

PRIVATES PUTTING GREEN

Sylt - Hörnum 1,495 Mio. €

*Strandnah & sonnenverwöhnt.
Egal ob Eigennutzung oder Ferienvermietung.
Friesische Eleganz, neu interpretiert.*

VERTRAULICH

HÖRNUM · STRANDNAH

AUF EINEN BLICK

146 m² Wohnkomfort, wenige Schritte vom Weststrand.

Eine hochwertig sanierte, voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit klassischen Sprossenfenstern — auf ca. 146 m² Wohn- und Nutzfläche und einem 580 m² großen Grundstück. Durchdacht bis ins Detail, vereint sie exklusives Design, luxuriöse Ausstattung und maximale Funktionalität. Nur wenige Schritte vom Strand und dem Golfplatz Budersand entfernt.

WOHNFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK	BAUJAHR	STELLPLÄTZE
146 m ² Sylter Maß	5 3 Schlafzimmer	580 m ² Süd-West	1950 saniert 2015	2 inkl. Ladestation



WOHNBEREICH · TERRASSENZUGANG & TAGESLICHT

— LUXUS, PRIVATSPHÄRE & LIFESTYLE

Exklusives Inseldomizil für höchste Ansprüche.

Diese Doppelhaushälfte verbindet maritimes Lebensgefühl mit außergewöhnlicher Ausstattung in einer der begehrtesten Lagen Sylts. Die umfassende Vollsanierung wurde 2015 abgeschlossen — bis ins Detail durchdacht, mit edlem Eichenparkett, hochwertigen Tischlerarbeiten und individuell gefertigten Einbauten im gesamten Haus.

Ob als Hauptwohnsitz oder als renditestarkes Investment — hier residieren Sie auf höchstem Niveau. Die sylttypische Gartengestaltung mit Dünengras, Friesenwall, Hortensien und Kiefern, die großzügige Terrasse und das eigene Putting Green schaffen ein privates Refugium nur wenige Schritte vom Weststrand.

— Vollsanierung 2015, voll unterkellert

— Außensaunahaus mit innenliegender Dusche

— Fitnesskeller mit hochwertiger Ausstattung

— Ca. 300 m zum Strand & Golfplatz Budersand

— Zertifiziertes 5-Loch Putting Green im Garten

— Zwei Außenstellplätze, einer mit Porsche-Ladestation



SECHS GRÜNDE

Was dieses Haus besonders macht.



Hochwertig saniert

Umfassende Vollsanierung 2015, voll unterkellert, klassische Sprossenfenster — moderner Komfort in friesischem Gewand.



Strand & Golf in Gehweite

Nur ca. 300 m fußläufig zum Weststrand und zum renommierten Golfplatz Budersand — laut Golfmagazin einer der schönsten Plätze Deutschlands.



Sauna & Wellness

Eigenes Außensaunahaus mit innenliegender Dusche — private Wellnessmomente im Garten, geschützt und alltagstauglich.



5-Loch Putting Green

Ein zertifiziertes 5-Loch Putting Green im eigenen Garten — ein absolutes Highlight für Golf-Enthusiasten.



Fitness im Souterrain

Voll ausgestatteter Fitnessbereich im Gewölbekeller: Ruderergometer, Racingbike, Seilzugstation — mit Tageslicht- und Frischluftschächten.



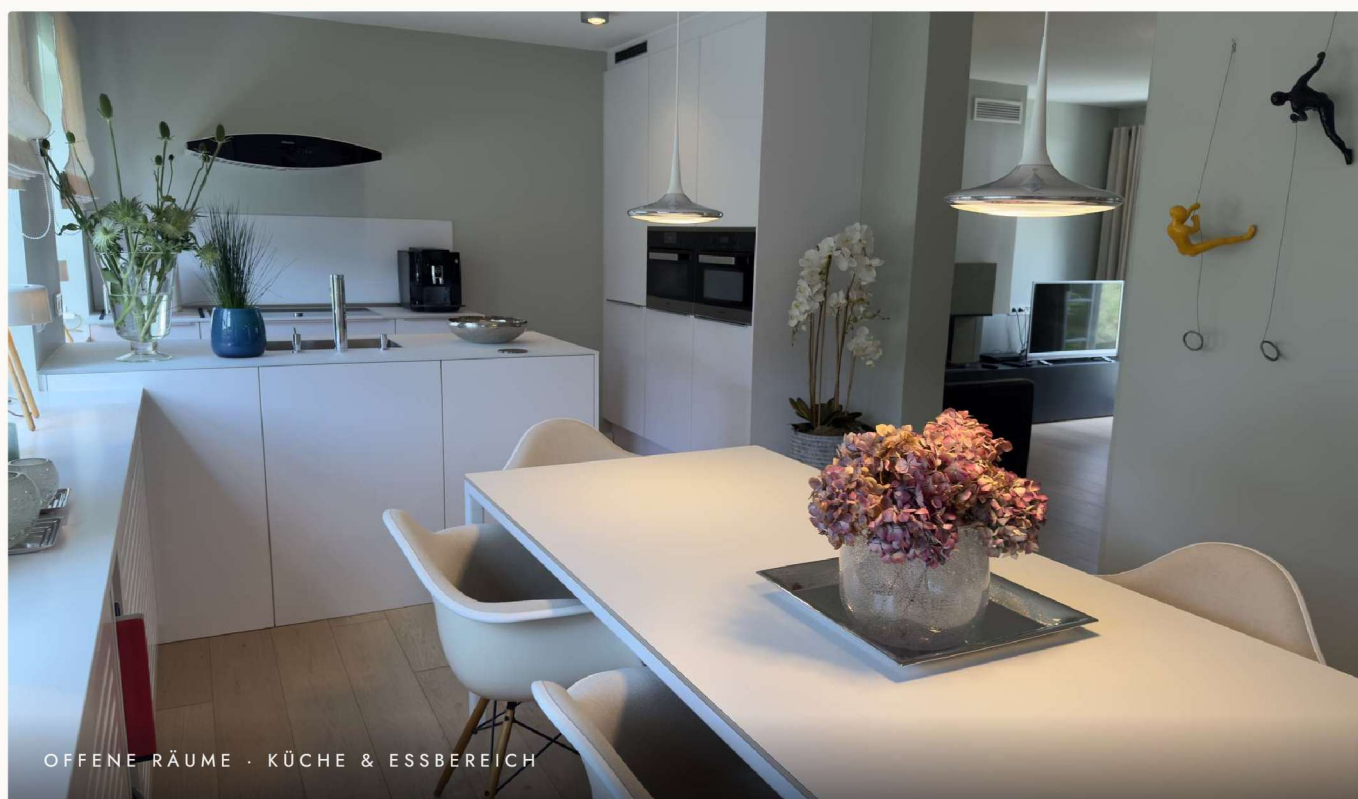
Designküche Leicht

Offene Einbauküche der Marke Leicht mit Glasarbeitsflächen, Miele-Geräten, Dampfgarer und Gaggenau-Herd.

— OFFENE RÄUME

Offene Räume, klares Licht, fließende Übergänge.

Im Zentrum des Hauses steht die offene, exklusive Einbauküche der Marke Leicht — ausgestattet mit Hochschränken, Glasarbeitsflächen und hochwertigen Miele-Geräten samt Dampfgarer und Gaggenau-Herd. Küche, Ess- und Wohnbereich verschmelzen zu einem großzügigen Ensemble, das auf der ganzen Etage von Tageslicht durchflutet wird.



OFFENE RÄUME · KÜCHE & ESSBEREICH



ESSBEREICH



KÜCHENINSEL · GAGGENAU & MIELE

— MATERIAL & ATMOSPHERE

Ein Haus, das aus Material gedacht ist.

Edles Eichenparkett zieht sich durch den gesamten Wohnbereich, ergänzt von hochwertigen Tischlerarbeiten und individuell angefertigten Einbauten. Der gemütliche Wohnbereich öffnet sich mit modernem Gaskamin direkt zur Terrasse und zum Garten.

Exklusive Dornbracht-Armaturen, ein großzügiges Entrée und sorgfältig kuratierte Materialien verleihen jedem Raum eine ruhige, wertige Atmosphäre. Optional ist eine vollmöblierte, löffelfertige Übernahme mit ausgewählten Designermöbeln möglich.



PRIVATE RÄUME

Private Räume mit der Ruhe eines Hotels.

Drei Schlafzimmer — jeweils mit großzügigen, maßgefertigten Ankleidebereichen in Obergeschoss und Spitzboden. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein luxuriöses Bad en Suite, das elegante Duschbad und das Gäste-WC erhalten Tageslicht. Exklusive Dornbracht-Armaturen unterstreichen den hohen Anspruch.



SCHLAFZIMMER I



SCHLAFZIMMER II



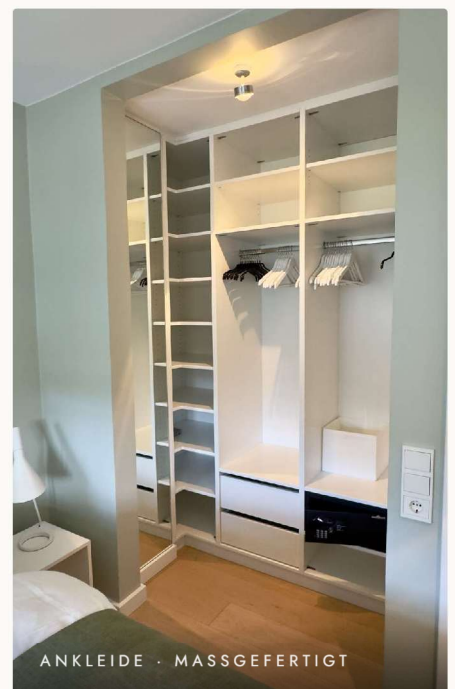
BAD EN SUITE



SCHLAFZIMMER III · SPITZBODEN



DUSCHBAD · TAGESLICHT

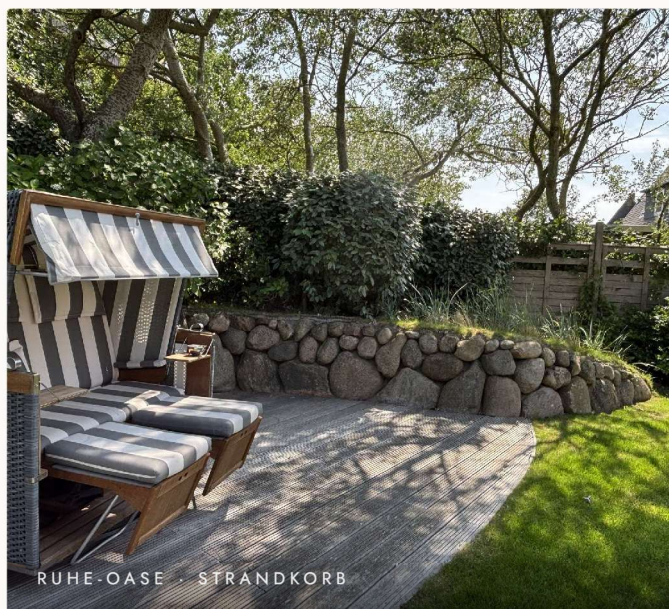
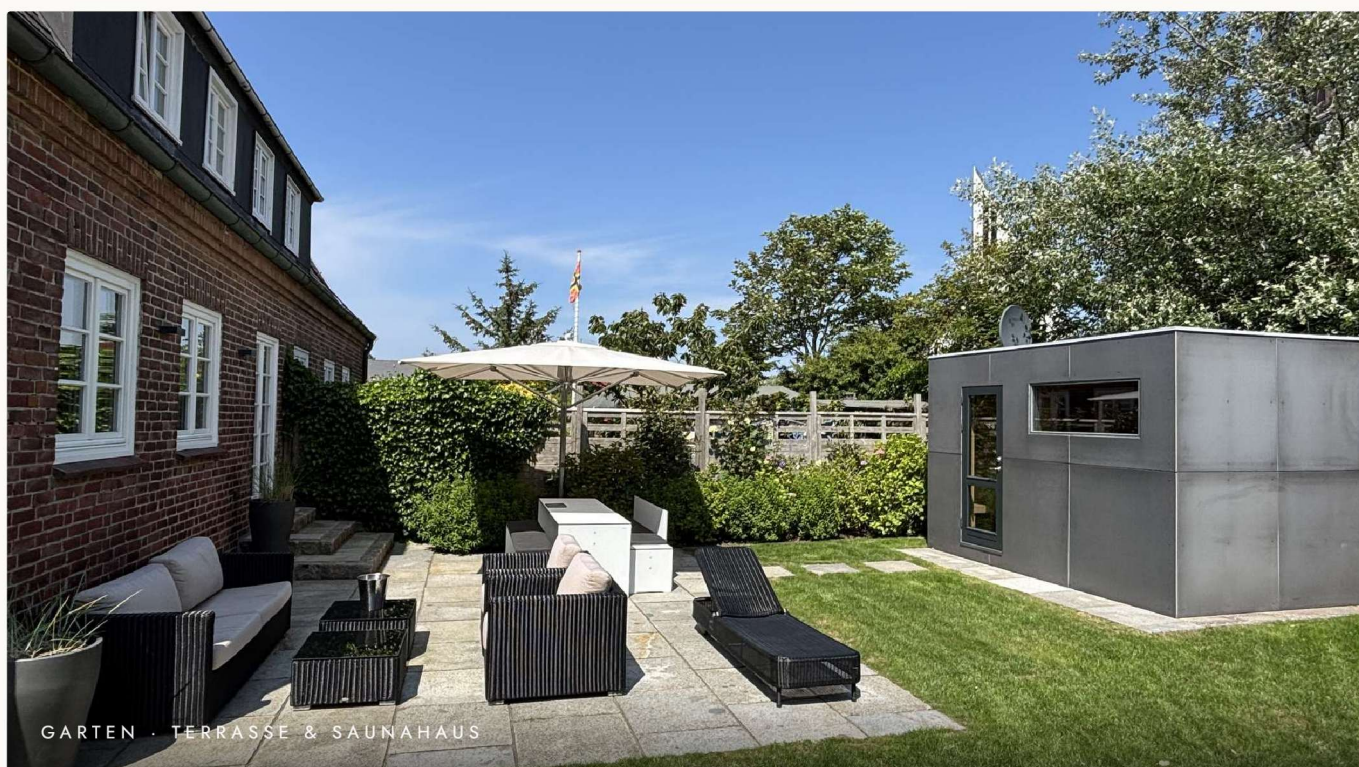


ANKLEIDE · MASSGEFERTIGT

AUSSENANLAGEN

Der Garten als zweites Wohnzimmer.

Sylttypisch gestaltet mit Dünen gras, Friesenwall, Hortensien und Kiefern: eine großzügige Terrasse mit Lounge- und Essbereich unter exklusivem Tucci-Sonnenschirm, eine separate Sonnenterrasse mit Strandkorb und Liegefläche — Süd-West-ausgerichtet und den ganzen Tag sonnenverwöhnt.



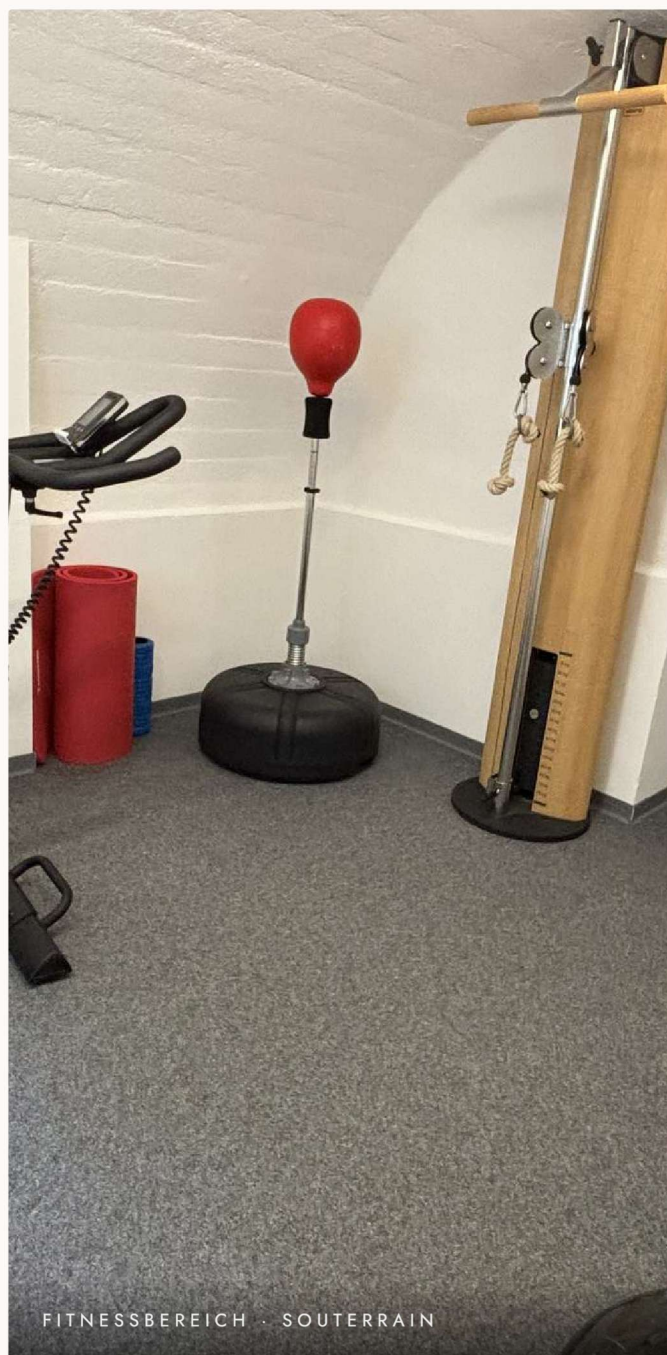
— SAUNA & FITNESS

Wellness und Bewegung im eigenen Haus.

Ein eigenes Außensaunahaus mit innenliegender Dusche bringt Spa-Momente direkt in den Garten. Im hochwertig ausgebauten Gewölbekeller wartet ein voll ausgestatteter Fitnessbereich — Ruderergometer, Racingbike, Seilzugstation und Standboxball. Alle Kellerräume verfügen über Tageslicht- bzw. Frischluftschächte für ein angenehmes Raumklima.



SAUNAHaus IM GARTEN



FITNESSBEREICH · SOUTERRAIN

DIE NACHBARSCHAFT

Alles in Gehweite.

Hörnum bietet eine einzigartige Kombination aus endlosen Sandstränden, beeindruckenden Naturkulissen und maritimem Flair. Am rauen Weststrand genießen Sie die Nordsee, der flachere Oststrand ist besonders familienfreundlich. Hafen, Restaurants, Bäcker, Supermarkt und die Dorfmitte sind bequem fußläufig erreichbar.

STRAND

ca. 300 m

Weststrand & Wattenmeer

HAFEN

fußläufig

Hörnum Hafen

GOLF

ca. 300 m

Golfclub Budersand

NATUR

direkt

Dünenlandschaft

KULINARIK

Hafen

Restaurant Strönholt

STRAND OST

nah

Oststrand · familienfreundlich

VERSORGUNG

fußläufig

Supermarkt & Bäcker

DORF

fußläufig

Dorfmitte Hörnum



HÖRNUM · INMITTEN GESCHÜTZTER DÜNELANDSCHAFT

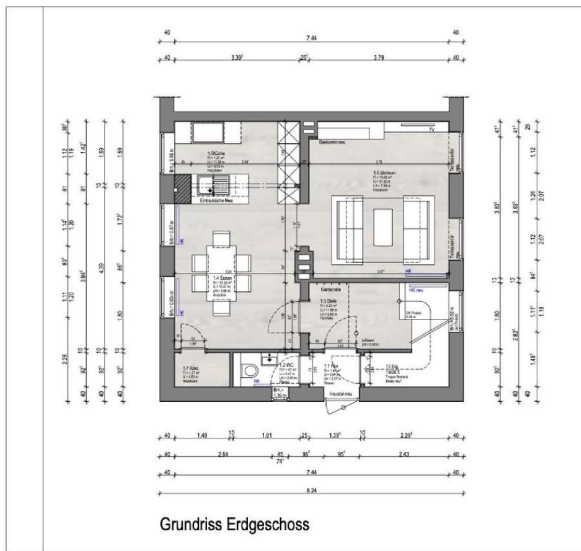
— AUSSENANSICHTEN

Friesischer Charakter, klare Linien.

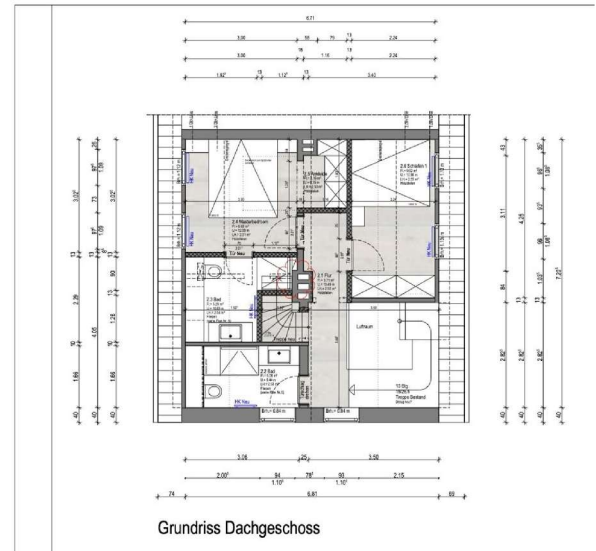


RAUMAUFTEILUNG

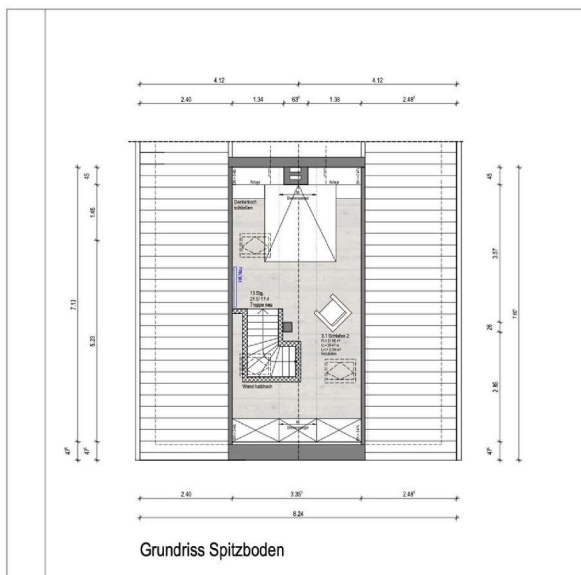
Grundrisse über vier Ebenen.



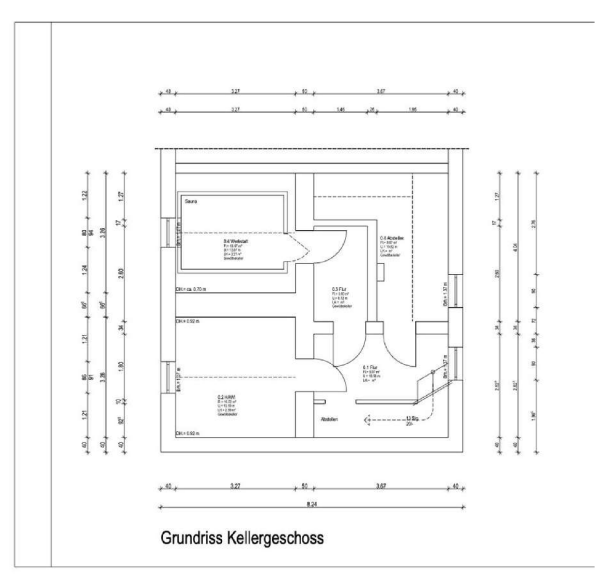
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



KELLERGESCHOSS

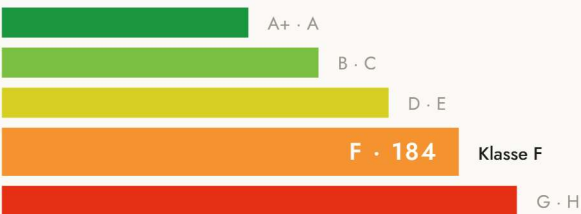
Die angegebene Wohn- und Nutzfläche basiert auf dem auf Sylt üblichen „Sylter Maß“. Sämtliche Flächen — inkl. Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden sowie Souterrain — werden entlang der Fußleisten gemessen.

ENERGIEAUSWEIS

Energetische Kennwerte.

ENERGIETRÄGER	AUSWEISTYP
Gas	Bedarf
ENDENERGIEBEDARF	BAUJAHR
184 kWh/(m²·a)	ca. 1950

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE



Wesentlicher Energieträger Gas · Bedarfsausweis. Angaben gemäß vorliegendem Energieausweis.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 26.07.2022

Gültig bis: 08.11.2033

Registriernummer: SH-2023-004801875

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut	
Adresse	Budersandstraße 31 25997 Hörnum, Sylt	
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ¹	1950	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2021	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _G)	168 ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁴	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁴	☐ Passive Kühlung ☐ Gefüllte Kühle	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Jens Nikole
Dipl.-Ing.
Elberweg 36
25980 Sylt, OT Tinnum

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 08.11.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsstages zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

KAUFPREIS

I.495.000 €

*Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer
Vollmöblierte Übernahme optional.
Ferienvermietung möglich*

OBJEKTZUSTAND

Neuwertig

saniert 2015

VERFÜGBAR

Nach Vereinb.

Übergabe flexibel

AUSSTATTUNG

Luxuriös

Dornbracht · Leicht

ENERGIE

Klasse F

Gas · 184 kWh

HÖRNUM · SYLT

Budersandstraße 31
25997 Hörnum
— Sylt —

ANSPRECHPARTNER

Andreas Hülsmann

service@golden-circle.finance

+49 40 2076986-0

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer, erfolgen ohne Gewähr und wurden nicht gesondert überprüft. Die Wohn- und Nutzfläche basiert auf dem ortsüblichen „Sylter Maß“, nicht auf der WoFIV. Wir weisen vorsorglich auf die Bestimmungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein hin, insbesondere zur Nutzung von Spitzböden und Kellerräumen zu dauerndem Wohnzweck. Dieses Exposé ist vertraulich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt; eine Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.