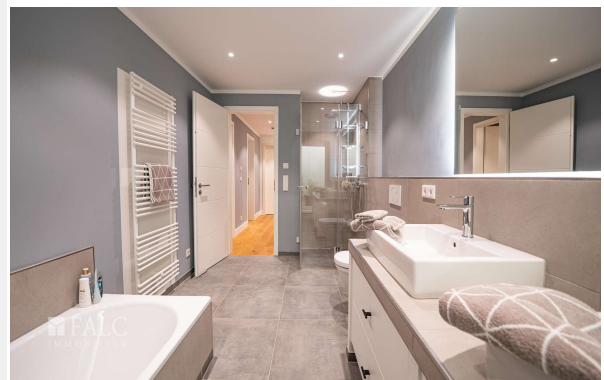




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaWi-79435

## *Alt Westerland: Heimkommen auf Sylt – Wohnen mit Herz und Seele*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.595.000,00 €**  
**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>179,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>468,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2020</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.05.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>25.2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>03.05.2021</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Sylt-Alt Westerland – zwischen Dünen, Wiesen und urbaner Leichtigkeit**  
Tinum gehört zu den wenigen Orten auf Sylt, die das Beste aus zwei Welten vereinen: die Nähe zur Natur und die unmittelbare Anbindung an das urbane Leben. Wer hier wohnt, genießt kurze Wege, eine ruhige Wohnatmosphäre und einen direkten Zugang zu allem, was das Inselleben ausmacht.

Die Westerlander Innenstadt erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad – ob zum täglichen Einkauf, für einen Spaziergang an der Promenade oder den Besuch in einem der vielen Cafés und Restaurants. Boutiquen, Wochenmarkt, Konzerte und Kultur liegen praktisch vor der Tür – genauso wie Deiche, Reitwege und die weite Landschaft der Tinnumer Wiesen.

Ob Sonnenuntergang am Meer, eine spontane Radtour durch die Heide oder ein stilvoller Abend im Restaurant – von Tinnum aus ist alles möglich. Zentral, aber nie laut. Authentisch, aber nie gewöhnlich.

## Objektbeschreibung

**Ein Haus, das mehr ist als nur ein Zuhause: Diese neuwertige Doppelhaushälfte auf Sylt verbindet modernen Wohnkomfort mit der einmaligen Atmosphäre einer der begehrtesten Inseln Europas. Mit zwei getrennten Wohneinheiten bietet es Flexibilität für Eigennutzung, Vermietung oder generationenübergreifendes Wohnen – und das zu einem Preis, der auf Sylt seinesgleichen sucht.**

### Sylt / Alt Westerland

**Ruhe, Stil und Substanz – Besser als neu. Ein Ort zum Verlieben schön zwischen Wiesen, Wind & Weitblick!**

**In einer der begehrtesten Lagen von Tinnum, eingebettet zwischen grünen Wiesen, altem Sylter Baumbestand und dem pulsierenden Alt-Westerland, steht ein Zuhause, das mehr bietet, als vier Wände.**

**Stattdessen Raum für Ruhe. Raum für Menschen. Raum für Leben.**

**Sie werden sich wohlfühlen. Auf Sie wartet ein Refugium für Menschen, die klare Linien lieben – und dennoch Wärme suchen und Wert auf Qualität legen. Sylt nicht nur erleben, sondern leben. Erbaut im Jahr 2021 in massiver Bauweise, verbindet die Immobilie zeitlose Architektur mit einer Innenausstattung, die mit edlen Materialien, durchdachten Details und einer angenehmen Zurückhaltung überzeugt.**

**Die ca. 180 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen sich auf vier Ebenen – großzügig, lichtdurchflutet, funktional und dennoch behaglich - ein echtes "Raumwunder". Dabei wurden zwei vollständig getrennte Wohnbereiche realisiert:**

**Erdgeschoss und Souterrain – ca. 115 m<sup>2</sup>**

**Obergeschoss und Spitzboden – ca. 65 m<sup>2</sup>**

**Dieses Haus passt sich dem Leben an – mit Platz für mehrere Generationen, einem eigenen Reich**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

*fürs erwachsene Kind, einem ruhigen Homeoffice oder Gästen mit Privatsphäre – und schenkt damit Freiheit und vielfältige Optionen.*

*Licht, Luft und Lebensqualität.*

*Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie eine Atmosphäre von Ruhe und Substanz. Warme Eichendielen, harmonische Farbtöne, ein freier Blick durch große Fensterfronten ins Grüne.*

*Das Herzstück im Erdgeschoss: ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, direktem Zugang zu zwei geschützten Sonnenterrassen und dem pflegeleichten Garten.*

*Dazugehörend im Souterrain zwei Tages-belichtete Räume, ein hochwertiges Bad mit Wanne und Dusche sowie ein separater Hauswirtschaftsraum – ideal als private Rückzugsebene.*

*Im Obergeschoss, erreichbar über einen separaten Eingang, erwarten Sie ein herrlich gestaltetes Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, ein helles Bad, sowie ein weiteres multifunktionales Zimmer, mit einem traumhaften Blick in den Sternenhimmel.*

*Ein Ort für Menschen, die angekommen sind.*

*Wenn Sie ein Zuhause suchen, das mehr ist als Quadratmeter und Ausstattung – sondern ein echtes Stück Lebensqualität – dann sollten wir sprechen.*

*Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

### **Ausstattung mit Anspruch**

- **Massivbau aus 2021**
- **Energieeffizienzklasse A+**
- **ca. 468 m<sup>2</sup> Grund**
- **ca. 179,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Zwei separat voneinander nutzbare Einheiten**
- **6 Zimmer gesamt**
- **2 Vollbäder 1 Gäste-WC**
- **Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Raumsteuerung**
- **Edler Eichenparkettboden, Feinsteinzeug in Bädern und Fluren**
- **Holzfenster dreifach verglast, Isolierverglasung**
- **Maßgefertigte Details, hochwertige Sanitärobjekte**
- **Zwei Kfz-Stellplätze**
- **1 Wallbox**
- **Großes Gartenhaus**
- **Eigennutzung oder dauerhafte Vermietung sind möglich**
- **KEINE Ferienvermietung möglich**

## **Sonstiges**

### **HINWEIS zur Flächenangabe:**

-----  
**Die Wohn-/Nutzfläche wurde nach dem regionalem sogenanntem „Sylter Maß“ berechnet. Diese ortsübliche Angabe der Wohnfläche richtet sich weder nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), der II. Berechnungsverordnung (II.BV) oder nach der Wohnflächenberechnung nach DIN (DIN277), sondern berechnet die Grundfläche des Raums von Fußleiste zu Fußleiste. Bei dieser Berechnungsmethode wird die darüber liegende Höhe, d.h. die Raumhöhe nicht berücksichtigen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

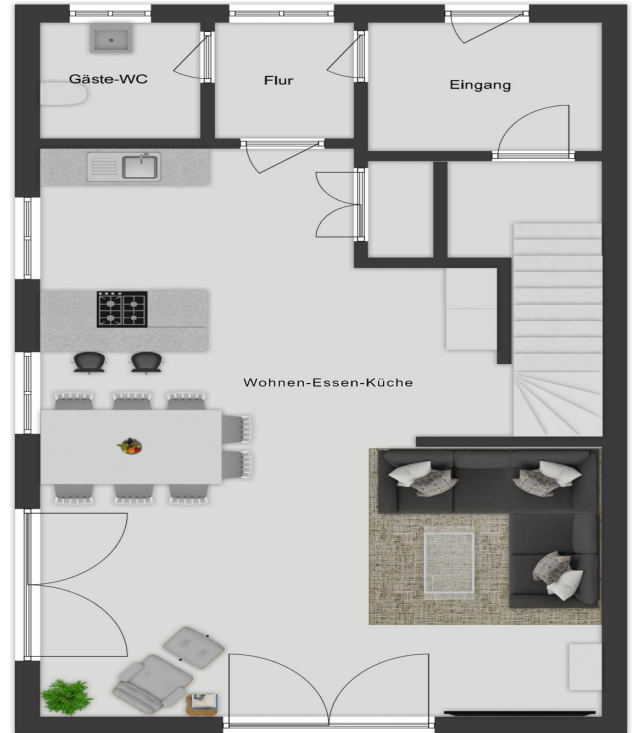
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)