



VIER LÜTTE HUS

WESTERLAND, SYLT

VIER LÜTTE HUS

Wo Ruhe zu Hause ist

WESTERLAND, SYLT



Authentisch, Still, *Zeitlos*

OBJEKT BESCHREIBUNG

Das Neubau Projekt „Vier Lütte Hus“ ist als klar gegliederter Baukörper mit vier eigenständigen Einheiten konzipiert. Jede Einheit verfügt über einen separaten Eingang sowie einen privaten Garten mit Terrasse, wodurch der Charakter eines eigenständigen Hauses entsteht und ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet ist.

Die vier Häuser sind jeweils als hochwertige Wohn- bzw. Ferienimmobilien mit durchdachten Grundrissstrukturen ausgeführt. Großzügige, zusammenhängende Wohn-, Ess- und Kochbereiche bilden das Zentrum jeder Einheit und orientieren sich konsequent zum jeweiligen Garten. Große Fensterflächen schaffen helle Innenräume und fließende Übergänge zwischen Innen und Außenraum.



Die vertikale Aufteilung über mehrere Ebenen ermöglicht eine klare Trennung von Wohn und Rückzugsbereichen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Je nach Einheit variieren Raumangebote, Gartenbezug und Zusatzausstattungen, sodass unterschiedliche Wohn und Nutzungskonzepte abgebildet werden.

Insgesamt verbindet das Gebäude architektonische Klarheit, hohe Funktionalität und private Gärten zu *einem hochwertigen Ensemble mit hohem Wohn-und Aufenthaltskomfort.*





Im Herzen von Sylt



Westerland, im Herzen der Insel.

Buntes Strandleben und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten,
idyllische Natur und Partynächte,
gemütliche Cocktailbars und Sterneküche.

Kolberger Str. 21,
Westerland, Sylt



Nordsee

Wattenmeer



FLUGHAFEN SYLT



AUTOZUG



STRAND



Himmelsleiter, Südlich von Westerland

Die Kolberger Straße 21 bietet eine seltene Balance aus zentraler Lage und angenehmer Zurückgezogenheit. Eine Adresse, die die Vorzüge Westerlands voll ausschöpft, ohne auf Ruhe und Wohnqualität zu verzichten, wertstabil, gefragt und nachhaltig attraktiv.

Das Privileg, alles in der Nähe zu haben, *ohne dabei auf inneren Frieden verzichten zu müssen.*

Das Zentrum von Westerland, der Strand, die Promenade sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Gleichzeitig zeichnet sich die Kolberger Straße durch ihre zurückhaltende Bebauung und geringe Verkehrsfrequenz aus, was ein entspanntes Wohn- und Aufenthaltsgefühl schafft.

Die Umgebung ist geprägt von hochwertigen Wohnhäusern und Ferienimmobilien, gepflegten Gärten und einer insgesamt ruhigen Nachbarschaft. Diese Struktur macht die Lage besonders attraktiv für Käufer, die auf Sylt eine dauerhafte Wohnlösung, eine hochwertige Ferienimmobilie oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung suchen.





Ein Nachmittag am Strand auf Sylt



A photograph showing three people from behind, sitting on a grassy dune. They are looking out over a vast landscape of rolling dunes and a beach towards the ocean. The sky is filled with soft, golden light from a low sun, creating a hazy, atmospheric scene. The people are wearing winter clothing, including jackets and hats. The person on the right has a colorful backpack. The overall mood is peaceful and scenic.

*Stadtleben und Strand
sind jeden Tag
bequem erreichbar.*



Ausstattung





Eine Architektur, die Qualität und Beständigkeit *zum Ausdruck bringt*

Die Hauseingangstüren aus Edelholz setzen bereits beim Betreten ein klares Zeichen für Qualität und Wertigkeit. Die Fassade in Naturstein verleiht dem Gebäude eine zeitlose, robuste Anmutung und fügt sich harmonisch in das Sylter Ortsbild ein. Die Dacheindeckung mit Tegalit sowie Gauben und Regenrinnen aus Kupfer unterstreichen den Anspruch der Architektur.

In den Wohnbereichen werden großzügige Landhausdielen verlegt. Treppen aus massivem Eichenholz in Naturausführung verbinden die Ebenen. Ergänzt wird das Innenausstattungskonzept durch Holzinne Türen in klassischer Kassettenoptik.





Die Bäder sowie Abstellräume sind mit Feinsteinzeugfliesen im Format 60 × 60 cm ausgestattet. Die Bäder verfügen über hochwertige Regenduschen und Armaturen von Axor, ausgeführt wahlweise in Chrom oder Chrom, wobei die Auswahl dem Käufer obliegt.

Die Fenster und Terrassentüren aus Hartholz fügen sich stimmig in das architektonische Gesamtkonzept ein. Tür- und Fenstergriffe aus Eisen der Firma Dauby setzen dabei bewusste, handwerklich geprägte Details.

Jede Einheit ist mit einem Gas Kamin ausgestattet, der für zusätzliche Wohnqualität sorgt.









Die Dauerwohnung verfügt zusätzlich über eine Sauna aus Espenholz, die im Leistungsumfang enthalten ist und den privaten Wellnesscharakter dieser Einheit unterstreicht.

Die technische Ausstattung umfasst eine eigenständige Wärmepumpe pro Haus, die eine effiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung gewährleistet.



Haus

01

FERIENWOHNUNG

Die Ferienwohnung 01 verfügt über einen großzügigen Garten und einen klar strukturierten, funktional durchdachten Grundriss. Eine bestehende Ferienvermietungslicenz ermöglicht die sofortige Nutzung als Ferienimmobilie.

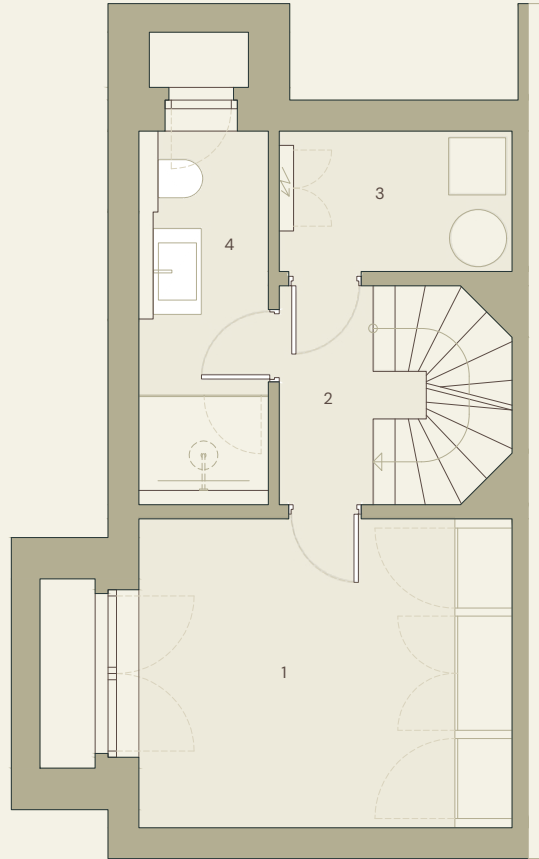
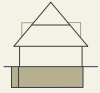
Der Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss ist offen angelegt und orientiert sich konsequent zum Garten. Zwei Terrassen mit Süd und Westausrichtung erweitern den Wohnbereich ins Freie und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Ein separates Gäste WC ergänzt die Erdgeschossebene sinnvoll.

Das helle Untergeschoss bietet einen großzügigen, flexibel nutzbaren Raum mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein direkt angeschlossenes Duschbad sowie ein separater Technikraum unterstreichen die funktionale Qualität dieser Ebene.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügig dimensioniertes Schlafzimmer mit eigenem Bad. Der Spitzboden bietet einen weiteren, offen gehaltenen Raum, der individuell genutzt werden kann, zum Beispiel als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich.



UNTERGESCHOSS



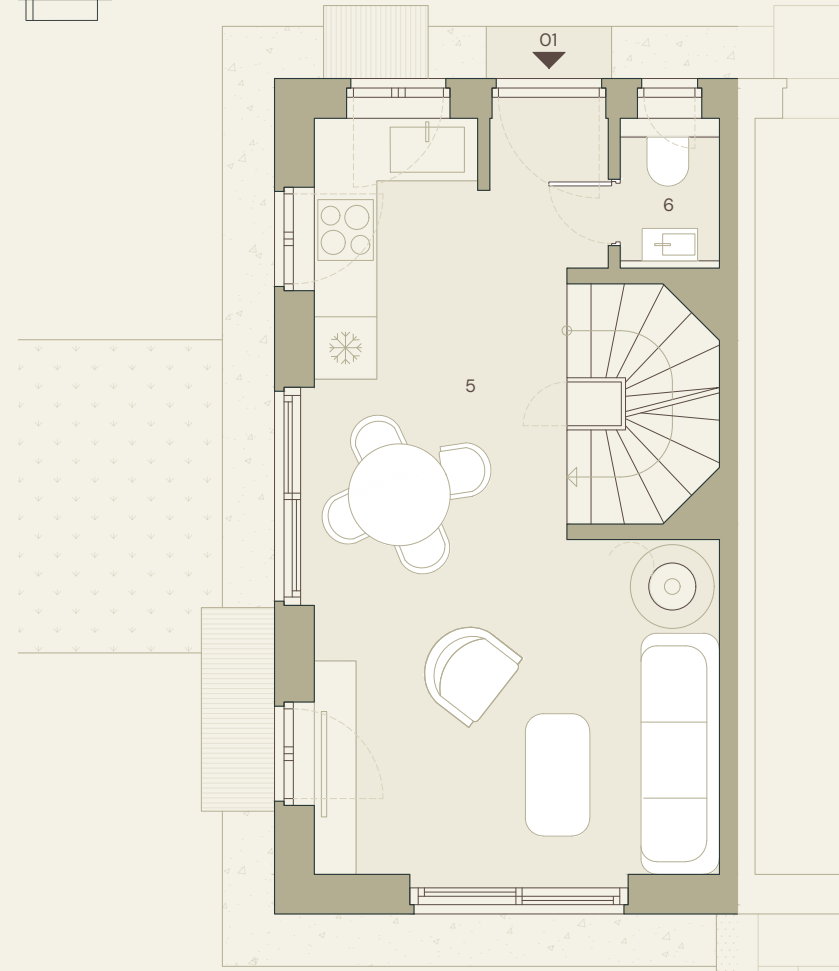
UG

1. ABSTELL	12,72 m ²
2. FLUR	5,42 m ²
3. HZG./HA	3,61 m ²
4. BAD	5,13 m ²

26,88 m²



ERDGESCHOSS



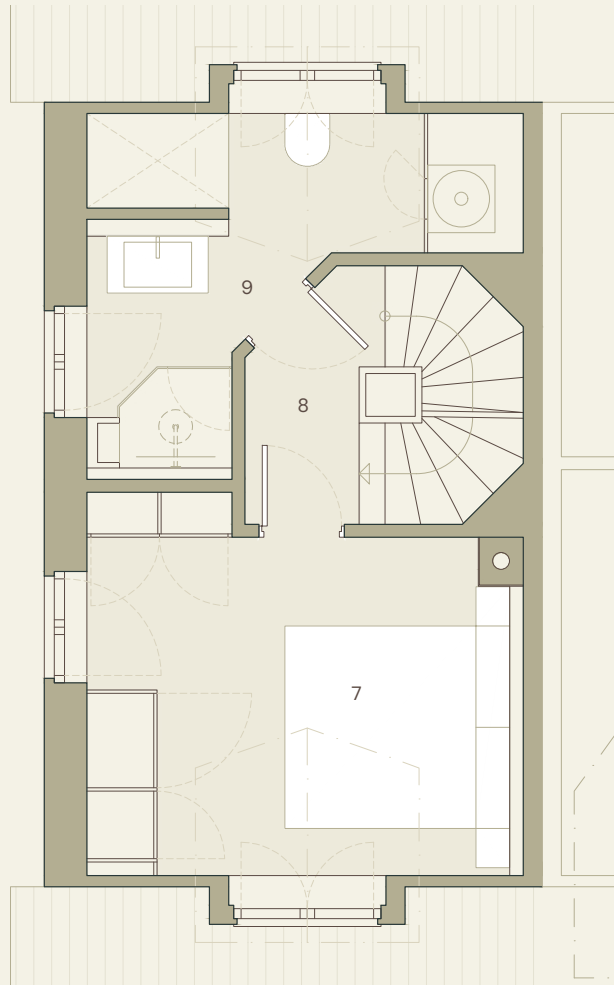
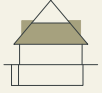
EG

5. WOHNEN/ESSEN	24,02 m ²
6. WC	1,36 m ²

25,38 m²



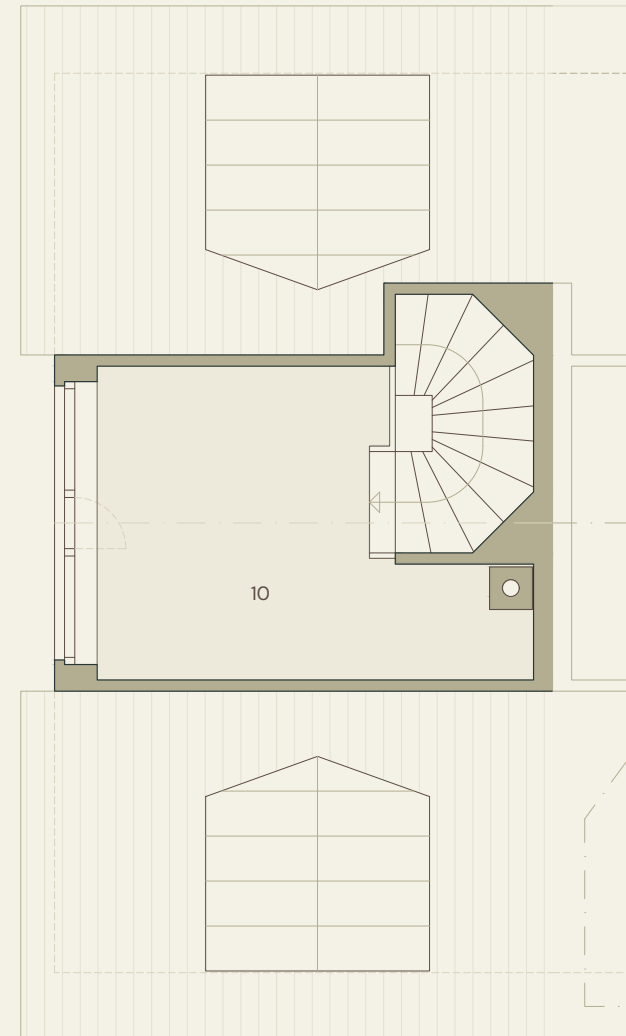
DACHGESCHOSS



DG	7. SCHLAFEN	12,41 m ²	22,58 m ²
	8. FLUR	2,21 m ²	
	9. BAD	7,96 m ²	



SPITZBODEN



SB	10. ABSTELL	8,30 m ²	8,30 m ²
----	-------------	---------------------	---------------------

Haus 02

FERIENWOHNUNG

Haus 02 ist als Ferienimmobilie mit klar gegliederter Raumstruktur und großzügigem Garten konzipiert. Eine bestehende Ferienvermietungslicenz ermöglicht die unmittelbare Nutzung im Rahmen der Ferienvermietung.

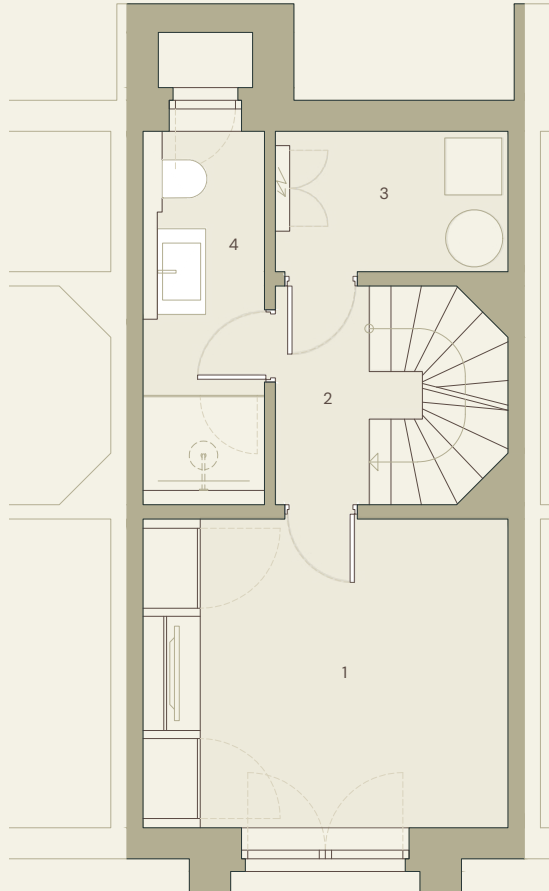
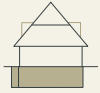
Der Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss ist zusammenhängend organisiert und öffnet sich über großzügige Fensterflächen zu den Terrassen. Die Süd Ausrichtung schafft optimale Belichtung und verbindet den Innenraum selbstverständlich mit dem Garten. Ein separates Gäste WC ist funktional in die Erdgeschossebene integriert.

Im Untergeschoss befindet sich ein heller, vielseitig nutzbarer Raum, der flexibel gestaltet werden kann. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Duschbad sowie einen separaten Technikraum.

Das Dachgeschoss beherbergt ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad. Im Spitzboden steht ein weiterer offen gehaltener Raum zur Verfügung, der sich individuell als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich nutzen lässt.



UNTERGESCHOSS



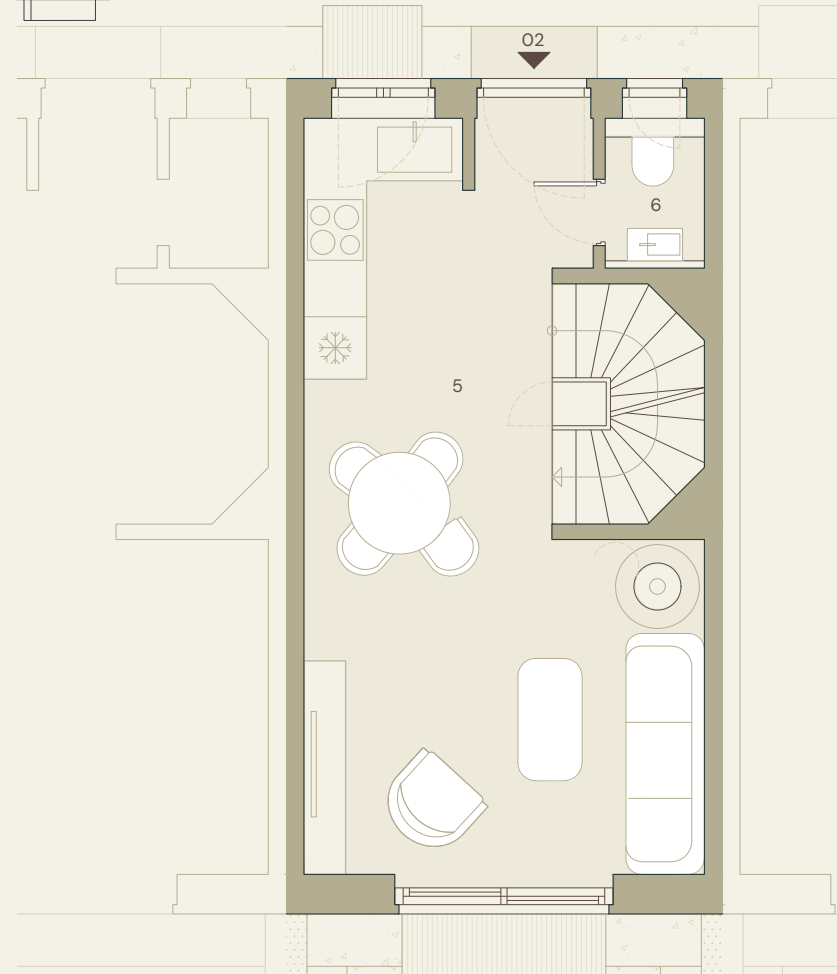
UG

1. ABSTELL	12,44 m ²
2. FLUR	5,42 m ²
3. HZG./HA	3,61 m ²
4. BAD	4,81 m ²

26,28 m²



ERDGESCHOSS



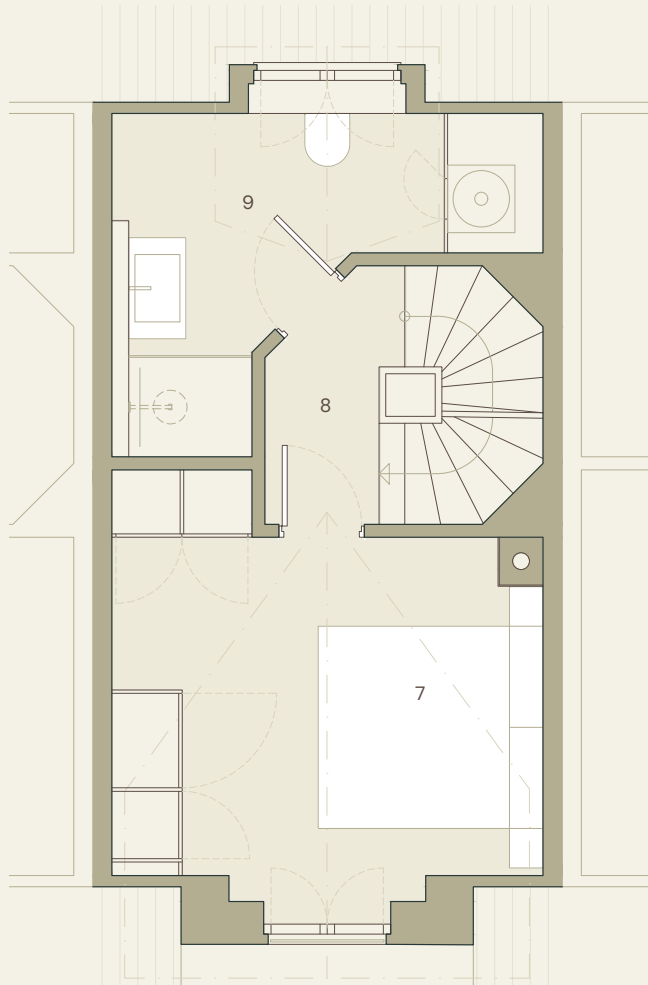
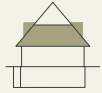
EG

5. WOHNEN/ESSEN	23,28 m ²
6. WC	1,36 m ²

24,64 m²



DACHGESCHOSS



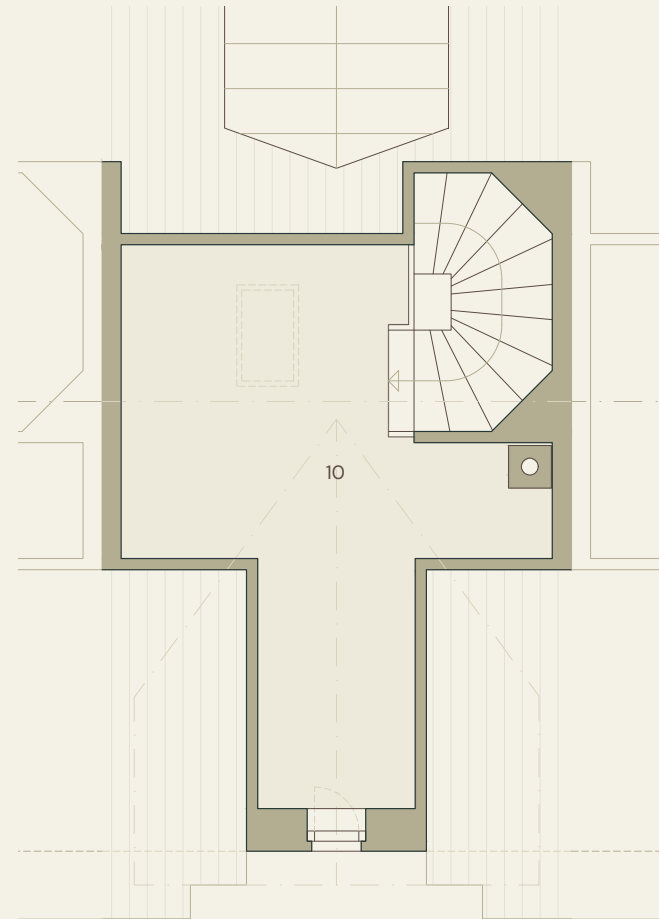
DG

7. SCHLAFEN	12,54 m ²
8. FLUR	2,21 m ²
9. BAD	7,64 m ²

22,39 m²



SPITZBODEN



SB

10. ABSTELL	11,29 m ²	11,29 m²
-------------	----------------------	----------------------------

Haus 03

FERIENWOHNUNG

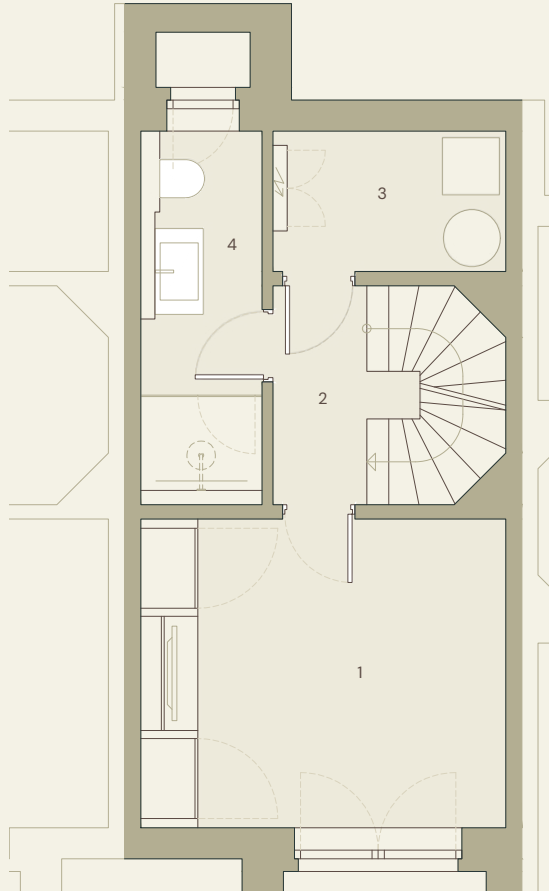
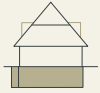
Haus 03 ist eine praktisch konzipierte Ferienimmobilie mit klarer Raumstruktur und gezieltem Garten. Eine bestehende Ferienvermietungslicenz ermöglicht die sofortige Nutzung als Ferienwohnung.

Der zusammenhängende Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss orientiert sich zur Südseite und öffnet sich zur privaten Südterrasse. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Innenraum selbstverständlich mit dem Garten. Ein separates Gäste WC ergänzt die Erdgeschossebene funktional.

Das Untergeschoss bietet einen hellen, flexibel nutzbaren Raum mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein angeschlossenes Duschbad sowie ein separater Technikraum vervollständigen diese Ebene. Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad. Der Spitzboden bietet einen weiteren offen gestalteten Raum, der sich individuell nutzen lässt wie zum Beispiel als Office-, Gäste- oder Rückzugsbereich.



UNTERGESCHOSS



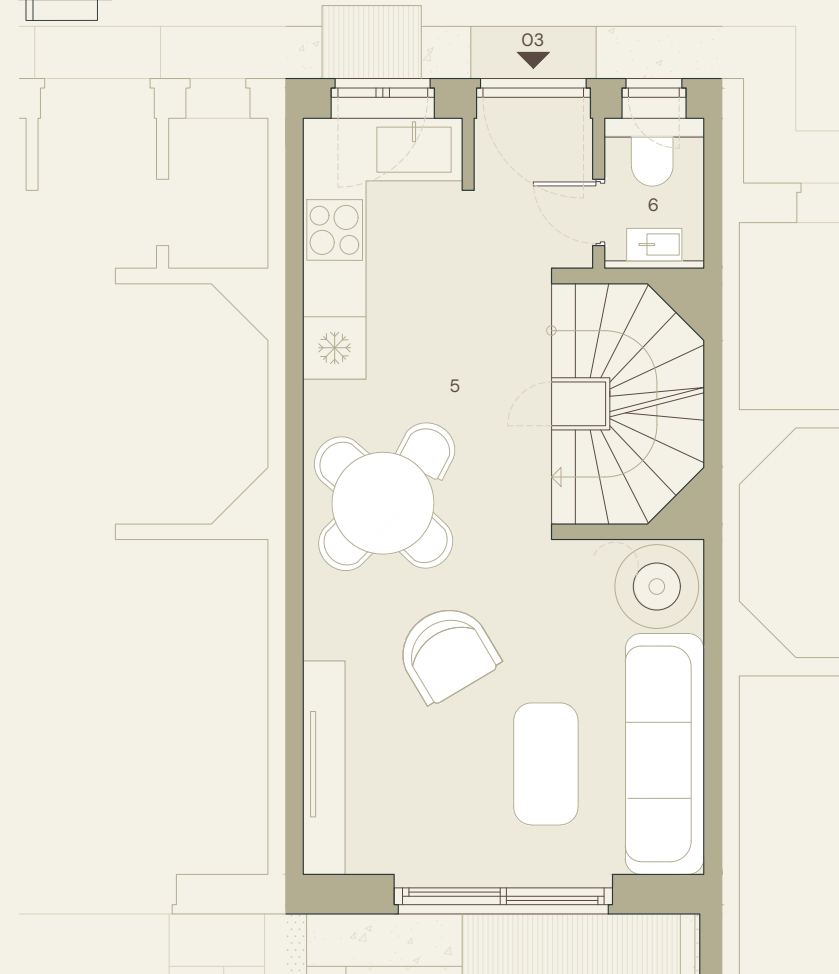
UG

1. ABSTELL	12,44 m ²
2. FLUR	5,42 m ²
3. HZG./HA	3,61 m ²
4. BAD	4,81 m ²

26,28 m²



ERDGESCHOSS



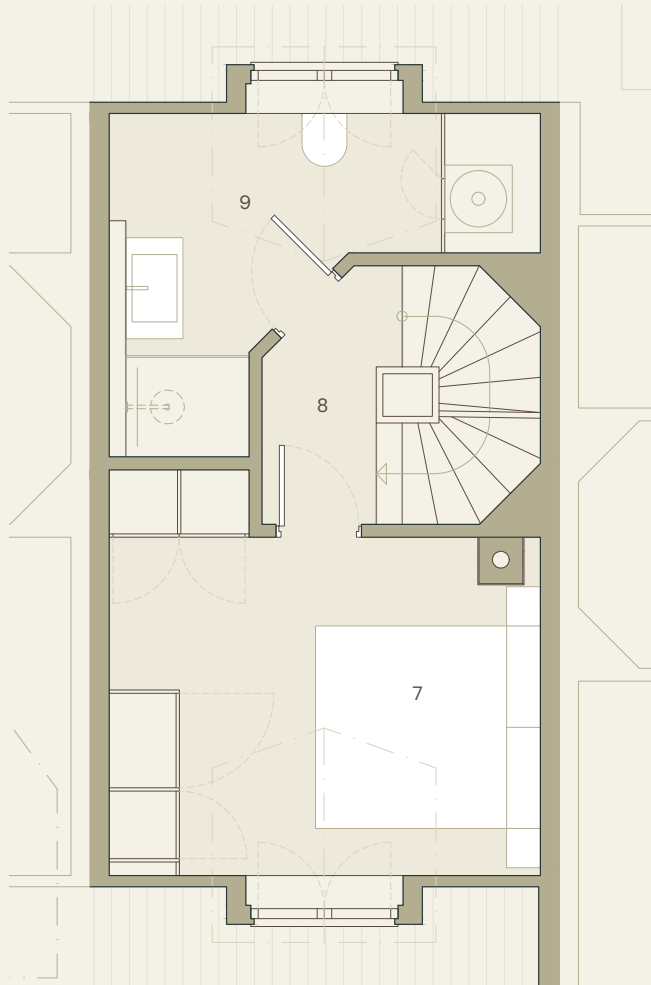
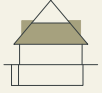
EG

5. WOHNEN/ESSEN	23,28 m ²
6. WC	1,36 m ²

24,64 m²



DACHGESCHOSS



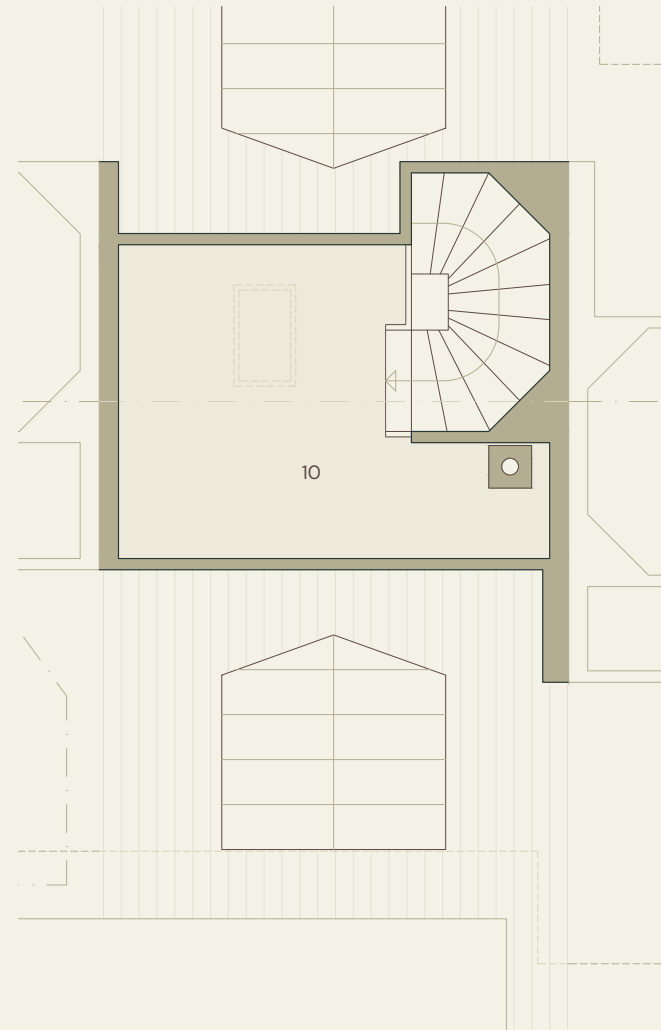
DG

7. SCHLAFEN	12,51 m ²
8. FLUR	2,21 m ²
9. BAD	7,64 m ²

22,36 m²



SPITZBODEN



SB

10. ABSTELL	8,18 m ²	8,18 m ²
-------------	---------------------	---------------------

Haus

04

DAUERWOHNUNG

Die Dauerwohnung ist als großzügiges Haus mit klar gegliederter Raumstruktur und erweitertem Raumangebot konzipiert.

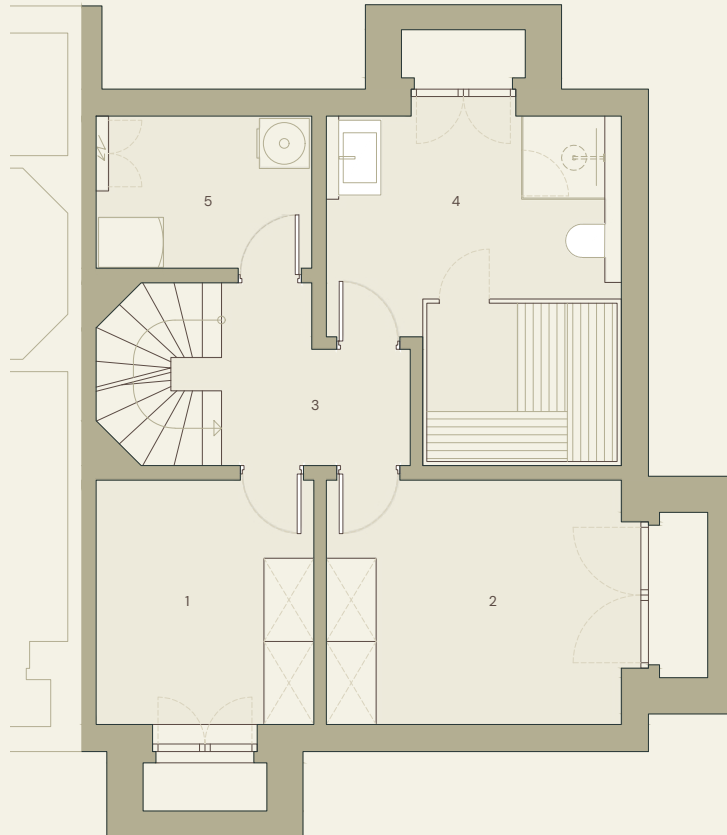
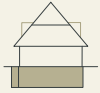
Der zusammenhängende Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss orientiert sich zu zwei Terrassen mit Süd- und Ostausrichtung. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen eine differenzierte Nutzung des Garten zu verschiedenen Tageszeiten. Ein separates Gäste WC ist in die Erdgeschossebene integriert.

Im Untergeschoss stehen zwei flexibel nutzbare Räume zur freien Gestaltung zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein hochwertig ausgeführtes Wellnessbad mit Sauna und Dusche sowie einen separaten Technikraum, wodurch ein zusätzlicher Rückzugs- und Erholungsbereich entsteht.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer sowie zwei vollwertige Bäder und bietet damit ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre für Familien oder eine Nutzung mit mehreren Gästen. Der Spitzboden bietet einen weiteren offen gehaltenen Raum, der sich flexibel nutzen lässt.



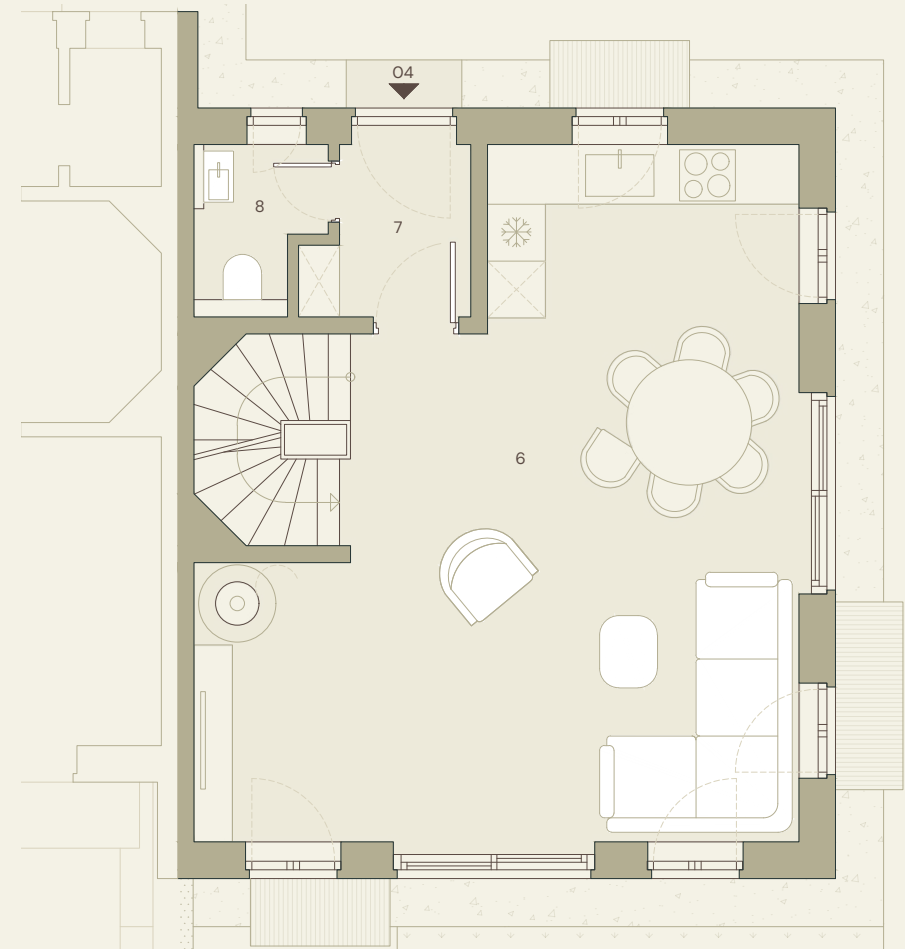
UNTERGESCHOSS



UG	1. ABSTELL 1	7,70 m ²	42,98 m²
	2. ABSTELL 2	10,44 m ²	
	3. FLUR	7,16 m ²	
	4. BAD	4,75 m ²	
	5. HZG./HA	12,93 m ²	



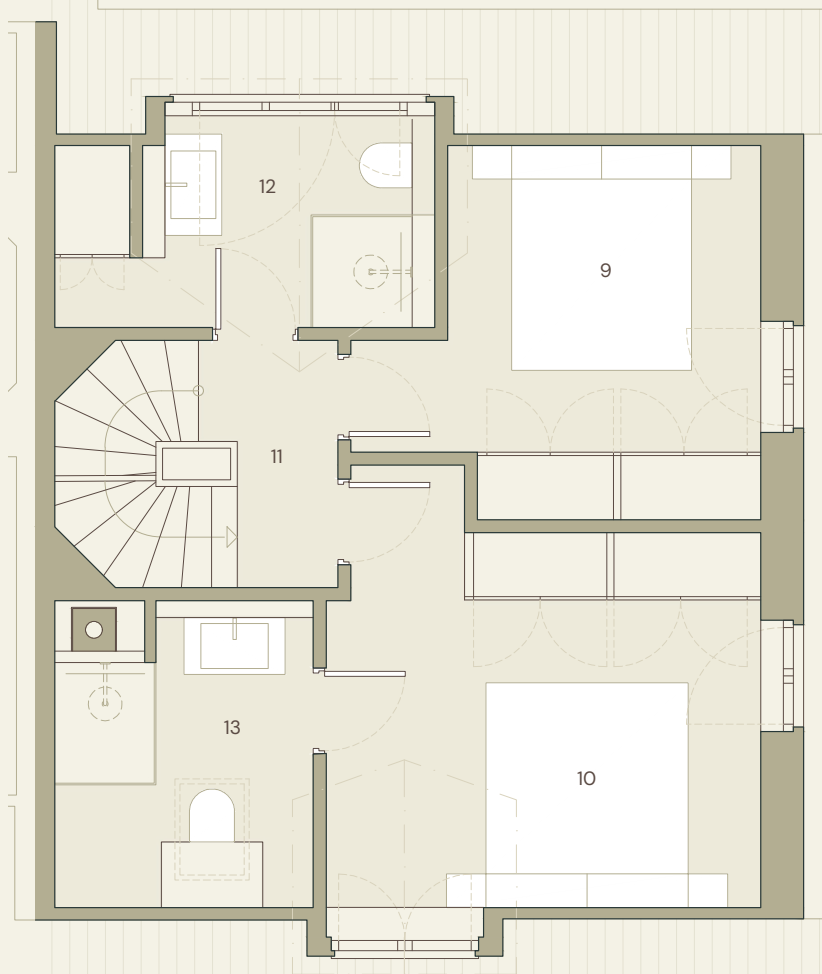
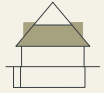
ERDGESCHOSS



EG	6. WOHNEN/ESSEN	36,52 m ²	41,62 m²
	7. FLUR	2,97 m ²	
	8. WC	2,13 m ²	



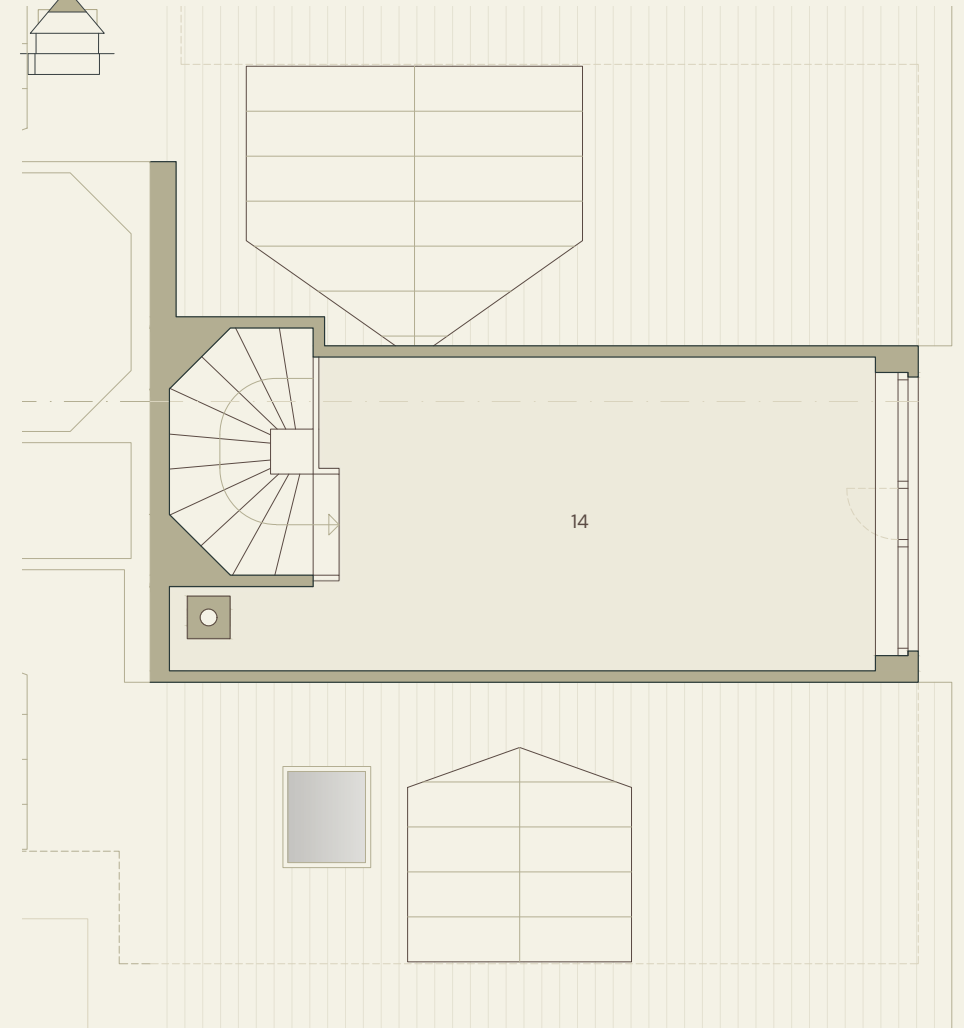
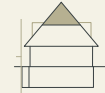
DACHGESCHOSS



DG	9. SCHLAFEN 1	9,97 m ²	37,82 m ²
	10. SCHLAFEN 2	13,73 m ²	
	11. FLUR	2,28 m ²	
	12. BAD 1	5,96 m ²	
	13. BAD 2	5,88 m ²	



SPITZBODEN



SB	14. ABSTELL	14,50 m ²	14,50 m ²
----	-------------	----------------------	----------------------

ENTWICKELT VON

WINTER
DEVELOPMENT

INCEPTUM
DEVELOPMENTS

tp THOMSEN
& PARTNER MBB

P **AUG.PRIEN**
Gruppe

Designed by **ANDES**
AGENCY