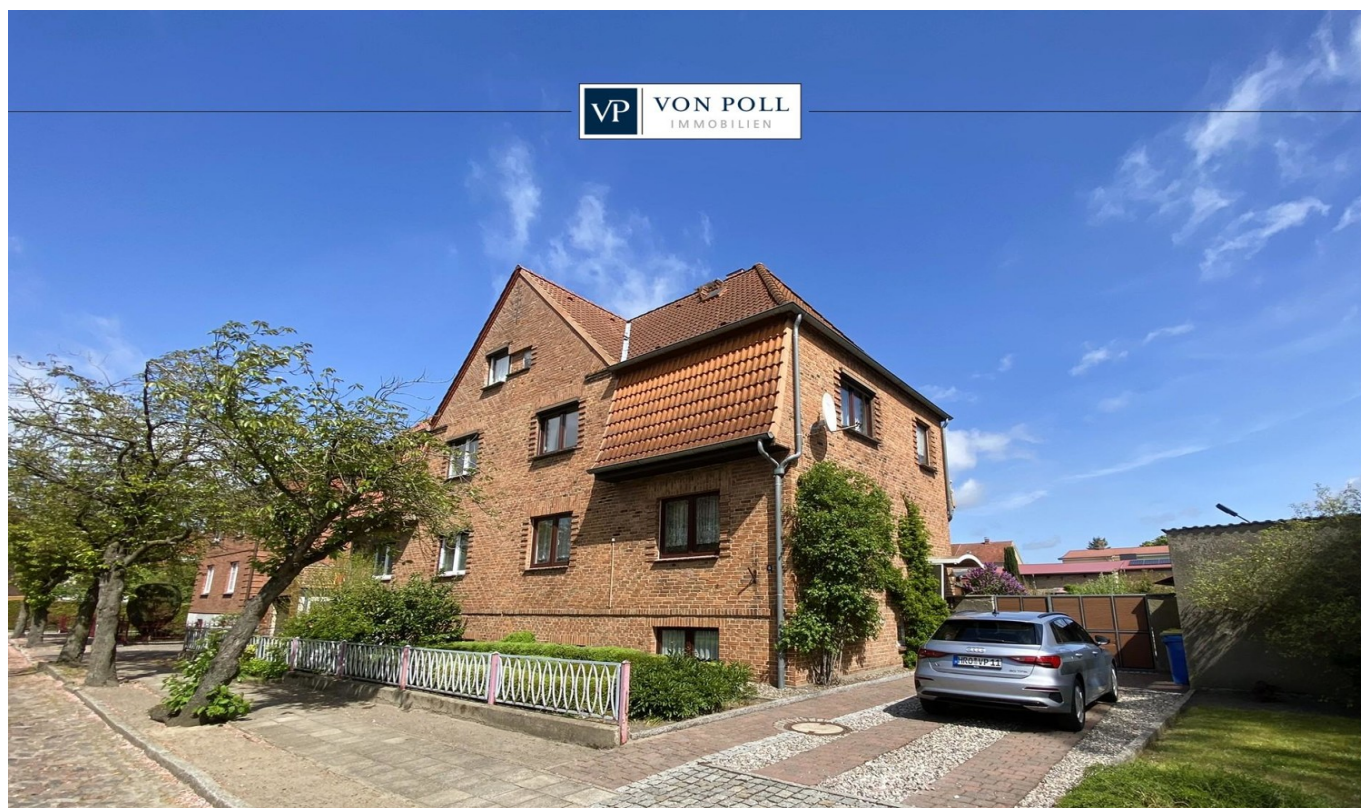


Bützow

# Willkommen Zuhause – Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Gartenparadies

CODE DU BIEN: 25092021



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 914 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25092021   |
| Surface habitable     | ca. 130 m² |
| Pièces                | 5          |
| Chambres à coucher    | 4          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1930       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 249.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 135.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1994                                        |

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## Plans d'étage





## 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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25092021 - 18246 Bützow

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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