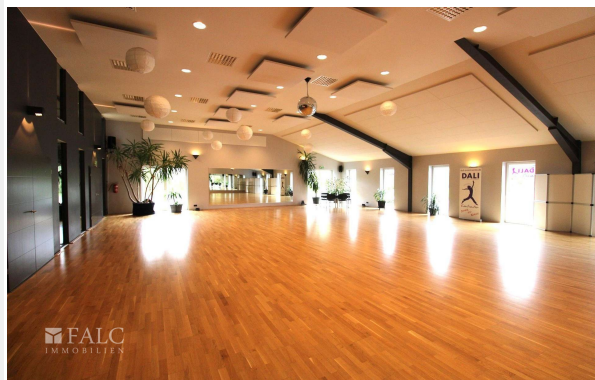




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DTue-56093

Provisionsfrei! Stadtvilla vor den Toren Sylts inklusive Gewerbeeinheit

Eckdaten

Kaufpreis

2.599.000,00 €

Provision

Provisionsfrei inkl. MwSt.

[Online ansehen](#)

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Grundstücksfläche	7.115,0 m²
Gesamtfläche	568,0 m²
Anzahl Balkone	1,0
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Luxus
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Dielen, Laminat, Parkett
Klimatisiert	
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Gäste-WC	

Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbe
-------------------	----------------

Objektbeschreibung



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Süderlügum ist ein kleiner und beschaulicher Ort in Schleswig-Holstein, Kreis Nordfriesland, und liegt im äußersten Norden des Landes, nahe der dänischen Grenze, ca. 20 km südwestlich von Tønder. Sylt ist nur Die Region ist bekannt für ihre idyllische Landschaft und ihre Nähe zur Nordsee.

Nur ca. 12 km von Niebüll entfernt, sind Sie in Süderlügum gut platziert! Ob Sie an die Nordsee, nach Sylt oder Föhr möchten, schnell sind Sie auf dem Zug oder auf der Fähre von Dagebüll aus. Und in Husum, mit seinem hübschen Hafen, sind Sie in knapp 45 Minuten. Aber auch die Ostsee, mit der wunderschönen Stadt Flensburg oder dem Segelhafen Glücksburg, erreichen Sie in kurzer Zeit.

Süderlügum selbst ist ein ruhiger Ort mit einer freundlichen Atmosphäre und verfügt - trotz seiner nur ca. 2500 Einwohner - über eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés, die den Einwohnern und Besuchern eine gute Auswahl an Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten bieten. Ärzte und Apotheken, sowie Kindergärten und eine Schule, aber auch diverse Sportvereine und Reitställe finden Sie hier vor. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, um die schöne Natur zu erkunden.

Insgesamt ist Süderlügum ein idealer Ort für Menschen, die die Ruhe und Schönheit der norddeutschen Landschaft genießen möchten.

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Gewerbeinheit, bestehend aus einer modernen Stadtvilla, einem Fitnessstudio mit Wellnessbereich inkl. Sauna, einem Tanzstudio, Büroräumen und einem zusätzlichen Bauplatz, erstreckt sich über ein großzügiges 7.115 m² großes Grundstück. Mit ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet sie eine seltene und wertvolle Investitionsgelegenheit.

Das großzügige Grundstück bietet die Möglichkeit, eine zusätzliche Halle zu errichten, was das Potenzial dieses Objekts weiter steigert. Diese durchdachte Kombination bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und macht das Objekt zu einer herausragenden Investitionschance.

Gewerbeinheit Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist vielseitig genutzt :

Der große Saal wurde in den letzten Jahren vielfach für Veranstaltungen genutzt, insbesondere aufgrund der vorhandenen Bar im Lounge-Bereich sowie einer modernen Eventküche, die mit einem Industriegeschirrspüler ausgestattet ist. Diese Ausstattung ermöglicht es Ihnen, mühelos

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

bis zu 180 Gäste zu bewirten. Mit ca. 220 m², den Spiegelwänden und den hohen Decken, ist der Saal ein absoluter Eyecatcher.

Bar und Lounge:

Eine Bar, die speziell für Sportler nach dem Training konzipiert wurde, sorgt für Entspannung und Umsatz. Aber auch die Eltern genießen während des Tanztrainings des Kindes ihren Kaffee und ein Stück Kuchen.

Im hinteren Bereich befinden sich sowohl die Hauptküche als auch eine separate Eventküche, in der von Caterern gelieferte Speisen warmgehalten und servierfertig vorbereitet werden. Diese durchdachte Aufteilung ermöglicht eine reibungslose und effiziente Bewirtung Ihrer Gäste. Zudem geht von einem langen Flur ein Stauraum für Sportgeräte ab, wodurch optimale Ordnung und Zugänglichkeit gewährleistet sind. Ein weiterer Stauraum bietet ausreichend Platz, um mehrere Getränkekisten problemlos zu lagern.

Solarium: Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss ist das Solarium, das sowohl den Besuchern des Fitnessstudios als auch den anderen Nutzern zur Verfügung steht.

Direkt neben dem Solarium befindet sich ein praktisches Büro, das ideal für die Abwicklung neuer Verträge und die Erledigung sonstiger administrativer Aufgaben genutzt werden kann. Diese strategisch günstige Lage ermöglicht eine effiziente Organisation

Büroeinheit:

Die Büroeinheit mit einer Fläche von 95 m² ist vermietet und bietet neben den schönen Räumlichkeiten auch eine praktische Küche sowie ein WC. Diese Ausstattung erhöht den Komfort und die Funktionalität der Räumlichkeiten und sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Gewerbehalle erstreckt sich über 264 m² und umfasst ein integriertes Büro von 43 m². Diese Fläche bietet reichlich Platz für unterschiedlichste Nutzungen und ist aktuell gut vermietet, was sie zu einer attraktiven Investition macht.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich auf knapp 200 m² ein modernes Fitnessstudio, das durch einen großzügigen Wellnessbereich ergänzt wird. Auf 130 m² bietet der Wellnessbereich eine Sauna, eine Infrarotkabine mit Infrarotstühlen sowie einen 40 m² großen Massageraum, der das Angebot für die Mitglieder perfekt abrundet und zusätzliche Einnahmen generiert. Zudem stehen zwei Umkleiden (75 m²) mit Duschen und WCs zur Verfügung, die den Komfort der Mitglieder weiter steigern.

Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage mit 100kWp.

Hierbei ist zu erwähnen, dass die Einspeisevergütung bis zum 31.12.2032 mit 0,27 €/kWh vergütet

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

wird.

Einnahmequellen

Dieses Objekt bietet Ihnen verschiedene stabile Einnahmequellen

-Photovoltaikanlage mit 100kWp

-Die Gewerbehalle mit Büro

-Fitnessstudio & Wellnessbereich:

-Tanzschule & Veranstaltungen:

-Büroräume 95m²

-Baufläche 1980m²

Villa:

Diese exklusive Stadtvilla befindet sich in einer ruhigen, grünen Oase im Gewerbegebiet von Süderlügum. Umgeben von Bäumen und Sträuchern bietet das Anwesen absolute Privatsphäre und Ruhe. Die großzügige Grundstücksfläche von 3.300 m² ist mit liebevoll angelegten Beeten, einem Friesenwall und weitläufigen Rasenflächen gestaltet. Ein eigenes Bewässerungssystem sorgt für die perfekte Pflege des Gartens und ermöglicht Ihnen, Ihre eigene grüne Oase zu genießen.

Grundstück und Außenbereich

Das Anwesen umfasst eine Doppelgarage mit einer Fläche von 40 m², die direkt an das Haus angebaut und mit einem elektrischen Tor ausgestattet ist. Die Garage verfügt zudem über eine Fußbodenheizung, die zusätzlichen Komfort bietet. Neben der Doppelgarage befindet sich ein Anbau, der als Wasch- und Abstellraum dient.

Gebäudedaten

Die im Jahr 2012 erbaute Stadtvilla bietet eine Gesamtwohnfläche von 259 m², verteilt auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss stehen Ihnen 145 m² und im Obergeschoss 114 m² zur Verfügung. Die Villa beeindruckt durch ihre hohen Decken, die ein großzügiges und luftiges Raumgefühl schaffen.

Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Das Erdgeschoss umfasst eine Fläche von 145 m² und bietet ein offenes Wohn-, Ess- und Küchenkonzept auf 72 m². Die Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und im Esszimmer befindet sich ein luxuriöser 5 kW Kaminofen, der für gemütliche Wärme sorgt. Die bodentiefen Fenster lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss eine geräumige Diele, ein Hauswirtschaftsraum, eine große Garderobe und eine praktische Speisekammer. Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer ermöglicht eine private und komfortable Raumgestaltung. Ein weiteres Badezimmer und ein Gäste-WC ergänzen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Insgesamt gibt es vier Eingangstüren, die für Flexibilität und Komfort beim Zugang sorgen.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet auf 114 m² ein weiteres Badezimmer mit Sauna-Vorbereitung, ideal für Wellness und Entspannung. Die großzügige Galerie eignet sich perfekt als großes Büro oder zusätzlicher Wohnraum. Hier befinden sich außerdem drei Schlafzimmer und zwei Ankleidezimmer. Auch im Obergeschoss sorgen bodentiefe Fenster für helle und freundliche Räume.

Besondere Ausstattungsmerkmale

Diese Luxusvilla ist mit zahlreichen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen versehen. Eine Alarmanlage sorgt für Ihre Sicherheit und Ihr Wohlbefinden. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente und umweltfreundliche Luftwärmepumpe, und eine Luftaustauschpumpe garantiert ein perfektes Raumklima und stets frische Luft. Das Haus ist zudem mit einem hochwertigen EIB-System ausgestattet, das alleine 40.000 € gekostet hat. Die technische Ausstattung befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik. Das System bietet Ihnen faszinierende Möglichkeiten.

Außenanlagen

Der große Garten ist liebevoll gestaltet mit Beeten, einem Friesenwall und weitläufigen Rasenflächen. Ein automatisches Bewässerungssystem sorgt dafür, dass der Garten immer optimal gepflegt ist. Zudem hält ein Rasenmäroboter den Rasen stets kurz und ordentlich. Hinter dem Haus erwartet Sie ein großzügiger Geräteschuppen mit einer Fläche von 24 m², der ausreichend Platz für all Ihre Gartenutensilien und -Geräte bietet. Ideal, um Ordnung zu halten und Ihre Gartenausstattung sicher und geschützt unterzubringen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Wir bieten Ihnen nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie eine Mail - wir melden uns umgehend, um einen Termin mit Ihnen abzustimmen.

Die Objektbeschreibung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir jedoch keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite, hunderte aktive Interessenten warten bereits auf Sie.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

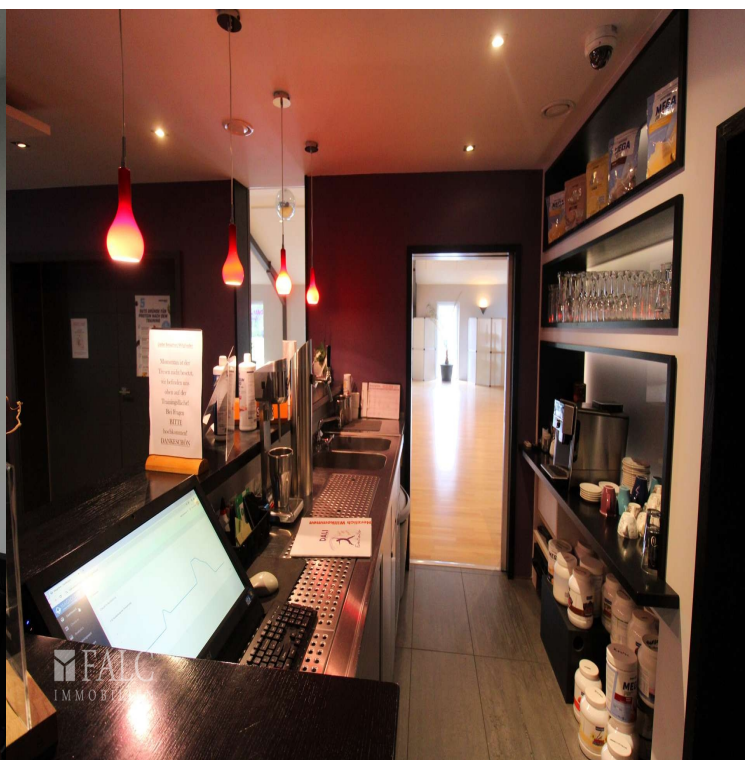
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

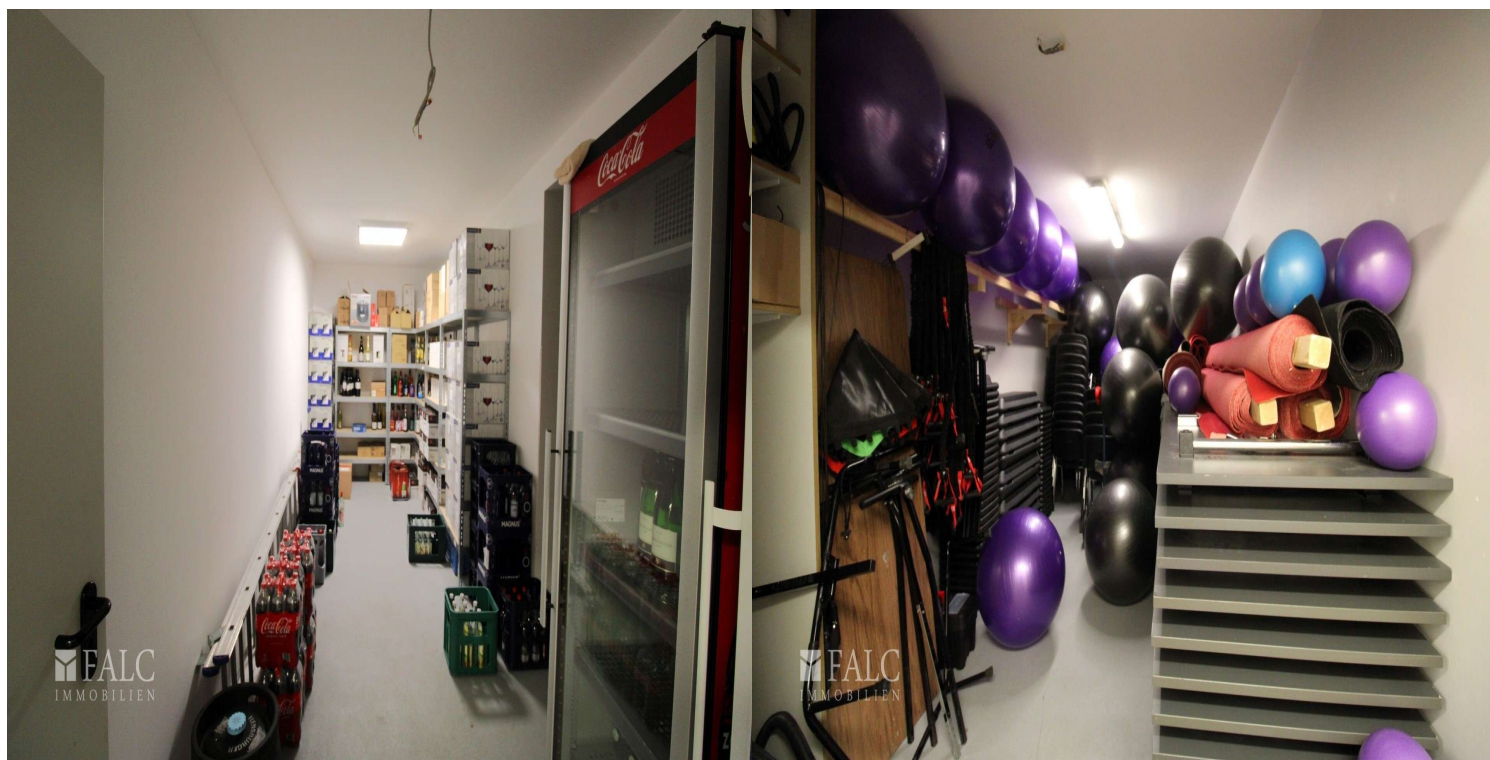
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

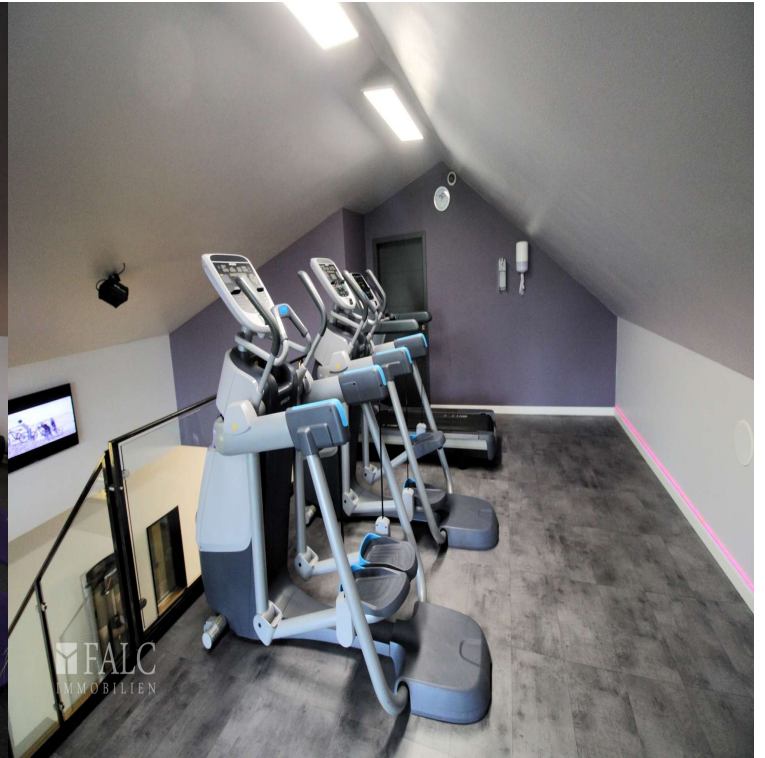
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)