

Exposé

Landhaus in Gützkow

Elegante Sanierung trifft klassische Substanz – Stilvolles Gutshaus für Anspruchsvolle



Objekt-Nr. OM-338371

Landhaus

Verkauf: **1.595.000 €**

17506 Gützkow
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1865	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	15.495,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	13,00	Stellplätze	5
Wohnfläche	624,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das repräsentative Gutshaus erstreckt sich auf einem ca. 15.495 m² großen Grundstück in Gützkow, OT Neuendorf. Ursprünglich erbaut um 1865, wurde das Anwesen im Jahr 2023 einer umfangreichen und hochwertigen Kernsanierung und Modernisierung unterzogen, inklusive architektonischer Umgestaltungen.

Wohnfläche & Nutzungskonzept

- Gesamtwohnfläche: ca. 624 m²
- Hauptwohnung (EG & DG): ca. 565 m²
- Einliegerwohnung (EG): ca. 59 m²
- Optionale separate "Kinderwohnung" im DG: ca. 76 m² (ebenfalls als Einliegerwohnung nutzbar)

Dieses Liebhaberstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, darunter Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Wohnen & Arbeiten z.B. als Praxisräume (z.B. als Tierarzt, Arzt oder Physiotherapie) im Erdgeschoss sowie einem großzügigen, privaten Wohnbereich im Obergeschoss.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz und den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, z.B. Pferde, Ziegen, Schafe zu halten.

Ausstattung

- Bauweise: Massivbau, Teilunterkellerung
- Geschosse: Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss
- Sanierung: Kernsanierung 2023 abgeschlossen
- Grundriss: Repräsentativ und großzügig
- Außenwände: Putzfassade auf Mauerwerk
- Böden: Hochwertige Fliesen, Holzdielen, Parkett
- Decken:
- KG: Gewölbekeller mit Gewölbedecke
- EG & DG: Holzbalkendecken mit Malervlies
- Dach: Satteldach mit Tonziegeln, Frontspieß (front- & rückseitig)
- Fenster: Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlägen
- Treppen: Aufgearbeitete Massivholztreppe vom EG zum DG
- Terrasse: Große Erdgeschoss-Terrasse

Technische Ausstattung

- Sanitär: Gehobener Standard
- Elektro: Hochwertige Elektroinstallation mit Sicherheitstechnik
- Heizung: Zentralheizung mit Luftwärmepumpe + elektrischer Durchlauferhitzer als Notaggregat
- Wärmeabgabe: Fußbodenheizung

- Warmwasser: Zentral über Heizungsanlage

- Besondere Features: Wasserenthärtungsanlage, es bestehen die Optionen zur Nachrüstung von Kaminöfen & einer Sauna.

Das Grundstück ist wohnbautypisch voll erschlossen.

Die Wärmepumpe wird mit regenerativem Strom aus einer Photovoltaikanlage mit Speicher (12,5 kWh) betrieben. Diese befindet sich auf einem benachbarten Gewerbegrundstück und verbleibt im Besitz des bisherigen Eigentümers (nicht Bestandteil dieses Angebots).

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum:

Proimma GmbH

Bremer Straße 12

18057 Rostock

Website: proimma.de

E-Mail: info@proimma.de

Eingetragen beim Amtsgericht Rostock HRB 16077

Geschäftsführer: Herr André Dieckmann

USt-IdNr: 359185515

Kontakt & Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

Lage

Das Gutshaus befindet sich im Ortsteil Neuendorf, ca. 3,8 km westlich des Stadtzentrums von Gützkow. Die Umgebung ist geprägt von einer offenen Bebauung mit Einfamilienhäusern und bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Gützkow und Jarmen (jeweils ca. 4 km entfernt) vorhanden. Hier befinden sich Supermärkte wie Aldi, Netto und Penny sowie verschiedene Restaurants und Cafés. Weiterführende Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der ca. 18 km entfernten Universitätsstadt Greifswald.

Gützkow bietet alle gängigen Schularten sowie eine gute ärztliche Grundversorgung. Die touristisch sehr beliebte, naturnahe Lage in der Nähe der Peene ermöglicht vielfältige Naherholungsmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport.

Auf Grund der sehr guten Anbindung an die Autobahn A20 sind die Städte Rostock, Greifswald, Stralsund sowie die Ostseeinseln sehr gut zu erreichen.

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Rückansicht

Exposé - Galerie



Terrasse Treppe in den Garten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Detailansicht Eingangsbereich



Flur Erdgeschoss



Ansicht Zimmer EG

Exposé - Galerie



hochwertige Küche Erdgeschoss



Ansicht sep. Wohnung EG

Exposé - Galerie



massive Holztreppe zum DG



Detailansicht Holztreppe

Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss



Ansicht 1 Wohnbereich DG

Exposé - Galerie



hochwertige Einbauküche DG



Bad DG mit Möglichkeit Sauna

Exposé - Galerie



Ansicht Zimmer DG



Bad Kinderbereich DG

Exposé - Galerie



Heizungsanlage Luft-Wärmepumpe



Abgang Gewölbekeller

Exposé - Galerie



Teilbereich Gewölbekeller



Detailansicht Fenster

Exposé - Galerie



Detail Holztür