

# Großzügige 3 Zimmerwhg. m. Meerblick und Garage Johann Möller Straße 25



25980 Sylt  
Deutschland

## Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Wohnung
Baujahr ca.	1966
Objektzustand	saniert
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung	2022
Verfügbar ab	sofort
Preis	720.000 €
Nebenkosten	520 €
Käuferprovision	3,57% inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Hausgeld/Monat	520 €
Etage	3. OG
Etagenzahl	5
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	54 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse Fläche ca.	3 m <sup>2</sup>
Als Ferienwohnung geeignet	Ja

Einbauküche	Ja
Personenaufzug	Ja
Loggia	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	2008
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	2018
Endenergiebedarf	134 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr Anlagentechnik	1966
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	3 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	6 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	6 Min.

## Beschreibung

Diese 3-Zimmerwohnung hat einen besonders schönen Ausblick auf den Strandübergang und die Dünen am Brandenburger Platz (Surf- & Kite Strand) in Westerland. Das Appartement befindet sich in ruhiger, erholsamer Lage nahe der Sylter Welle, der Promenade, der Fußgängerzone und natürlich dem Strand (2 Minuten zu Fuß). Die Wohnung hat eine Größe von 55m<sup>2</sup>, befindet sich in der 3. Etage des Hauses, mit Westausrichtung. Der großzügige Wohnraum bietet viel Platz für 4 Personen. Vom großen Westbalkon hat man Meerblick. Die Wohnung besitzt 2 Schlafzimmer mit je einem Doppelbett. Die voll ausgestattete Küche, das moderne schicke Duschbad und das herrliche Wohnambiente dieser Wohnung lassen keine Wünsche offen. Flat TV und hauseigenes W-LAN sind vorhanden. Zu dieser Wohnung gehört ein fester PKW-Garagen Einstellplatz. Im Haus gibt es einen Fahrstuhl (-hält nur in den Zwischengeschossen, es sind einige wenige Treppen zu laufen). Im Kellergeschoss steht Ihnen die Nutzung einer Waschmaschine und eines Trockners (mit Münzautomaten) zur Verfügung. Die Wohnung wurde in der Vergangenheit mit einer hervorragenden Auslastung in der Ferienvermietung geführt. Am Haus stehen vorr. ab 2024 / 2025 umfangreiche Sanierungsarbeiten an. Dies ist in der Preisgestaltung dieses Angebots bereits berücksichtigt. Die Beschlüsse dazu werden in der nächsten Eigentümerversammlung gefasst. Der Energieausweis zur Besichtigung vor.



















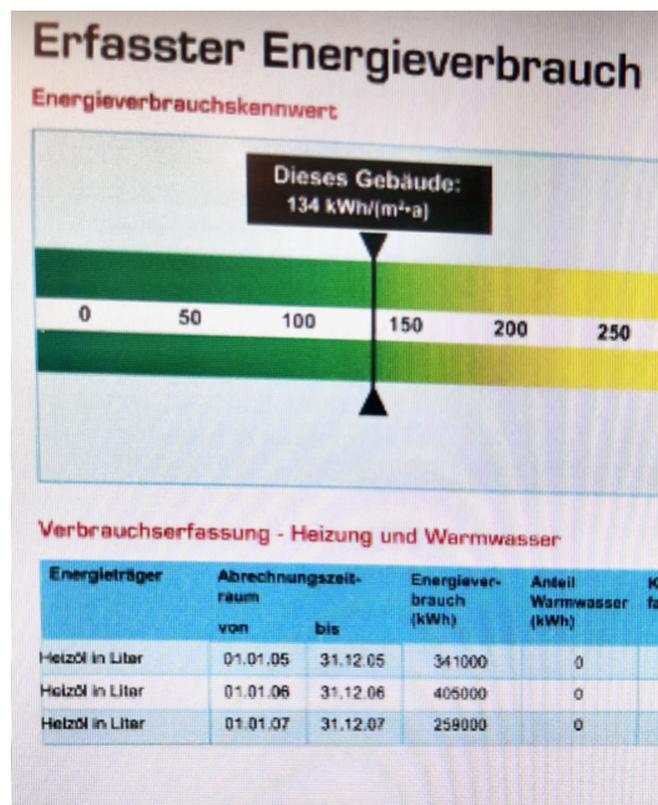




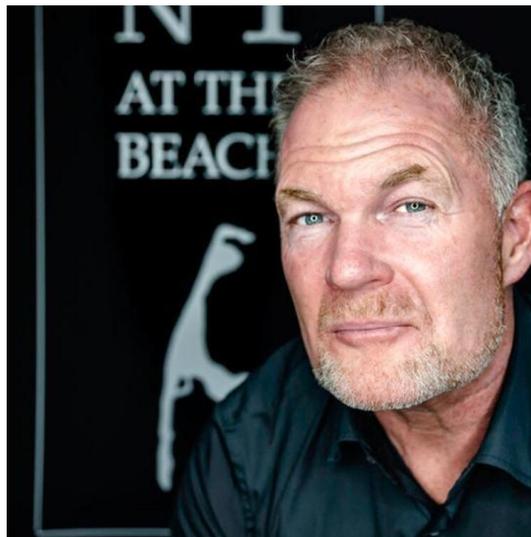








## Ihr Ansprechpartner



Stephan Rudloff

No 1 Immobilien Stephan RUDLOFF GmbH

Strandstraße 27

25980 Sylt

Telefon: 046519959299

Homepage: <https://www.inselsylt.com>

E-Mail: [info@rudloff-sylt.de](mailto:info@rudloff-sylt.de)