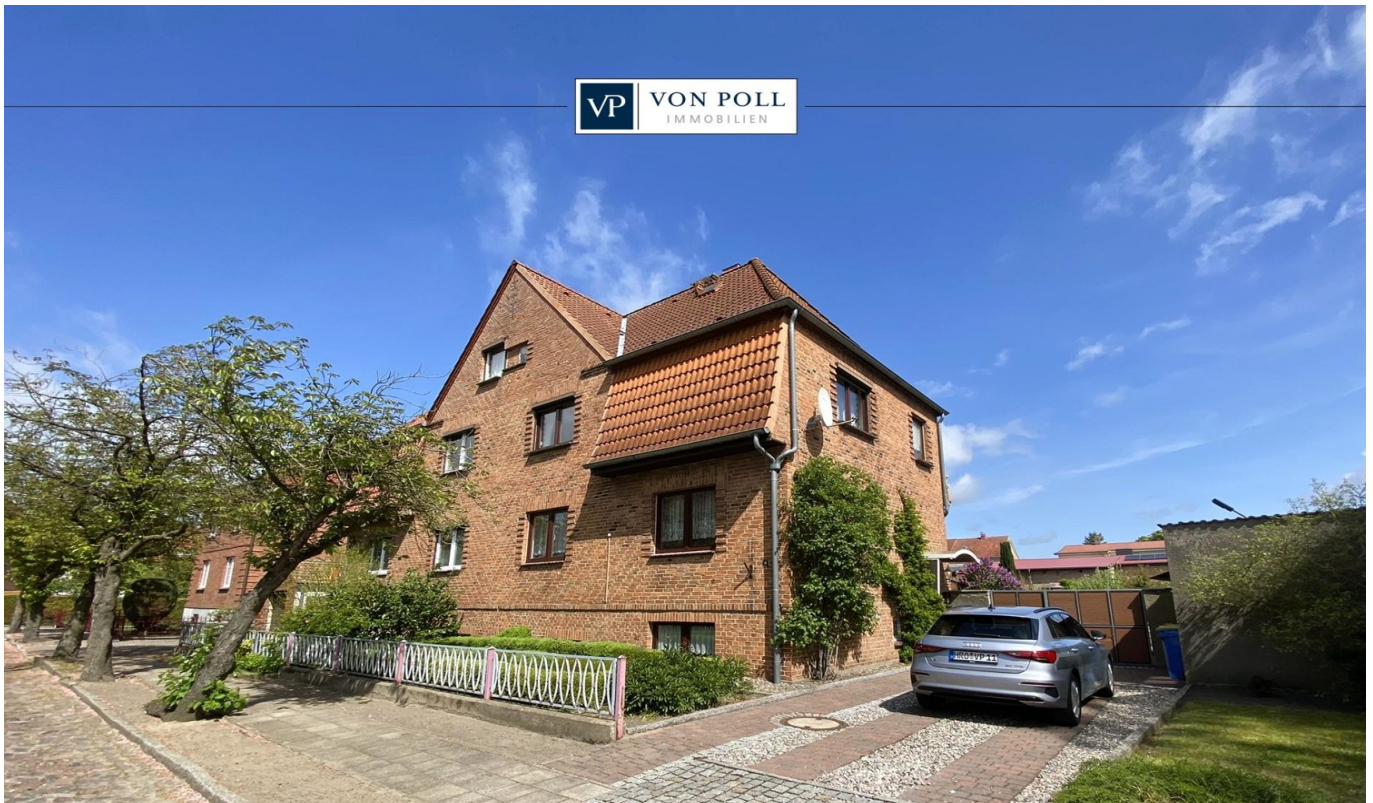


Bützow

# Willkommen Zuhause – Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Gartenparadies

Property ID: 25092021



PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 914 m<sup>2</sup>

Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## At a glance

Property ID	25092021	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1930	Construction method	Solid

Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property





Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## The property



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## Floor plans





## LEGENDE

- 01 Flur - 7,27 m<sup>2</sup>
- 02 Bad - 5,72 m<sup>2</sup>
- 03 Raum - 10,64 m<sup>2</sup>
- 04 Raum - 15,08 m<sup>2</sup>
- 05 Heizungsraum - 11,40 m<sup>2</sup>
- 06 Abstellraum
- 07 Anbau/Kellerzugang

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet eine durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen und eignet sich ideal für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> sowie zusätzlicher Nutzfläche im Keller verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit funktionalen Nutzräumen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich. Über ein paar Stufen gelangt man ins Hochparterre der Immobilie. Hier erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer sowie eine separate Küche. Ein zusätzliches Zimmer, das über den Anbau zugänglich ist, eignet sich ideal als Esszimmer. Ein kleines WC ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Das Obergeschoss verfügt über zwei weitere geräumige Zimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Besonders hervorzuheben ist die überdachte Terrasse, die direkt vom Badezimmer aus zugänglich ist – ideal für entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Grüne. Der Kellerbereich bietet mit über 48 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein Heizungsraum, zwei weitere Abstellräume – teils mit Tageslicht –, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Flur mit direktem Zugang zum Anbau und Gartenbereich. Die Räume eignen sich hervorragend als Abstellfläche, für Hobbys oder als Hauswirtschaftsbereich. Die Raumhöhen betragen im Wohnbereich bis zu 2,72 m und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Der gepflegte Zustand der Immobilie ermöglicht individuelle Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen – die solide Bausubstanz bietet dafür die ideale Grundlage. Das großzügige Grundstück mit ca. 914 m<sup>2</sup> Fläche ist ein echtes Highlight der Immobilie: liebevoll angelegt und sehr gepflegt, bietet es viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen. Ein Gewächshaus lädt Hobbygärtner zum Anbau eigener Pflanzen ein und ergänzt das grüne Ambiente perfekt. Mehrere Nebengebäude und Garagen sorgen für reichlich Stauraum und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Werkstatt, Hobbyraum oder für Fahrzeuge und Gartengeräte. Ein gepflasterter Hofbereich verbindet die einzelnen Gebäude miteinander und schafft eine klare Struktur im Außenbereich. Möchten Sie mehr erfahren, dann melden Sie sich sehr gern bei uns! Wir stellen Ihnen dieses Objekt gern vollumfänglich vor.



Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## Details of amenities

- Etagenanzahl: 3 (Hochparterre, Obergeschoss, Keller)
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: zusätzlich ca. 48 m<sup>2</sup> im Keller
- Grundstücksfläche: ca. 914 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 5
- Tageslichtbad mit Dusche
- 2 separate WC´s
- Terrasse: überdachte Terrasse
- Heizungsart: Zentralheizung (Heizungsraum im Keller)
- Raumhöhen: bis zu 2,72 m
- mehrere Garagen und Nebengebäude
- gepflasterter Hofbereich
- vielseitig nutzbare Kellerräume (Hobby, Lager, Hauswirtschaft)

Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Bützow, eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet. Die Nachbarschaft ist freundlich und familienorientiert, mit viel Grün und wenig Durchgangsverkehr – ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause in gut erreichbarer Stadtnähe suchen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind schnell erreichbar, ebenso wie Ärzte, Apotheken und weitere wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen im Ort. Das nahe gelegene Stadtzentrum mit seiner historischen Altstadt, kleinen Geschäften und gemütlichen Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Für Pendler besonders attraktiv ist die gute Anbindung: Der Bahnhof bietet direkte Zugverbindungen unter anderem nach Rostock, Schwerin und Hamburg. Auch mit dem Auto ist Bützow über die Bundesstraße B104 und die Autobahn A20 bestens angebunden. Die naturnahe Umgebung mit der Warnow, zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Freizeitangeboten wie einem Freibad und Sportvereinen rundet die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Lage ab.

Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25092021 - 18246 Bützow

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)