



Landhaus vor Sylt

Exklusives Landhaus vor Sylt mit Ambiente & Flair



Nordfriesland

Dieses stilvolle Landhaus liegt in angenehm ruhiger Lage vor den Toren der Inseln Sylt, Föhr und Amrum. Die Immobilie verbindet ländliche Idylle, Privatsphäre und unmittelbare Nähe zur Natur. Der nahezu uneinsehbare, parkähnliche Garten mit altem Baumbestand, Rhododendren, Rosen und Hortensien schafft einen besonderen Rückzugsort.

***Der Kaufpreis beträgt € 548.900.-
Eine Käuferprovision entfällt.***



Außenansichten



Repräsentative Gartenansicht des Landhauses



Parkähnlicher Garten



Abendstimmung mit besonderem Flair



Garten, Ruhe und Privatsphäre



Romantischer Gartenweg mit Laube



Liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand



Lieblingsplätze rund um das Haus



Gemütlicher Sitzplatz am Haus



Wintergarten - geschützt und lichtdurchflutet



Objektbeschreibung

Dieses exklusive Landhaus wurde 1968 errichtet und 2019 umfassend modernisiert. Auf ca. 160 m² Wohnfläche bietet es einen gut durchdachten Grundriss, helle Räume und ein außergewöhnlich behagliches Wohngefühl. Das

Erdgeschoss umfasst ein Vorhaus, den Flur, eine moderne Einbauküche, zwei Hauswirtschaftsräume mit Hinterausgang, ein tageslichthelles Duschbad sowie Ess- und Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten.

Den besonderen Charakter prägen ausgesuchte Materialien und stilvolle Details: Holzböden im Wohnbereich, Fliesen im Bad, Designbeläge in Flur und Küche, weiße teilweise verglaste Türen und doppelt verglaste Kunststofffenster. Eine neu eingepasste Treppe mit elegantem Holzlauf führt in das Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein Tageslicht-Duschbad, ein helles Arbeits-/Kinderzimmer mit Blick ins Grüne, ein Ankleide- und Wellnessbereich mit freistehender Badewanne und Infrarot-Sauna sowie das nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer mit bis zum Dachfirst hoher Decke. Das ca. 940 m² große Grundstück ist pflegeleicht und vielfältig bepflanzt. Eine ca. 9 m lange Garage, ein Carport, ein weiterer Außenstellplatz sowie mehrere Nebengebäude ergänzen das Angebot.



Einladendes Entree



Flur mit eleganter Treppe



Entree und Flur



Hauseingang



Entree



Flur mit Treppe ins Obergeschoss



Große Küche mit Sitzplatz



Moderne Einbauküche



Küche - voll ausgestattet



Großzügiger Sitzplatz



Essbereich



Offener Essbereich



Essplatz am Fenster



Wohnbereich



Wohnbereich



Blick in den Wohnraum



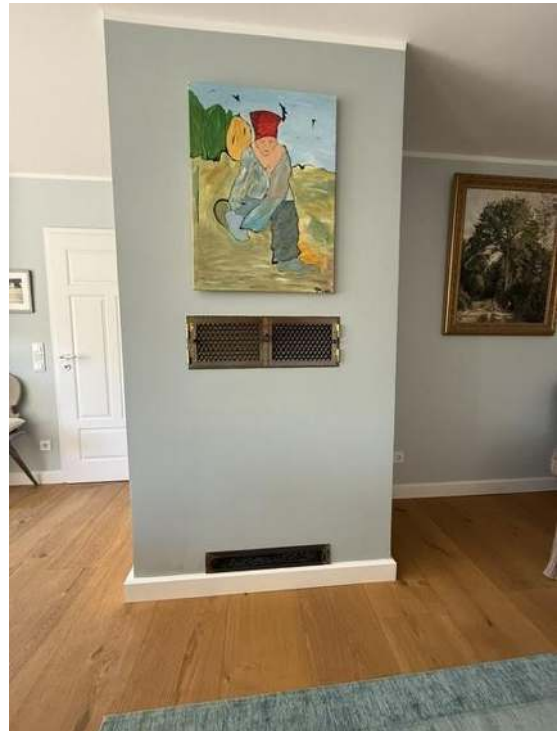
Gemütliches Ambiente



Kamin und Wohnatmosphäre



Kamin für wohlige Wärme



Wohnatmosphäre mit Stil



Wintergarten



Geschützter Lieblingsplatz



Blick in den Garten



Direkter Zugang nach draußen



Gartenimpressionen



Farbenprächtige Bepflanzung



Hortensien im Garten



Parkähnliche Gartenanlage



Weitere Gartenbereiche



Blühender Garten



Rasenfläche



Rosen am Haus



Nebengebäude und Außenflächen



Nebengebäude



Liebevolle Details



Zugang am Haus



Obergeschoss



Treppenbereich



Flur



Arbeits-/Kinderzimmer



Schlafen, Bad und Rückzug



Schlafzimmer



Tageslichtbad im Obergeschoss



Ankleide- und Wellnessbereich



Ausstattung & Eckdaten

Dieses Landhaus überzeugt nicht nur durch seine großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch die gelungene Verbindung aus klassischem Charme, modernisierten Ausstattungsdetails und einem außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand.

Baujahr	1968
Modernisierung	umfassend 2019
Wohnfläche	ca. 160 m²
Nutzfläche	ca. 75 m²
Grundstück	ca. 940 m²
Zimmer	5
Bäder	2
Heizung	Gas-Zentralheizung / Brennwerttherme
Besondere Ausstattung	Wintergarten, Sauna, Einbauküche, Kamin
Stellplätze	Garage, Carport und Außenstellplatz
Übernahme	nach Vereinbarung

Hochwertige Materialien, stilvolle Details und die ruhige Lage in Nordfriesland machen die Immobilie zu einem besonderen Angebot für anspruchsvolle Käufer mit Sinn für Substanz und Atmosphäre.



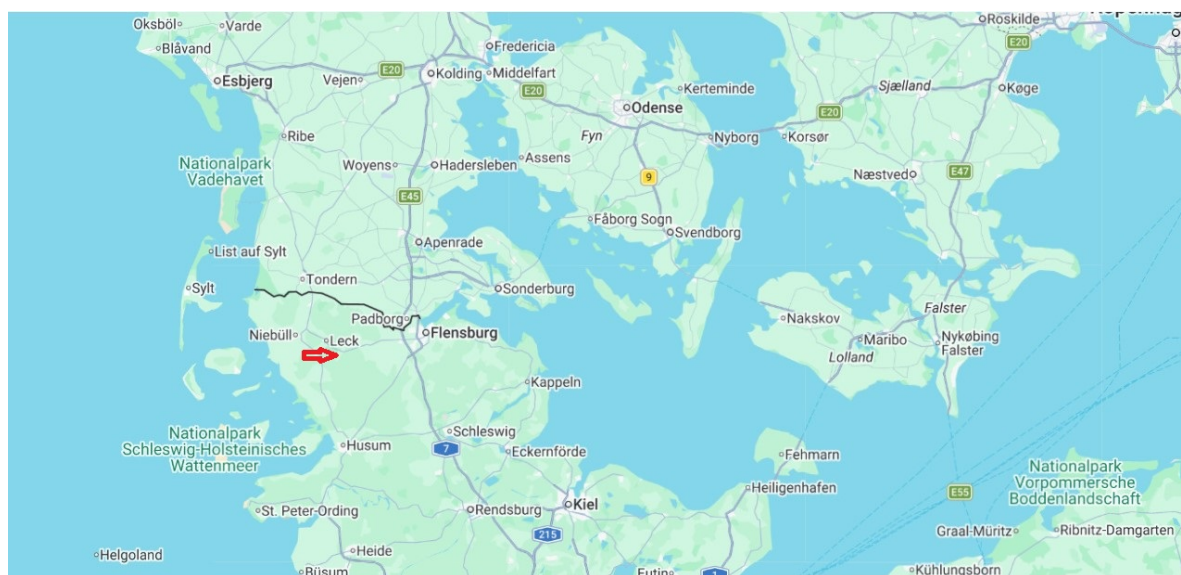
Nordfriesland - ruhig gelegen vor Sylt

Das Landhaus liegt im Herzen Nordfrieslands in bevorzugter, ruhiger Lage zwischen Schafflund und Leck. Beide Orte bieten eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Handwerksbetrieben, Banken, Gastronomie und weiteren Dienstleistungen. Flensburg, Husum und Tønder in Dänemark sind jeweils in rund 25 km erreichbar; Niebüll mit Bahnanschluss Richtung Sylt liegt ca. 18 km entfernt.

Die unmittelbare Nähe zur Nordsee, zu Föhr und Sylt, aber auch zur Ostsee und zur Fördestadt Flensburg verbindet ländliche Ruhe mit hoher Freizeitqualität. Der Langenberger Forst liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein. Der 18-Loch-Golfplatz Hof Berg ist in wenigen Autominuten erreichbar.



Gepflegte Außenansicht mit Gartencharakter

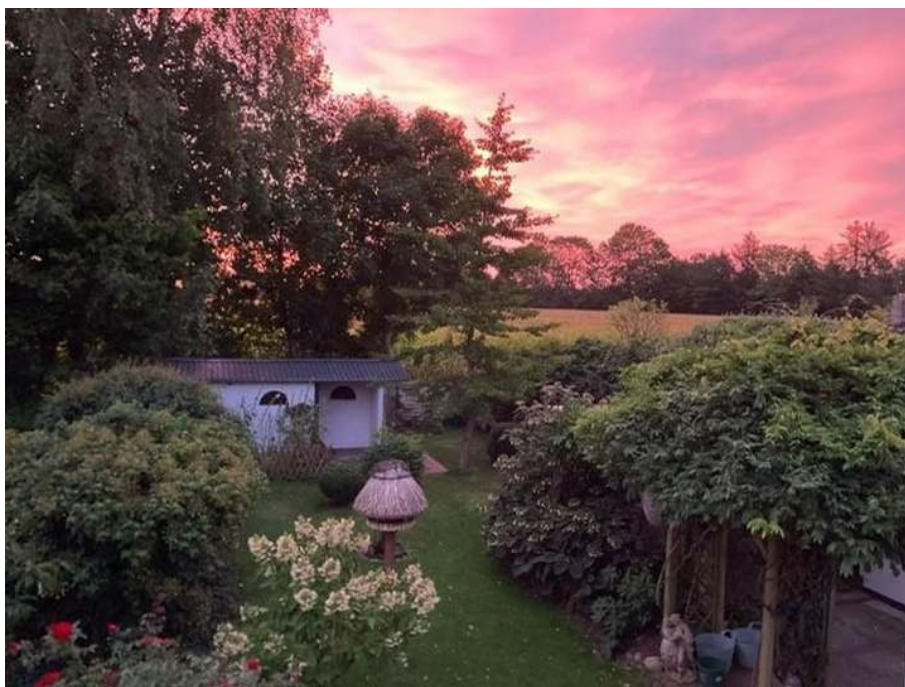


Makrolage



Nordfriesland - Natur, Küste und Inseln

Von hier erreichen Sie Dagebüll, das 'Tor zu den Inseln Föhr und Amrum', in etwa einer halben Stunde. Dort erwarten Sie Wattenmeer, Badestrand, Gastronomie und Fährverbindungen. Sylt ist vom Bahnhof Niebüll aus bequem mit dem Zug erreichbar. Auch die dänische Grenze liegt nur rund 20 km entfernt. Tønder, Rømø und weitere Ziele in Südjütland erweitern das Freizeitangebot.



Abendstimmung im Garten

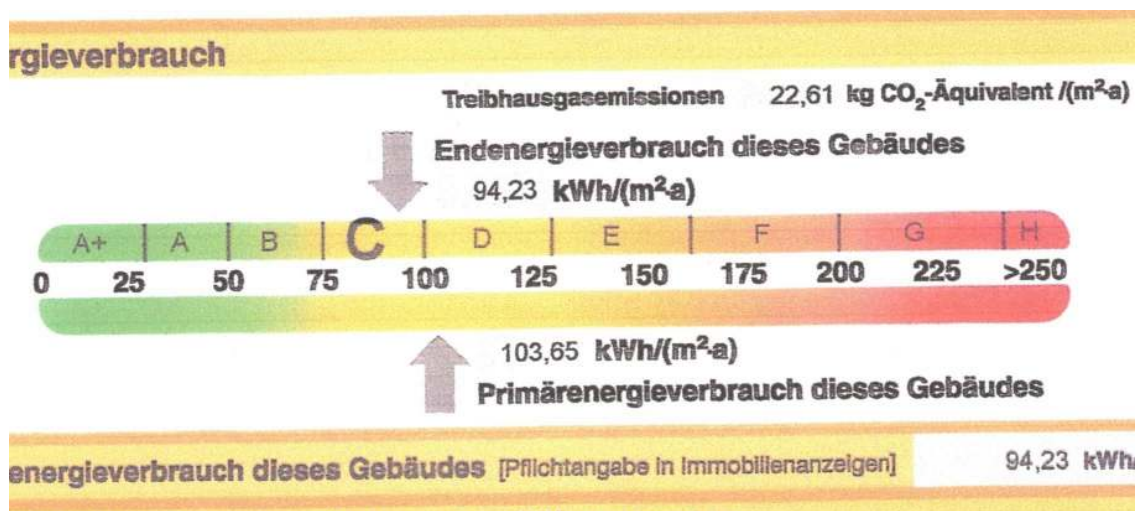
Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die Ruhe, Natur und einen hohen Erholungswert schätzen, ohne auf eine gute regionale Erreichbarkeit verzichten zu wollen.



Energieausweis

Energieausweistyp
Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch
94,23 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse
C
Primärenergieverbrauch
103,65 kWh/(m²a)



Farbige Einordnung des Endenergieverbrauchs laut vorliegendem Energieausweis

Treibhausgasemissionen: 22,61 kg CO₂-Äquivalent/(m²a) · Energieträger: Erdgas L · Energieausweis gültig bis 29.05.2035



Ein Zuhause mit Ambiente & Flair



Ein gepflegtes Landhaus mit großzügigem Garten, stilvollem Wohnambiente und guter Anbindung an Nordsee, Sylt, Föhr und Dänemark. Die Kombination aus Wintergarten, Kamin, Sauna und liebevoll gestalteten Außenbereichen macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort.

Kaufpreis € 548.900.- | Eine Käuferprovision entfällt.

www.reethaeuser.de/landhaus-vor-sylt/



Landhaus vor Sylt

Exklusives Wohnen vor Sylt mit Ambiente & Flair

Besichtigungstermin vereinbaren!

Tel. 04661 67 54 22

Mobil 0174 374 29 67