

**ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT VIELSEITIGEN
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN - WOHNEN UND VERMIETEN AUS EINER
HAND**



Norbert Schneide - Immobilien
Marvin Gröbitz

Kirchwerder Landweg 1
21037 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 790 277 23-22
Email: groebitz@schneide-gmbh.de

Hauptstraße 32
25996 Wenningstedt

Objektart:	Flat
Zimmer:	4,00
Wohnfläche:	52 m ²
Baujahr:	1979
Verkaufsstatus:	OFFEN
Kaufpreis:	660.000,00 €

Objektbeschreibung:

Diese besondere Immobilie bietet ein außergewöhnlich vielseitiges Nutzungskonzept und eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten. Das Objekt umfasst eine abgeschlossene Wohneinheit im Erdgeschoss sowie zwei zusätzliche, separate Einheiten im Untergeschoss, die über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar sind. Die drei eigenständigen Einheiten bieten dabei ein hohes Maß an Flexibilität und lassen sich individuell an verschiedene Bedürfnisse anpassen.

Die Immobilie befindet sich in einer Wohnanlage mit 21 Einheiten und überzeugt durch eine klare Struktur, eine optimale Flächennutzung sowie ein stimmiges Gesamtkonzept. Die Kombination aus einer Wohnung im Erdgeschoss und den beiden ergänzenden Einheiten im Untergeschoss macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Wohneinheit Erdgeschoss – ca. 52 m², 2 Zimmer (derzeit als Ferienwohnung genutzt)

Die im Erdgeschoss gelegene Wohneinheit wird aktuell als Ferienwohnung genutzt und bietet zahlreiche Nutzungsperspektiven. Die Fläche überzeugt durch eine geschmackvolle Einbauküche im Landhausstil, die sich harmonisch in das wohnliche Ambiente einfügt. Ergänzt wird die Einheit durch ein funktionales Badezimmer mit WC und Eckdusche. Eine zum Wohnzimmer angrenzende Terrasse rundet die Wohnung ab.

Die Räume präsentieren sich hell und modern mit einer Kombination aus Fliesen und Designbodenbelägen. Ein neuer Anstrich sowie die Designbodenbeläge sind Teil der im April 2025 durchgeführten Renovierungsmaßnahmen gewesen und verleihen der Wohnung somit einen zeitgemäßen und gepflegten Charakter.

Nutzeinheit Untergeschoss – ca. 42 m², 2 Zimmer (eigengenutzt - renoviert 04/2025)

Die zweite Einheit befindet sich im Untergeschoss und wird derzeit durch den Verkäufer selbst genutzt. Die Einheit wurde nahezu vollständig renoviert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem auch die Fenster erneuert, wodurch die Einheit zusätzlich an Wohnqualität und Energieeffizienz gewinnt.

Die moderne Ausstattung überzeugt mit einer stilvollen Design-Küche im skandinavischen Stil sowie einem geschmackvoll gestalteten Duschbad mit eleganten Kontrasten.

Großformatige Fliesen gehen schwellenlos in einen hochwertigen Designboden in warmer Eichenoptik über. Diese harmonische Materialkombination schafft ein großzügiges Raumgefühl.

Der Verkäufer bietet an, diese Fläche nach dem Verkauf gegen eine noch zu vereinbarende Miete weiterhin zu nutzen. Alternativ kann die Einheit bei Bedarf auch frei geliefert werden und steht somit für eine individuelle Nutzung zur Verfügung.

Nutzeinheit Untergeschoss – ca. 36 m², 2 Zimmer (vermietet - renoviert 04/2025)

Die dritte Einheit im Untergeschoss verfügt über ca. 36 m² und ist derzeit vermietet (Gewerbemietvertrag). Die monatliche Miete beträgt EUR 500,- inklusive sämtlicher Betriebs- und Nebenkosten. Die Einheit wurde ebenfalls umfangreich renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die smarte Raumaufteilung trennt die drei verschiedenen Lebensbereiche optimal voneinander und nutzt die vorhandenen Flächen ideal aus. Insgesamt besticht das Objekt durch ein charmantes, nordisch-maritimes Konzept, das Gemütlichkeit und Frische perfekt miteinander verbindet.

Ein Hofbereich rundet das attraktive Gesamtpaket ab. Dieser Immobilie ist ein fester Pkw-Stellplatz direkt am Haus zugewiesen. Dieser unterstreicht den hohen Wohnkomfort und die Praktikabilität dieser gepflegten Wohnanlage – hier wurde an alles gedacht, um den Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch strandnaher Lage der begehrten Gemeinde Wenningstedt-Braderup, direkt im Herzen der Insel Sylt. Die Hauptstraße 32 verbindet urbanen Komfort perfekt mit dem entspannten, maritimen Lebensgefühl der Nordsee.

Strandnähe und Naturerlebnis

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den feinsandigen Wenningstedter Hauptstrand und das berühmte Rote Kliff. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Meer, ein Tag im Strandkorb oder das Beobachten von spektakulären Sonnenuntergängen – das maritime Urlaubsfeeling liegt hier direkt vor Ihrer Haustür. Auch das idyllische Naturschutzgebiet Braderuper Heide, das zu ruhigen Wanderungen einlädt, befindet sich in der direkten Umgebung.

Hervorragende Infrastruktur & Kulinarik

Die Lage zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur aus. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar:

Einkaufen & Alltag: Ein moderner Feinkost-Supermarkt (Feinkost Meyer), Bäcker und kleine Boutiquen befinden sich

in unmittelbarer Nachbarschaft.

Gastronomie: Das kulinarische Angebot im Ort ist hochklassig. Vom Traditions-Fischgeschäft „Gosch“ am Kliff bis hin zu gemütlichen Cafés und gehobenen Restaurants ist alles schnell erreicht.

Freizeit: Der nahegelegene Dorfteich bildet das grüne Herz von Wenningstedt und ist ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Auch der Golfclub Budersand oder der Marine-Golf-Club in Westerland sind schnell erreicht.

Perfekte Anbindung auf der Insel

Durch die zentrale Lage in der Mitte der Insel haben Sie die perfekte Ausgangsbasis, um Sylt in alle Richtungen zu erkunden. Das lebendige Westerland mit seinem Bahnhof, der Fußgängerzone und dem Flughafen ist nur wenige Autominuten (oder eine kurze Fahrradtour) entfernt. Auch das edle Kampen im Norden ist im Handumdrehen erreichbar. Eine Bushaltestelle des Sylter Linienverkehrs befindet sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Eine Top-Adresse für Eigennutzer sowie für die Ferienvermietung.

Ausstattung:

Baustoffe, usw.:

- Massive Bauweise
- Verblendfassade
- Hintermauerwerk und Innenwände aus Kalksandstein
- Satteldach mit Schieferplatten (vermutlich aus Eternit)
- Stahl-/ Betondecken
- Fallrohre und Dachrinnen aus Zink

Fenster/Tür/Treppe/Bodenbeläge:

- Holzfenster (Mahagoni) mit Isolierverglasung (Bj. 1979 - Erdgeschoss)
- Kunststofffenster (weiß) mit Wärmeschutzverglasung (Bj. 2015 - Untergeschoss)
- Holzhaustür mit Lichtausschnitt (Wärmeschutzverglasung)
- Holzinrentüren /- zargen (UG 2015 renoviert)
- Bodenbeläge: Fliesen und Design-Vinyl-Böden in Eichenoptik

Sanitärobjekte:

- Duschbad (Erdgeschoss-Ferienwohnung):

- Boden- und Wandfliesen (weiß)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß
- Eckdusche mit Duschtrennung

Duschbad (Untergeschoss - vermietet):

- Bodenfliesen (Holzoptik) / Wandfliesen (weiß)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß

Duschbad mit separatem WC (Untergeschoss - eigengenutzt):

- Bodenfliesen (Holzoptik) / Wandfliesen (weiß)
- Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten
- Sanitärobjekte in weiß

Heizungsanlage:

- Ölzentralheizung (Bj. 2007)
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Plattenheizkörper

Sonstiges:

- Die beiden Nuteinheiten im Untergeschoss werden wohnlich genutzt, sind jedoch lediglich als Nutzräume-/fläche genehmigt.
- Die vorhandene Möblierung in der Ferienwohnung und der eigengenutzten Einheit im Untergeschoss werden mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert.

- Das Grundbuch wird lastenfrei in Abteilung II. und III. geliefert.
- Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
- Altlasten: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden.
- Das Objekt wird teilvermietet übergeben.
- Übergabe nach Absprache.
- Kaufnebenkosten: Die Grunderwerbssteuer (6,5 % des Kaufpreises) & Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,6 % des Kaufpreises) sind vom Käufer zu tragen.
- Dieses Immobilienangebot ist provisionspflichtig für Käufer und Verkäufer. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zahlt sowohl der Käufer als auch der Verkäufer eine Maklercourtage von 3,57 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Zahlung erfolgt an die Firma Schneide GmbH, die einen direkten Anspruch auf diese Beträge gegenüber den Vertragspartnern hat.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen vorab gern zur Verfügung.

Das Angebot erfolgt im Vermieter / Verkäuferauftrag und ist ausschließlich für Sie bestimmt. Alle Mitteilungen sind vertraulich zu behandeln. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Angaben erfolgen nach Auskunft des Vermieters / Verkäufers. Für Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Das gilt auch für etwaige Baupläne und Grundrisse. Die Weitergabe behördlicher Auskünfte erfolgt ebenfalls nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

Norbert Schneide - Immobilien, Kirchwerder Landweg 1 in 21037 Hamburg, Telefon: 0 40 - 790 277 23-0, Telefax: 0 40 - 7 23 23 93, E-Mail: info@schneide-immobilien.de, Inhaber: Norbert Schneide

Gewerbeordnung nach § 34c, Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf,
Erlaubnisbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf

Gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013: Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Kontakt per Mail: info@schneide-immobilien.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen - Norbert Schneide Immobilien, Kirchwerder Landweg 1 in 21037 Hamburg

Mit der Verwendung des vorstehenden Angebots erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme hinsichtlich des angebotenen Objektes mit Norbert Schneide Immobilien oder der jeweils anderen Vertragsseite. Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit Norbert Schneide Immobilien und gelten als verbindlich. Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses der Firma Norbert Schneide Immobilien.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.

Alle Angabe über diese Immobilie beruhen auf Informationen, die uns der Verkäufer / Vermieter zur Verfügung gestellt hat. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Das gilt auch für etwaige Baupläne und Grundrisse. Die Weitergabe behördlicher Auskünfte erfolgt ebenfalls nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

Irrtum und Zwischenverkauf / Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Unsere Mitteilungen und Unterlagen sind vertrauliche Informationen und daher nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Der Empfänger ist zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn der Dritte, an den die Maklerinformationen weitergegeben wurden, selbst vornimmt. Die Provision wird bei Abschluss des Vertrages fällig, der sich aus der Weitergabe ergibt.

Norbert Schneide Immobilien ist uneingeschränkt berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden, es sei denn, es ist festgehalten, dass wir nur für eine Seite als Interessenvertreter tätig werden.

Bei Vertragsabschluss sind die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Provisionen zu zahlen. Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen.

Sofern es sich um den Nachweis oder die Vermittlung einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses handelt, haben wir in der Regel einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit beiden Vertragsparteien des späteren Hauptvertrages in gleicher Höhe abgeschlossen, es sei denn, es ist in unserer Verkaufsaufgabe etwas anderes vermerkt.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist eine Maklercourtage i.H.v. 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, für den Fall, dass Verkäufer und Käufer die Provision je zur Hälfte tragen oder in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des Kaufpreises, für den Fall, dass nur der Verkäufer oder Käufer die alleinige Provision bezahlt, verdient und fällig. Sie ist an die Firma Norbert Schneide Immobilien zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner erhält.

Die Grunderwerbssteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu zahlen.

Gewerbevermietung: Für die Vermittlung bzw. den Nachweis des Objektes berechnen wir dem Mieter oder dem im Interesse des Mieters handelnden Empfängers dieses Angebotes eine Provision in Höhe von 3,57 Bruttomonatsmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, verdient und fällig bei Abschluss eines Mietvertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird.

Die Firma Norbert Schneide Immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

Erfüllungsort und – sofern der Empfänger Vollkaufmann ist – Gerichtsstand ist Hamburg.

Auf das Vertragsverhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von vorsätzlichem und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Das gilt nicht für Schaden an Leben, Körper und Gesundheit.

Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schaden- und Aufwendungsersatz beträgt drei Jahre und beginnt mit Entstehung des Anspruchs.

Online-Streitbeteiligung

Gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO, die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeteiligung (OS) bereit, die Sie hier finden: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>. Ombudsman Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG. Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeteiligungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u.a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Norbert Schneide Immobilien ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB-Gründerwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsman-immobilien.net>. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt Norbert Schneide Immobilien grundsätzlich nicht teil.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Norbert Schneide - Immobilien, Kirchwerder Landweg 1 in 21037 Hamburg
Telefon: +49 40 790 277 23 - 0 | info@schneide-immobilien.de

Mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei Ihrer ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Geldwäschegesetz

Als Immobilienunternehmen ist Norbert Schneide Immobilien nach §§ 1,2 Abs. 1 Nr. 10,4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass Norbert Schneide Immobilien die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

Gewerbeordnung nach § 34c

Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf, Erlaubnisbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf Norbert Schneide - Kirchwerder Landweg 1 in 21037 Hamburg
Telefon: +49 40 790 277 23-0 | info@schneide-immobilien.de