

Bützow

# Provisionsfrei & zum sofortigen Bezug – Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Gartenparadies

Objektnummer: 25092021P



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 910 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Auf einen Blick

|              |            |           |                  |
|--------------|------------|-----------|------------------|
| Objektnummer | 25092021P  | Kaufpreis | 225.000 EUR      |
| Wohnfläche   | ca. 128 m² | Haustyp   | Doppelhaushälfte |
| Zimmer       | 5          | Bauweise  | Massiv           |
| Schlafzimmer | 4          |           |                  |
| Badezimmer   | 1          |           |                  |
| Baujahr      | 1930       |           |                  |

Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 135.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994              |

Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Grundrisse







## 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

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Ausstattung und Details

- 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)

Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 25092021P - 18246 Bützow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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