

## VERKAUFT 3 Zimmer Erdgeschosswohnung Sylt Keitum zu kaufen

Erdgeschosswohnung / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

**Objekt-Nr:** a62  
**Adresse:** Munkmarscher Chaussee 13  
DE-25980 Sylt  
Deutschland

#### Preise

**Kaufpreis:** 350.000,00 EUR  
**Courtage / Provision:** Zum Kaufpreis hinzu kommen die ges. Grunderwerbssteuer und die Notarkosten in Höhe von ca. 1-2%, sowie eine Courtage in Höhe von 6,00% inkl. ges. MwSt.  
**Courtage inkl. Mwst:** ja

#### Flächen

**Wohnfläche:** ca. 77 m<sup>2</sup>  
**Zimmerzahl:** 3

#### Ausstattung

**Küche:** Einbauküche

#### Zustandsangaben

**Baujahr:** 1972

#### Verwaltung

**Zugang zum Objekt ab:** nach Vereinbarung

#### Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** nein

## Beschreibung im Detail

Der exklusive Wohnpark aus dem Baujahr 1972 verfügt über insgesamt 36 Wohneinheiten, verteilt auf 6 freistehende Häuser auf einem ca. 8000m<sup>2</sup> großen Grundstück. Umsäumt von alten Bäumen, buschigen Rosenhecken und grünem Rasen liegen die Friesenhäuser, die teilweise über eine Reetdach verfügen, in gebührendem Abstand zueinander.

Die angebotene Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 77m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Ebenen.

Die Eigentumswohnung zeichnet sich durch einen optimalen Grundriss, sowie dem großzügigen Garten aus. So können Sie auf der rückwärtigen Terrasse im Sommer beim Grillen mit Freunden und Bekannten den herrlichen Garten mit Süd-Westausrichtung genießen und den Blick ins Grüne genießen. Aber auch bei typisch norddeutschem Wetter wird der wunderbare Blick ins Grüne durch Nichts beeinträchtigt.

Die zur Wohnung gehörende Terrasse hat eine tolle Größe und lädt zu entspannten Stunden ein.

Die Zimmeraufteilung setzt sich wie folgt zusammen: (m<sup>2</sup>)

Erdgeschoss

Wohnzimmer 19,66

Schlafzimmer 12,23

Badezimmer 4,10

Flur 6,41

Terrasse (anteilig) 12,00

Untergeschoss

Schlafzimmer 13,36

Badezimmer 3,25

Flur 1,69

Abstellkammer 3,78

GESAMT 76,48m<sup>2</sup>

3 real nutzbare Zimmer für Sie und Ihre Familie

BEACHTEN SIE AUCH BEIGEFÜGTES PDF EXPOSE FÜR WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN UND BILDER - MEDIEN

Munkmarscher Chaussee 13, 25980 Keitum / Sylt

ca. 77m<sup>2</sup>

Kaufpreis 350.000 Euro

25980 Keitum / Sylt

Besichtigung nach Vereinbarung

Übergabe nach Vereinbarung

Zum Kaufpreis hinzu kommen die ges. Grunderwerbssteuer und die Notarkosten in Höhe von ca. 1-2%, sowie eine Courtage in Höhe von 6,00% inkl. ges. MwSt.

## Beschreibung der Lage

Lagebeschreibung

In grüner und doch zentraler Lage befindet sich diese besondere Immobilie.

Nur wenige Minuten vom Bahnhof Keitum und dem Ortskern entfernt, wurde dieser charmante, weitläufige Wohnpark mit Eigentumswohnungen errichtet. Geprägt durch seine niedrigen Bauten, oftmals im Friesenstil, versprüht die Wohnsiedlung auf Anhieb Ruhe und Gelassenheit – Ihr neues Zuhause?!

Die Eigentumswohnung in der Munkmarscher Chaussee ist in einem ruhigen Wohngebiet gelegen. Der Wohnpark mit insgesamt 36 Einheiten wurde Anfang der 70er Jahre in der heute noch so beliebten und modernen friesischen Bauweise errichtet. Durch die kleine Gemeinschaft und den großzügigen ideell geteilten Grundstücken bietet die Anlage einen nach heutigen Anforderungen gerechten Wohn- und Erholungswert.

Terrassenseitig ist die Wohnung nach Südwesten ausgerichtet. Die gesamte Gartenfläche ist umzäunt.

Der Ort Keitum wurde 1216 erstmals urkundlich erwähnt. Noch heute gilt er aufgrund des alten Baumbestandes und seiner zahlreichen Alleen und als der grüne Ort der Insel.

Nur wenige Minuten von der charmanten Eigentumswohnung entfernt finden Sie eine hervorragende Infrastruktur, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, aber auch mit diversen Sport- und Erholungsmöglichkeiten, wie z. B. einem Golfplatz oder Segel- und Surfschulen. Der tägliche Bedarf kann durch die gute Infrastruktur leicht gedeckt werden und der Ortskern von Keitum lädt nicht nur bei schönem Wetter zu einem Bummel ein.

Die Wohnung liegt im Nordwesten der Insel und nach einem kurzem Fußweg erreichen Sie schon die Nordsee.

Das gemütliche Dorf lädt außerdem natürlich zu entspannten Wattspaziergängen ein, oder auch zu einem Besuch des Yachthafens.

## Keitum

Stilvolles Friesendorf der Walfänger und Seefahrer

Kühne Kapitäne und rauhe Seebären, die die Meere der Welt befahren haben, wählten Keitum als Ruhesitz. Sie wussten auch genau warum.

Der eigenwillige Reiz duckiger Friesenhäuser unter alten Bäumen hielt sie gefangen. Daran hat sich bis heute nichts geändert.

Keitum, das grüne Herz der größten nordfriesischen Insel ist ein stilles Dorf geblieben. Unter den Badeorten von Sylt nimmt es unbestritten einen besonderen Platz ein.

Im weitschwingenden Bogen der geheimnisvollen Welt des Wattenmeers liegt Keitum auf hohem Kliff. Weit reicht der Blick bis zur dänischen Küste, bis zum Hafen List an der Nordspitze der Insel.

In wohltuender Entfernung, vom regen Getriebe der Badeorte mit ihren klangvollen Namen und doch schnell erreichbar, ist Keitum ein Dorf mit Stil und Stille.

Wanderungen über weiche Wiesen am Rand des Watts zum Segelhafen im Ortsteil Munkmarsch. Hier wurden Muscheln meeresfrisch angelandet, die zum Geheimtipp von Gourmets und Globetrottern geworden sind.

Die Ausläufer des Golfstroms beeinflussen das milde Hochseeklima von Sylt. In Keitum kann man bis zum späten Herbst im eigenen Garten seine Rosen schneiden. In der Stille klarer Winterächste strahlt Keitum eine besondere Schönheit aus.

Reizvoll die blühenden Gärten im nordfriesischen Frühling. Geborgenheit unter hohen Dächern im stürmischen Wind herbstlicher Tage und fröhliche Gelassenheit unter dem heiteren Himmel des hohen Sommers.

### **Beschreibung der Ausstattung**

Die Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1972 – in ruhiger Lage von Keitum / Sylt, hält das was die grundsätzlich massive Bauweise verspricht – ein Leben lang.

Das Haus wurde fortlaufend gepflegt und die gemütliche Wohnung ist direkt bezugsbereit.

In allen Wohnräumen wurde heller Teppichboden verlegt. Die Badezimmer sind hell gefliest und vor der im Wohnzimmer integrierten Küchenzeile befindet sich ebenfalls ein helles Fliesenschild.

Die Einbauküche ist in Holz gehalten und verfügt über alle erforderlichen E-Geräte wie z. B. Backofen, Herd mit Cernkochfeld, Kühlschrank und einen Geschirrspüler. Die Arbeitsplatte ist typisch friesisch gefliest und durch die optimale Raumnutzung gibt es in dieser Küche nicht nur genug Platz zum kochen, sondern auch ausreichend Stauraum für die Küchenutensilien.

Die Einrichtung entspricht dem Baujahr und ist durch die liebevolle Pflege in einem herausragend guten Zustand.

Die großen Holzfenster im Erdgeschoss, lassen alle Räume hell und freundlich erscheinen. Im Souterrain wurden Kunststofffenster eingebaut. Derzeit liegen die Räume im Erdgeschoss und im Souterrain durch das Treppenhaus getrennt. Einer Zusammenlegung der Räumlichkeiten durch einen Durchbruch und eine Treppe, steht jedoch nichts im Wege.

Das helle und gepflegte Haus bietet ein neues charmantes Zuhause für Sie und Ihre Familie.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Garten mit wunderschöner, geklinkerter Terrasse. Das Grundstück ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen tollen Mix aus Sonne und Schatten.

Das Eigentumswohnung bietet so bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 77m<sup>2</sup> eine Menge Gestaltungsmöglichkeiten.

Man betritt die Wohnung freundlichen Flurbereich, in dem sich auch eine kleine Garderobe integrieren lässt. Rechter Hand befindet sich das größere der insgesamt zwei vorhandenen Badezimmer die beide jeweils über eine Dusche, einen Waschtisch und eine Toilette verfügen. Geradezu erreicht man das erste von insgesamt zwei in der Wohnung befindlichen Schlafzimmer. Auf der linken Seite gelangt man in das helle und einladende Wohnzimmer, mit integrierter Küchenzeile, das keine Wünsche offen lässt. Der Raum hat mit knapp 20m<sup>2</sup> eine tolle Größe und ist durch die großen Fenster hell und freundlich. Von hier aus hat man auch Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Garten.

Durch den optimalen Grundriss lässt sich hier auch problemlos ein Essplatz integrieren.

Die Zimmer im Untergeschoss sind über das allgemeine Treppenhaus zu erreichen und verfügen über einen separaten Eingang. Über einen kleinen Flur lassen sich das zweite Schlafzimmer, das zweite Duschbad und ein kleiner Abstellraum erreichen. So ist hier selbst gemeinsamer Urlaub mit Freunden oder erwachsenen Kindern möglich.

Die gesamte Wohnanlage hinterlässt einen sehr gepflegten und hellen Eindruck ohne nennenswerten Sanierungsstau.

So eignet sich gerade diese Immobilie besonders gut für kleine Familien, die auf der Suche nach einem "bezahlbaren" Eigenheim mit großer Terrasse und tollem Ausblick sind, aber auch für Familien mit erwachsenen Kindern und Enkeln.

## **Beschreibung der Preisgestaltung**

Sonstiges

Zum Kaufpreis hinzu kommen ges. Grunderwerbssteuer und die Notarkosten in Höhe von ca. 1-2%, sowie eine Courtage in Höhe von 6,00% inkl. ges. MwSt.

Die angezeigten Angebote sind freibleibend. Zwischenvermietung/ -verkauf sowie Irrtum und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Maße sind ca. Maße. Der Grundriss dient nur zur Information und ist keine Vertragsgrundlage. Grundrisse und Ansichten ohne Maßstab.

Für weitere Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Angaben zum Objekt basieren auf Angaben des Verkäufers. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Wir schließen deshalb unsere Haftung für die Richtigkeit des Inhalts der Offerte aus.

Unsere Kompetenz und Erfahrung auf dem Hamburger Markt ist durch langjährigen Erfolg bei der Vermarktung von zahlreichen Immobilientransaktionen bewiesen.

Mit unserem umfangreichen Netzwerk an Architekten, Entwicklern, Banken und Investoren verkaufen wir auch Ihre Immobilie schnell und diskret oder steigern durch zielgerechtes Management den Ertrag nachhaltig. Wir wissen was Ihre Immobilie tatsächlich wert ist!

Sprechen Sie uns gern unverbindlich über die Möglichkeiten der Zusammenarbeit an.

Verkauf - Vermietung - Beratung - Bewertung - Makler & Ingenieure

IHR Immobilienmakler Immonuance

Die Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten) für den Kauf der Immobilie werden vom Käufer getragen. Fordern Sie ein kostenloses, ausführliches Exposé an!

Besichtigungen nur nach vorheriger Vereinbarung.

Gern sind wir Ihnen auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung behilflich. Wir arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll mit namhaften Banken, Sparkassen und unabhängigen Finanzierungsvermittlern zusammen.

Nicht das passende? Kein Problem - tragen Sie sich unter [www.makler-mal-anders.de](http://www.makler-mal-anders.de) für unseren Newsletter ein - Sie werden automatisch per Mail benachrichtigt, sobald wir neue Angebote haben.



## Galerie



Verkauf Wohnung Sylt





## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	von Stosch Immobilien Inh. Patrick Florian von Stosch e.K.
<b>Adresse:</b>	Grüne Twiete 60b-.c DE-25469 Halstenbek Deutschland
<b>Handelsregister:</b>	Registergericht Pinneberg HRB 8807 Pi
<b>USt-IdNr:</b>	31 284 69255
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.von-stosch.de">www.von-stosch.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Dipl.Ing Arch FH Florian von Stosch
<b>Telefon:</b>	0410168364
<b>Mobiltelefon:</b>	01708526820
<b>Fax:</b>	0410168852
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@von-stosch.de">info@von-stosch.de</a>