70er Jahre so üblich war. Der Bebauungsplan erlaubt kurzfristige Ferienvermietung. Die Wohnung hat ein eigenes Grundbuchblatt.

Weitere Einzelheiten gerne auf Anfrage!

## Ausstattung

Es wurde viel Wert auf hochwertige Materialien wie Echtholzparkett und Naturstein gelegt. Insgesamt eine sehr gehobene Ausstattung mit luxuriösen Elementen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Liegenschaft ist eine Seltenheit wo aktuell alle baurechtlichen Vorschriften eingehalten wurden insbesondere auf die Schlafsituation bezogen.

## Lage

Zentral in Wenningstedt auf Sylt in einer äußerst ruhigen Lage erreicht man den Weststrand in ca. 8 Gehminuten, aber auch alle Einkaufsmöglichkeiten wie Feinkost Meyer sind nicht weit entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 150m entfernt, so daß man auch ohne Auto alles erreichen kann.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 162,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafcoach im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Zweites Bad DG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Hästens Bett

# Exposé - Galerie



Flur



Erstes Bad OG

# Exposé - Galerie



Erstes Bad OG



Neue Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Granitplatte



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Großzügiger Balkon



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Weststrand 8min zu Fuß