

# Exposé

## Einfamilienhaus in Warwerort Büsum

### Wohnen direkt an der Nordsee



Objekt-Nr. OM-430436

### Einfamilienhaus

Verkauf: **359.000 €**

25761 Warwerort Büsum  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                   |              |                |
|-------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1978              | Zustand      | modernisiert   |
| Grundstücksfläche | 595,00 m²         | Schlafzimmer | 2              |
| Etagen            | 2                 | Badezimmer   | 2              |
| Zimmer            | 4,00              | Garagen      | 1              |
| Wohnfläche        | 86,00 m²          | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas               | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen direkt an der Nordsee

Einfamilienhaus mit hochwertiger Terrasse & Sauna in ruhiger Lage in der Nähe von Büsum und nur 400 m zur Nordsee - Von privat

Dieses charmante gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Warwerort bei Büsum bietet alles, was man sich von einem perfekten Zuhause oder Ferienhaus an der Nordsee wünscht:

- ✓ hochwertige Südterrasse mit Überdachung und Windschutz
- ✓ Sauna im Garten
- ✓ Kaminofen
- ✓ blickgeschütztes Grundstück mit immergrünem Garten
- ✓ moderne Technik
- ✓ fußläufige Nähe zur Nordsee

Das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig eingezäunt, immergrün mit einer blickdichten hohen Hecke bepflanzt und bietet maximale Privatsphäre.

Dank der südlichen Ausrichtung der Wohnräume wird das Haus fast ganztägig von Sonne durchflutet – hell, freundlich und angenehm warm zu jeder Jahreszeit.

Auf 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, eine separate Küche, ein Hauswirtschafts- und Heizungsraum sowie zwei Bäder. Das Haus eignet sich ideal für Singles, Paare, eine kleine Familie oder als Ferienhaus oder Zweitwohnsitz nahe der Nordsee.

Ein besonderes Highlight ist die 24 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Bankirai-Holzboden, Glasüberdachung, elektrischer Sonnenschutzjalousie und seitlicher Glaswand. Das darunterliegende Betonfundament ermöglicht perspektivisch den Ausbau zu einem (Kalt-)Wintergarten. Die windgeschützte Terrasse lädt dazu ein, viel Zeit auf ihr zu verbringen und ist wie ein zusätzlicher Wohnraum, fast ganzjährig nutzbar.

Wenn draußen die Nordseeluft frischer wird, sorgt der moderne Kaminofen für wohlige Wärme und gemütliche Stunden.

Nach einem Spaziergang am Meer lädt die Faßsauna im Garten zum Aufwärmen, Entspannen und Abschalten ein. Urlaub und Erholung zuhause, zu jeder (Jahres)Zeit möglich.

Der pflegeleichte Garten ist komplett eingezäunt, blickgeschützt, grün und ruhig. Eine hohe Thujahecke, ein Apfelbaum aus dem Baujahr 1978 und verschiedene andere Obstbäume – Natur pur. Von den Zimmern im oberen Stockwerk aus hat man einen schönen weiten Blick bis zum Deich.

Perfekt für Erholung im Urlaub oder nach Feierabend oder Arbeiten im ruhigen Homeoffice. Ideal auch für Hundebesitzer.

Das Haus ist gepflegt, laufend teilmodernisiert und sofort nutzbar und bezugsbereit. Auf Wunsch können Möbel übernommen werden.

### Ausstattung & Besonderheiten

- Grundstück: 595 m<sup>2</sup>
- Lage: sehr ruhige Wohnstraße in kleinem Ort
- Wohnfläche: 86 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 + Küche + 2 Bäder + HW-Raum

- Heizung: Gasheizung (2020, Marke Vaillant)
- Kaminofen als „Energie-Backup“ (2022, Marke Aduro)
- Einbauküche im Landhausstil aus hochwertig lackierter Esche in warmer zeitloser Farbe Magnolie (2018):
- BORA-Kochfeld, Backofen & Spülmaschine (Blaupunkt), Kühlschrank mit 2 großen Gefrierfächern (Miele)
- Bad EG: modernisiert 2018 Walk-In-Dusche, Lotus-Glaswand, Infrarot-Fußbodenheizung, WC neu, Grohe-Wasserhähne
- Bad OG: große Badewanne, WC neu (2023)
- 3 neue Fenster (2022, PAX, 4fach Verglasung) mit maßgefertigten Plissées (Schlafzimmer verdunkelnd) sowie Moskitorahmen
- übrige Fenster Baujahr 1979 aus langlebigem Mahagoni-Holz
- an insgesamt 6 Fenstern maßgefertigte Moskitorahmen sowie Moskito-Schiebetür in der Terrassenschiebetür
- Rollläden: manuell, 1 elektrisch (2019)
- Dachgauben: in zwei Zimmern (Südausrichtung)
- Garage: massive gemauerte Doppelgarage, 2 PKW, Fahrräder o.ä. (9x4,50m)
- Parkmöglichkeiten in Einfahrt
- Dachboden
- Sauna: Faßsauna im Garten (Elektrik/Strom separat/360V, 2021)
- Internet: Glasfaseranschluss
- Garten: pflegeleicht, blickdicht, immergrün
- Terrasse mit Bankirai-Holzboden, Glasüberdachung, elektrischer Sonnenschutzjalousie und seitlicher Glaswand (2018)
- Verkauf ohne Makler!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen beantworten, in denen alle Kontaktdaten (vollständiger Name, Anschrift, Telefonnummer) angegeben sind.

Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Maßgeblich sind letztendlich ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

## Lage

Lage

Warwerort:

Ruhig und doch nur wenige Minuten von Büsum - dort gibt es "alles" - entfernt.

5 Minuten zum Golfclub Büsum Dithmarschen e.V.

5 Minuten zum Camping-Platz am Deich.

Restaurants: Restaurant im Golfclub, Strandpavillion, Restaurant am Camping-Platz Seeschwalbe

Büsum:

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen, Schwimmbad, Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten und jegliche Infrastruktur schnell erreichbar (ca. 4 km).

Heide: in ca. 15 Minuten erreichbar (WKK Uniklinik, große Baumärkte, Möbelgeschäfte, Autohäuser, etc.)

Autobahn A 23: in ca. 15 Minuten erreichbar

Die Nordsee befindet sich fast vor der Tür (ca. 400m), der Deich mit Badestelle und Duschen am Grünstrand ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sankt-Peter-Ording mit langem Sandstrand ist in ca. 30 Minuten erreichbar.

Hamburg ist in ca. 1 Stunde erreichbar.

Fazit

Ein sehr gepflegtes außergewöhnlich hochwertig ausgestattetes kompaktes Haus – insbesondere durch überdachte windgeschützte Terrasse, Sauna, neuwertige Heizung und neuwertiger Kamin, Südausrichtung und den geschützten Garten. Vor allem die Lage ist sehr besonders: Wohnen fast direkt am Meer. Ideal als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder exklusives Ferienhaus an der Nordsee.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 195,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (oder Essecke)



Küche

# Exposé - Galerie



Duschbad unten



Eingangsflur mit Treppe ins OG

# Exposé - Galerie



Vollbad oben



Zimmer 1 oben

# Exposé - Galerie



Faß-Sauna



Blick Terrasse/aus Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Terrasse in Garten



Deich Grün-Strand Badestelle