



Hylands Penybryn Road, Y Felinheli

£495,000 Freehold

"Mae Hylands yn cynnig rhywbeth prin – golygfeydd sy'n gwneud i chi stopio ac edrych, a chymuned sy'n gwneud i chi deimlo'n gartrefol. Yma, mae'r Fencai a phentref Y Felinheli yn rhan o fywyd bob dydd."

"Hylands offers something rare – views that make you stop and look, and a community that makes you feel at home. Here, the Menai Strait and the village of Y Felinheli become part of everyday life."

catra



Mae rhai tai yn ymwneud a'r ty ei hun. Mae eraill yn ymwneud a'r lleoliad. Mae Hylands yn ymwneud a'r olygfa.

Wedi'i leoli'n uchel uwchben Y Felinheli, mae'r cartref pedair ystafell wely hwn yn mwynhau'r hyn mae Catra yn credu yw un o'r golygfeydd gorau yn y pentref. O'r eiliad y byddwch yn cyrraedd, mae'r Fenai yn tynnu eich sylw. Mae'r llif y dwr a'r awyr yn newid drwy'r dydd a'r tymhorau, gan greu llun byw sy'n rhan o fywyd bob dydd yma. Wrth ddringo'r grisiau at y ty, y peth cyntaf sy'n taro rhywun yw maint y dec blaen. Mae hwn yn ofod sydd wedi'i gynllunio i fyw ynddo. Mae digon o le ar gyfer bwrdd bwyta mawr, soffas ytu allan a chwmni da ar nosweithiau hir yr haf. Gyda 'balustrade' gwydr o amgylch yr ymyl, does dim byd yn torri'r cysylltiad rhwng y ty a'r olygfa. Dyma'r math o le sy'n gwneud i chi arafu, eistedd lawr a gwyllo'r llanw yn newid. I'r rhai sy'n dymuno mynd gam ymhellach, mae'r dec yn ddigon mawr i greu ystafell haul neu gonsyrfatri yn y dyfodol, gan wneud y gorau o'r lleoliad arbennig hwn.

Y tu mewn, mae'r cartref yn llawn golau naturiol. Mae'r cyntedd croesawgar yn cael ei fframio gan ffenestri mawr sy'n sicrhau nad ydych byth yn anghofio ble rydych chi. Mae'r ystafell fyw yn ofod clyd ond llachar gyda stôf goed a drysau llithro mawr sy'n agor yn ol allan i'r dec, gan gymysgu'r tu mewn a'r tu allan yn ddi-ymdrech. Wrth ymyl yr ystafell fyw mae ystafell hyblyg a allai weithredu fel pedwaredd ystafell wely, swyddfa gartref neu ystafell hobiau. Mae'r gegin a'r ardal fwyta yn parhau'r thema. Mae ffenestr fawr yn fframio'r Fenai fel pe bai'n lun ar wal, tra bod yr ynys ganolog yn golygu y gallwch goginio, sgwrsio a mwynhau'r olygfa ar yr un pryd. Mae ystafell 'utility' a thoiled defnyddiol yn cysylltu â'r gegin, gan gadw bywyd bob dydd yn drefnus ac yn ymarferol. I fyny'r grisiau mae tair ystafell wely arall a'r ystafell ymolchi deuluol. Unwaith eto, y prif ystafell wely sy'n dwyn y sioe, gyda golygfeydd sy'n gwneud deffro yn y bore yn rhywbeth arbennig.

Ond efallai mai'r ardd yw cyfrinach orau Hylands. Yn ymestyn i fyny'r llethr y tu ol i'r ty mae gardd aml-lefel sy'n llawn potensial. Mae pob lefel yn cynnig cyfle newydd – boed hynny'n swyddfa ardd, gardd lysiau, teras bwyta, ardal adloniant neu fan tawel i eistedd gyda llyfr. Mae'n fath o ardd sy'n esblygu gyda'i pherchnogion. Yn barod, mae 'hot tub' moethus yn eistedd ymhlith y gwyrddni, tra bod dec mawr ar frig yr ardd yn cynnig golygfeydd anhygoel dros y Fenai ac Ynys Mon. Mae hefyd garej fawr, lle parcio helaeth a mynediad uniongyrchol i Trem y Foel y tu ol – stryd boblogaidd i deuluoedd gyda llwybrau cerdded hyfryd ar garreg y drws.



Some homes are about the house itself. Others are about the location. Hylands is all about the view.

Perched high above Y Felinheli, this four-bedroom detached home enjoys what Catra believes to be one of the finest views in the village. From the moment you arrive, the Menai Strait captures your attention. The movement of the water and the ever-changing skies create a living picture that becomes part of everyday life here. As you climb the steps to the property, the first thing that strikes you is the size of the front deck. This is a space designed to be lived in. There is ample room for a large dining table, outdoor sofas and long summer evenings spent with family and friends. Glass balustrades surround the deck, ensuring nothing interrupts the connection between the home and the view. It is the kind of place that encourages you to slow down, sit back and watch the tide come and go. For those looking to make even more of the setting, the deck is large enough to accommodate a future sunroom or conservatory, allowing the views to be enjoyed all year round.

Inside, the home is filled with natural light. The welcoming entrance hall is framed by large windows, ensuring you never forget where you are. The living room is both cosy and bright, featuring a wood-burning stove and large sliding doors that open back onto the deck, effortlessly blending indoor and outdoor living. Adjacent to the living room is a flexible room that could serve as a fourth bedroom, home office or hobby room. The kitchen and dining area continue the theme. A large window frames the Menai Strait like a piece of artwork, whilst the central island allows you to cook, entertain and enjoy the view at the same time. A useful utility room and WC connect to the kitchen, helping to keep everyday life organised and practical. Upstairs are three further bedrooms and the family bathroom. Once again, the principal bedroom steals the show, with views that make waking up each morning something special.

But perhaps Hylands' greatest secret is its garden. Rising up the hillside behind the house is a multi-tiered garden full of opportunity. Each level offers a different possibility – whether that's a garden office, vegetable garden, dining terrace, entertainment space or simply a quiet corner to sit with a book. It is the kind of garden that evolves alongside its owners. Already in place is a luxury hot tub nestled, whilst a large deck at the very top of the garden enjoys breathtaking views across the Menai Strait and Anglesey. The property also benefits from a large garage, generous parking and direct access onto Trem y Foel at the rear – a popular family-friendly street with beautiful countryside walks right on the doorstep.

Council Tax band: E

Tenure: Freehold

EPC Energy Efficiency Rating: D

Gas Central Heating

Double Glazed Throughout

LTT is payable on this property

- Detached four-bedroom home in an elevated position above Y Felinheli
- Spectacular panoramic views across the Menai Strait and towards Anglesey
- Exceptional front deck with glass balustrades and space for outdoor living
- Bright living room with log burner and direct access to the deck
- Flexible study/fourth bedroom ideal for home working or guests
- Kitchen with picture window, breakfast island, wine cooler and integrated appliances
- Five-tier garden offering multiple spaces for entertaining, relaxing and gardening
- Luxury hot tub, covered bar area and upper viewing deck
- Large garage and generous parking for up to seven vehicles
- Direct access to Trem y Foel and beautiful countryside walks from the top of the garden

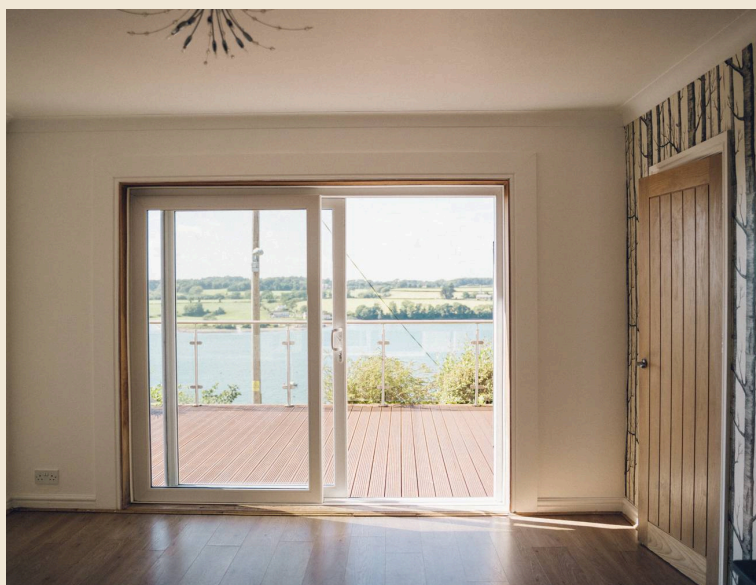


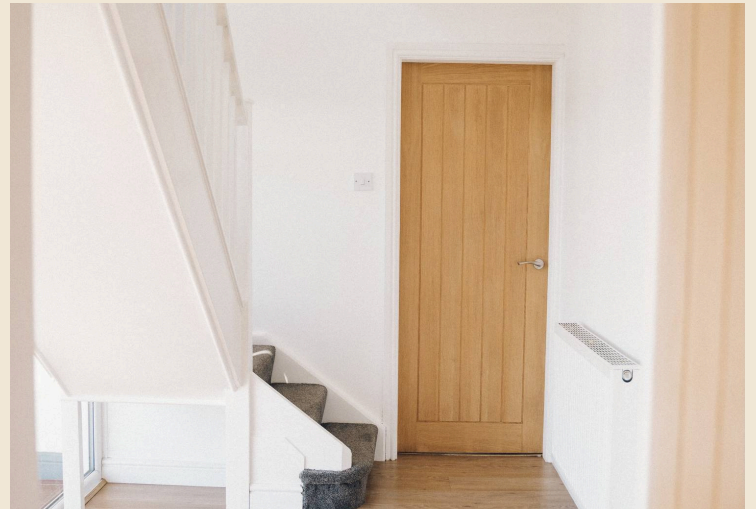
Ystafell Fyw / Living Room

14' 7" x 12' 6" (4.45m x 3.81m)

Yn llachar ac yn llawn golau naturiol, mae'r ystafell fyw sgwar hon yn gwneud y gorau o'i lleoliad arbennig. Gyda ffenestr i'r cefn a drysau llithro mawr yn agor allan i'r dec blaen, mae'r golau yn llifo drwy'r gofod drwy'r dydd. Wrth galon yr ystafell mae stof goed sy'n creu awyrgylch clyd yn ystod misoedd y gaeaf, lle gallwch ymlacio a gwyllo'r glaw yn symud dros y Fenai. Yn yr haf, agorwch y drysau, gadewch yr awyr mor lifo i mewn a mwynhewch y cysylltiad di-dor rhwng y cartref a'r olygfa.

Bright and filled with natural light, this square-shaped living room makes the most of its remarkable setting. A rear window and large sliding doors opening onto the front deck allow daylight to flood the space throughout the day. At its heart sits a log burner, creating a cosy retreat during the winter months where you can relax and watch the weather roll across the Menai Strait. In summer, throw open the doors, let the sea air drift in and enjoy the seamless connection between the inside and out.





Ystafell Wely / Swyddfa / Bedroom / Study

9' 1" x 10' 8" (2.76m x 3.25m)

Ar hyn o bryd yn cael ei defnyddio fel swyddfa gartref, mae'r ystafell hyblyg hon yn cynnig amrywiaeth o bosibiliadau. Gallai weithio'r un mor dda fel ystafell wely i westeion, ystafell hobiau neu ofod tawel i ddianc rhag prysurdeb bywyd bob dydd. Wedi'i lleoli rhwng y gegin a'r ystafell fyw, gyda golygfa tuag at gefn y ty, mae'n ofod sy'n teimlo'n dawel ac yn oerach yn ystod misoedd yr haf. Mae llawr parquet gwreiddiol wedi'i guddio o dan y llawr presennol yn yr ystafell hon, ac mae'r un llawr hefyd yn parhau drwy'r cyntedd.

Currently used as a home office, this versatile room offers a range of possibilities. It could just as easily become a guest bedroom, hobby room or a peaceful retreat away from the main living spaces. Positioned between the kitchen and living room, with an outlook towards the rear of the property, it remains naturally cool during the summer months. There is original parquet flooring hidden under this floor and carries through to the hallway.

Cegin a 'Stafell Fwyta / Kitchen Diner

21' 7" x 10' 4" (6.59m x 3.16m)

Yn llachar, yn gymdeithasol ac wedi'i lleoli i wneud y gorau o'r olygfa, mae'r gegin hon yn un o uchafbwyntiau'r cartref. Gyda ffenestr i'r cefn a ffenestr lun fawr yn edrych dros y Fennai, mae'n hawdd dychmygu dechrau'r diwrnod yma gyda phaned o goffi neu baratoi swper wrth i'r haul fachlud dros y dŵr. Wrth galon y gegin mae ynys ganolog gyda bar brecwast ac oergell gwin integredig, gan greu gofod naturiol i gasglu a difyrru. Mae'r gegin fodern hefyd yn cynnwys popty, hob, oergell a pheiriant golchi llestri integredig, gan gyfuno ymarferoldeb gyda golygfeydd arbennig.

Bright, welcoming and perfectly positioned to make the most of the view, the kitchen is one of the home's standout spaces. With a window to the rear and a large picture window overlooking the Menai Strait, it's easy to imagine starting the day here with a morning coffee or preparing supper as the sun sets over the water. At the heart of the modern room sits a central island with a breakfast bar and integrated wine





Utility 11' 10" x 6' 6" (3.61m x 1.98m)

Prin iawn yw gweld ystafell utility gyda golygfa fel hon! Gyda lle a phlymio ar gyfer peiriant golchi dillad a sychwr, sinc defnyddiol a digon o le storio ychwanegol. Gall hefyd weithredu fel pantri ymarferol, gan helpu i gadw'r gegin yn daclus, yn syml ac yn rhydd o 'clutter'.

It's not often you come across a utility room with a view quite like this. With plumbing and space for a washing machine and tumble dryer, a useful sink and additional cupboard storage. It could easily double as a pantry, helping to keep the kitchen clutter-free and organised.

Prif Ystafell Wely / Primary Bedroom 14' 10" x 12' 5" (4.53m x 3.78m)

Yn debyg iawn i'r ystafell fyw o ran siap a nawws, mae'r brif ystafell wely yn ofod hael i wely dwbl, llachar a hynod o dawel. Mae ffenestr ar un ochr yn edrych dros yr ardd, tra bod y ffenestr gyferbyn yn cynnig golygfeydd panoramig dros y Feni a thuag at Ynys Mon. Mae'r golau'n newid drwy'r dydd, ond y bore yw'r amser arbennig yma.

The principal bedroom is a generous double, bright and wonderfully peaceful space. A window to one side overlooks the tiered rear garden, whilst the window opposite enjoys panoramic views across the Menai Strait towards Anglesey. The light shifts beautifully throughout the day, but mornings are particularly special here.

Ystafell Wely 2 / Bedroom 2 10' 9" x 9' 1" (3.28m x 2.78m)

Ystafell dwbwl llachar sy'n edrych dros yr ardd gefn. Gan ei bod yn wynebu'r dwyrain, mae'r ystafell yn mwynhau golau bore hyfryd sy'n llifo i mewn drwy'r ffenestr. Yn ofod delfrydol fel ystafell plentyn, ystafell i westeion neu swyddfa gartref ychwanegol.

A bright double bedroom overlooking the rear garden. Facing east, the room enjoys beautiful morning light. A versatile space that would work equally well as a child's bedroom, guest room or additional home office.

Ystafell Wely 3 / Bedroom 3 12' 5" x 10' 4" (3.78m x 3.15m)

Yn edrych dros gefn y ty a'r ardd, mae'r ystafell wely ddwbl hon yn mwynhau golau bore hyfryd. Wedi'i lleoli'n gyfleus wrth ymyl yr ystafell ymolchi deuluol, mae'n ystafell gyfforddus a hyblyg sy'n addas fel ystafell i blentyn, gwesteion neu aelod o'r teulu. *Overlooking the rear garden and enjoying the morning sunshine, this double bedroom offers a pleasant green outlook and a peaceful feel. Conveniently positioned next to the family bathroom, it is a comfortable and versatile room, ideal as a children's bedroom, guest room or additional family accommodation.*



Toiled / WC 6' 0" x 2' 11" (1.84m x 0.90m)

Wedi'i leoli'n gyfleus oddi ar y gegin a'r ystafell utility, mae'r toiled lawr grisiau hwn yn cynnwys sinc a thoiled. Yn ymarferol ac wedi ei leoli ger y drws sy'n arwain allan i'r ardd hefyd yn ei wneud yn gyfleus iawn wrth dreulio amser yn yr awyr agored.

Conveniently positioned just off the kitchen and utility room, this downstairs WC comprises a wash basin and toilet. Its located close to the door leading out to the garden also makes it particularly useful when enjoying the outdoor spaces.

Ystafell Molchi / Bathroom 10' 3" x 6' 0" (3.13m x 1.84m)

Wedi'i haddurno'n fodern mewn lliwiau niwtral ac yn cynnig digon o le ar gyfer bywyd teuluol, mae'r ystafell ymolchi hon yn cynnwys bath, cawod ar wahan, sinc, toiled a 'towel rail' wedi'i gwresogi. Un o'r nodweddion mwyaf defnyddiol yw'r cwpwrdd storio mawr, sy'n darparu lle gwerthfawr ar gyfer tywelion, dillad gwely a'r holl bethau sy'n tueddu i greu 'clutter' mewn ystafell ymolchi brysur.

Finished in neutral tones and designed with practicality in mind, the family bathroom comprises a bath, separate shower, wash basin, WC and heated towel rail. One of its most useful features is the large storage cupboard, providing valuable space for towels, bedding and all the essentials that come with everyday family life.



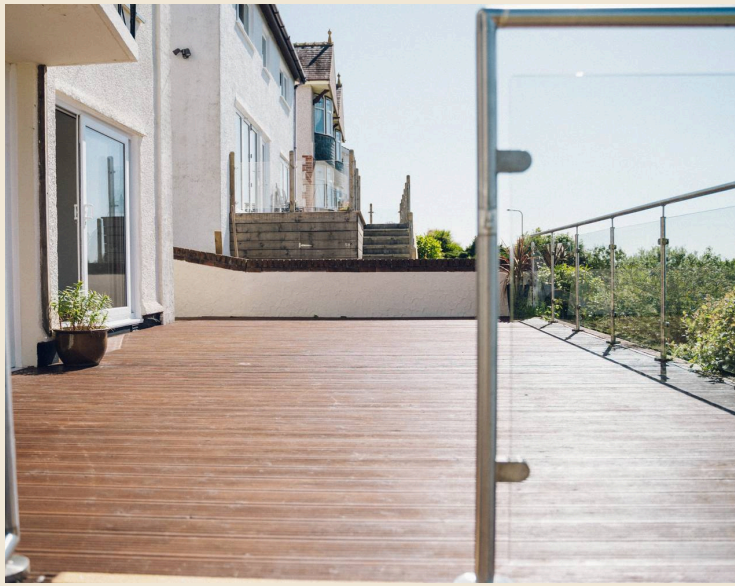


Yr Ardd

Un o nodweddion mwyaf cyffrous Hylands yw'r ardd. Yn ymestyn dros bum lefel wahanol, mae'n cynnig llawer mwy na gardd draddodiadol – mae'n gyfres o ofodau awyr agored sy'n llawn posibiliadau ac yn esblygu gyda'u perchnogion. Ar waelod yr ardd mae dec bach a storfa goed ddefnyddiol, lle perffaith i gefnogi'r stof goed yn y ty yn ystod misoedd y gaeaf. Wrth ddringo'r grisiau i'r lefel nesaf, mae sied storio sydd ar hyn o bryd yn cael ei defnyddio ar gyfer offer gardd a storfa gyffredinol. Yr hyn sy'n gwneud y gofod hwn yn arbennig yw bod trydan eisoes wedi'i osod yma. I ni yn Catra, mae'n hawdd dychmygu'r adeilad hwn yn cael ei drawsnewid yn swyddfa ardd, stiwdio neu weithdy creadigol. Mae gweithio o'r fan hon gyda'r olygfa dros y Fenai yn rhywbeth arbennig iawn. Y lefel nesaf yw gardd lawnt gyda 'hot tub' moethus sy'n cynnwys jets a Bluetooth integredig er mwyn chwarae cerddoriaeth tra'n ymlacio. Gerllaw mae ardal bar dan do, gan greu lle gwych ar gyfer adloniant, ymlacio a threulio amser gyda ffrindiau a theulu drwy'r flwyddyn. Wrth symud ymhellach i fyny'r ardd mae ail lawnt a man dec ychwanegol, gan gynnig lle i fwyta, ymlacio neu fwynhau'r haul. O'r fan hon mae grisiau'n arwain at y dec uchaf, sydd efallai'n cynnig yr olygfa orau ar y safle cyfan. Gyda golygfeydd pellgyrhaeddol dros y Fenai, Ynys Mon a thu hwnt, mae'n hawdd colli oriau yma yn gwyllo'r llanw a'r tywydd yn newid. Ar ben uchaf yr ardd mae ardal patio a BBQ, ynghyd â mynediad uniongyrchol allan i Trem y Foel. Mae hwn yn fantais enfawr. Nid yn unig mae Trem y Foel yn stryd boblogaidd a chyfeillgar i deuluoedd, mae hefyd yn rhoi mynediad hawdd i ran uchaf y pentref a'r llwybrau cerdded hyfryd sy'n arwain allan i'r cefn gwlad cyfagos. Mae'r lefel uchaf hefyd yn rhoi mynediad at garej fawr ac at le parcio preifat, rhywbeth sy'n ychwanegu haen arall o gyfleustra i'r eiddo. Yn syml, nid gardd yw hon – mae'n antur. Casgliad o ofodau sy'n cynnig rhywbeth newydd ar bob lefel, o ymlacio a difyrru i weithio, garddio a mwynhau un o'r golygfeydd gorau yn Y Felinheli.

Y Dec Blaen

Mae'r dec blaen yn un o'r manau hynny sy'n gwneud i chi stopio yn eich traciau. Yn ymestyn ar draws blaen y ty, mae'n ofod hael ei faint sy'n manteisio'n llawn ar yr olygfa anhygoel dros y Fenai. O'r fan hon, mae'r dwr bron yn teimlo o fewn cyrraedd, gyda golygfeydd sy'n newid drwy'r dydd wrth i'r llanw, y golau a'r tywydd greu cefndir byth-newidiol. Mae maint y dec yn golygu bod digon o le i greu gwir ystafell fyw awyr agored, gyda byrddau bwyta, soffas a manau i ymlacio neu ddifyrru. I'r rhai sy'n chwilio am hyd yn oed mwy o ofod byw, mae potensial cyffrous yma i ychwanegu ystafell haul neu gonsyrfatri oddi ar yr ystafell fyw, gan wneud y gorau o'r lleoliad arbennig hwn drwy gydol y flwyddyn. Mae grisiau'n arwain i fyny o'r ffordd at y dec, tra bod 'balustrade' gwyr yn amgylchynu'r gofod, gan sicrhau bod y golygfeydd yn aros yn ddi-dor ac yn cynnig tawelwch meddwl ychwanegol i deuluoedd gyda phlant neu gwn. Dyma'r math o le sy'n troi paned foreol yn ddefod ac yn gwneud i wydraid o win wrth fachlud haul deimlo'n rhywbeth arbennig.



Garden

One of Hylands' most exciting features is undoubtedly its garden. Arranged across five distinct levels, it offers far more than a traditional outdoor space – it is a collection of outdoor rooms, each with its own character, purpose and potential. At the bottom of the garden sits a small decked area and a useful log store, perfectly positioned to support the home's wood-burning stove during the winter months. Climb the first set of steps and you'll find a storage shed currently used for garden equipment and general storage. What makes this space particularly interesting is that electricity has already been connected. At Catra, we can easily imagine this being transformed into a garden office, studio or creative workspace. Few home offices could offer a view quite like this. The next level opens out onto a lawned garden complete with a luxury hot tub featuring massage jets and integrated Bluetooth speakers. Alongside it sits a covered bar area, creating a fantastic space for entertaining, relaxing and enjoying long evenings with family and friends. Further up the garden is another lawn and decked area, offering additional space to dine, unwind or simply enjoy the sunshine. From here, steps lead to the upper viewing deck, which arguably enjoys the finest views of the entire property. Looking out across the Menai Strait towards Anglesey and the mountains beyond, it is a spectacular spot to sit and watch the changing light, weather and tides. At the very top of the garden, you'll find a patio and BBQ area together with direct access onto Trem y Foel. This is a huge advantage. Not only is Trem y Foel a popular family-friendly street, it also provides easy access to the upper part of the village and the beautiful countryside walks beyond. This upper level also provides access to a large garage and private parking space, adding another layer of practicality to the property. This is not simply a garden; it's an experience. A collection of outdoor spaces that offer opportunities to entertain, work, grow, relax and enjoy one of the most remarkable outlooks in Y Felinheli.

Balcony

The front deck is one of those spaces that stops you in your tracks. Stretching across the front of the property, it is a generous outdoor area that makes the most of the extraordinary views across the Menai Strait. From here, the water feels almost within touching distance, with ever-changing scenery created by the shifting tides, light and weather. Its size offers endless possibilities. There is ample room to create a true outdoor living room, complete with dining furniture, sofas and spaces to relax or entertain. For those looking to make even more of the setting, there is exciting potential to add a sunroom or conservatory off the living room, allowing the views to be enjoyed throughout the year. Steps lead up from the road to the deck, while glass balustrades surround the space, keeping the outlook uninterrupted and providing additional peace of mind for families with children or dogs. This is the kind of place that turns a morning coffee into a ritual and makes an evening glass of wine feel like an occasion.



Lleoliad / Location

Mae Y Felinheli'n cael ei hadnabod fel un o'r cymunedau cryfaf a mwyaf croesawgar yn yr ardal. Bob blwyddyn ceir digwyddiadau lleol poblogaidd fel Ras Hwyaidd y Pasg, Gwyl Y Felinheli, a dathliadau Nadolig – gan ddod â'r pentref ynghyd mewn ffordd bywiog a chynnes. Yn ganolog i'r pentref mae ardal gwair eang ar lan y môr, gyda parc chwarae, tafarndai cyfeillgar i deuluoedd a nifer o lefydd bwyta a yfed annibynnol. Mae'n lle lle mae cymdogion yn cyfarch ei gilydd yn y stryd, a lle gall plant dyfu i fyny gyda rhyddid a pherthyn gwirioneddol. Wedi'i leoli'n berffaith rhwng Bangor a Caernarfon, mae gan y Felinheli ysgol gynradd ei hun ac mae'n agos at bedair ysgol uwchradd. Mae dau barc i blant, llwybr beicio tua 100 metr o'r ty, gerddi cymunedol a 'pub quiz' rheolaidd sy'n dod â'r gymuned ynghyd. Os ydych chi'n chwilio am le llawn bywyd, cynhesrwydd a chysylltiad – mae Y Felinheli'n lle delfrydol i fagu teulu.

Y Felinheli is known for having one of the strongest and most welcoming communities in the area. The village hosts much-loved annual events like the Duck Race, Gwyl Felinheli festival, and Christmas celebrations - all of which bring residents together in a way that feels both vibrant and close-knit. At its heart is a large green space on the seafront, with a playground, family-friendly pubs and a handful of independent places to eat and drink. It's the kind of place where neighbours stop to chat, and children grow up with a real sense of freedom and belonging. Perfectly placed between Bangor and Caernarfon, Felinheli has its own primary school and sits within easy reach of four local high schools. There are two children's parks in the village, a popular cycle track just 100 metres from the house, community gardens, and regular pub quizzes that bring people together. If you're looking for somewhere full of life, heart and connection - Felinheli is exactly the kind of place where family life thrives.









Energy Efficiency Rating

	Current	Potential
<i>Very energy efficient - lower running costs</i>		
(92+) A		
(81-91) B		
(69-80) C		79
(55-68) D	67	
(39-54) E		
(21-38) F		
(1-20) G		
<i>Not energy efficient - higher running costs</i>		

England, Scotland & Wales

EU Directive
2002/91/EC



