

Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

# Stilvolle 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse

????????? ??????????: 25235018



???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 64 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

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

???????? ??????????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ??? ??????

|                     |                       |               |                       |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25235018              | ????? ??????? | 645.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 64 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 2                     |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |                       |               | beurkundeten          |
| ??????????          | 1                     |               | Kaufpreises           |
| ????? ????????????  | 1973                  |               |                       |

???????? ?????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

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

|                  |            |                  |               |
|------------------|------------|------------------|---------------|
| ???? ?????????   | ????       | ???????????????? | VERBRAUCH     |
| ????????????     | 30.01.2028 | ??????????       |               |
| ???????????????? |            | ??????           | 55.70 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |               |
|                  |            | ??????????       |               |
|                  |            | ??????????       | B             |
|                  |            | ????????????     |               |
|                  |            | ??????????       |               |
|                  |            | ???? ?????????   | 2001          |
|                  |            | ???????? ?? ??   |               |
|                  |            | ??????????       |               |
|                  |            | ????????????     |               |

??????? ???????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ????????



???????? ?????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



???????? ?????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



???????? ??: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ????????



???????? ??: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



???????? ?????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



???????? ??: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



???????? ?????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



??????? ???????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ????????



???????? ?????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



??????? ?????????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ????????



???????? ??: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



???????? ??: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



???????? ??: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



???????? ?????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ???????



??????? ???????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ????????



??????? ???????? : 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

?? ????????



**Willkommen 2025 !**

Neue, gemeinsame Ziele setzen

wir freuen uns  
auf persönlichen  
Austausch, denn -

„wer nicht redet,  
der wird nicht  
gehört“



??????? ???????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

## ??? ?????? ???????????

Neu in Vorbereitung - diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss vereint modernes Wohnen mit Gemütlichkeit. Die geschmackvolle Einrichtung mit natürlichen Materialien und warmen Farbtönen schafft eine einladende Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und ist durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet.

Die stilvolle Kombination aus modernen und natürlichen Elementen verleiht dieser Wohnung einen besonderen Charme. Perfekt für alle, die ein hochwertiges Wohnambiente mit Wohlfühlfaktor suchen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

??????? ?????????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

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

Wenningstedt-Braderup, „das Familienbad“ auf Sylt.

Wenningstedt liegt an der Westküste, zwischen Westerland und Kampen. Zusammen mit der Ortschaft Braderup an der Wattseite im Osten, bildet es die Gemeinde Wenningstedt-Braderup.

Mit vielseitigen Freizeitangeboten, wie Golf, Tennis, Wassersport am Weststrand, Heidespaziergängen, Wattwanderungen und Fahrradtouren in alle Inselrichtungen genießen Sie die Tage.

Hier werden alle Generationen angesprochen. Der Ort ist insbesondere durch den breiten feinen Sandstrand unterhalb der Dünen und die Steilküste mit atemberaubender Dünenlandschaft geprägt.

Das Herzstück von Wenningstedt ist der idyllische Dorfteich mit seiner am Ufer gelegenen Friesenkapelle. Der beliebte und ausgezeichnete Supermarkt "Feinkost-Meyer" sowie das berühmte Fischrestaurant "Gosch am Kliff" sorgen neben weiteren zahlreichen gehobenen Gastronomiebetrieben für Ihr leibliches Wohl.

Seit 1859 ist Wenningstedt Seebad, seit 1960 Nordseeheilbad.

??????? ?????????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 55.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

???????? ??????????: 25235018 - 25996 Wenningstedt / Wenningstedt (Sylt)

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

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

Martin Weiß

Bismarckstraße 11 , 25980 Sylt OT Westerland

Tel.: +49 4651 - 88 68 170

E-Mail: [sylt@von-poll.com](mailto:sylt@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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