

# Exposé

## Villa in Bützow

### Historisches Anwesen Mit Ökologischer Sanierung Und Wellnessbereich Am Wasser In Bützow



Objekt-Nr. OM-357285

**Villa**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Michel Kilindo

18246 Bützow  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	8.135,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	489,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das historische Wohnhaus aus dem Jahr 1896 wurde von einem wohlhabenden Mühlenbesitzer in solider Bauweise errichtet und steht heute unter Denkmalschutz. Es umfasst zwei vollwertige Wohnetagen mit je ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein ausgebauten Dachgeschoss sowie ein großzügiges Untergeschoss mit hochwertigem Wellnessbereich. Eine genehmigte Nutzungsänderung erlaubt aktuell die kurzfristige Vermietung von ca. 40 % der Fläche – ideal für Betreiber eines Gästehauses oder Praxisräume mit Charme.

### Erdgeschoß

Bibliothek 4,83 x 6,2 = 30qm

Gästezimmer 5,1x4,66 =24qm

Esszimmer 5,1 x 4,73 = 24qm

Küche 5,1 x 6,88 = 35qm

Gästezimmer 4,83 x 5,22 = 25qm

Büro 2,65 x 4,56 =12 qm

Flur 9,93 x 1,7 = 17qm

### Obergeschoß

Schlafzimmer 4,83 x 6,2 = 30qm

Küche/Bad 5,1 x 2,87 = 15qm

Schlafzimmer 5,1 x 5,8 = 30qm

Badezimmer 5,1 x 2,87 = 15qm

Zimmer 4,83 x 5,22 = 25qm

Badezimmer 2,65 x 4,1 = 11qm

Gästezimmer 4 x 3,9 = 16qm

Schlafzimmer 5,1 x 2,88 = 15qm

Flur 6,8 x 1,65 = 11qm

### Dachgeschoß

Zimmer 5,1 x 3,44 =18qm

Zimmer 5,1 x 3,44 = 18qm

Boden flache 5,1 x 13,12 = 67qm

### Kellergeschoß

Waschen 4,7 x 2,75 = 13qm

Lagerraum 9,45 x 2,94 = 28qm

Eingang 3,7 x 1,2 = 4qm

Sauna / umkleide 5,4 x 4,27 = 23qm

Atrium 4,83 x 6,07 = 29qm

Heizung 5,1 x 4,78 = 24qm

Bar 5,1 x 3,66 = 19qm

Lagerraum 2,82 x 2,8 = 8qm

Lagerraum 2,82 x 2,52 = 7qm

Massage räum 3,99 x 5,22 = 21qm

Teehaus 3,5 x 3 = 10qm

## **Ausstattung**

Das Anwesen wurde ökologisch und energetisch hochwertig saniert. Zu den Ausstattungshighlights gehören:

Wandheizung mit Lehmputz (hervorragendes Raumklima)

Dreifachverglaste Holzfenster Zellulose-Dämmung

Biomasse-Heizanlage (Pellets/Holz) mit großem Pufferspeicher

Original erhaltene Pitch-Pine-Dielen, historische Türen und stilvolle Beschläge

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

### NUTZUNGSPOTENZIAL

Das Anwesen bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von exklusivem Wohnen über eine Praxis/Kanzlei bis hin zur (teilweisen) gewerblichen Nutzung. Derzeit sind fünf separate Einheiten mit jeweils eigenem Bad/WC ausgestattet, ideal für B&B-Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen.

### AUSSENANLAGEN & NATUR

Großer Garten mit Gemüsebeeten, Obstbäumen und 2 umzäunten Weideflächen für Tiere Offene Wiesenbereiche zur Tierhaltung oder extensiven Nutzung Separater Ziegenstall / Tierunterstand Hühnerstall und große Vogelvoliere Reetgedecktes Teehaus 2 Carports + Stellplätze für bis zu 5 Fahrzeuge Geräteschuppen Die Rückseite des Grundstücks grenzt an unberührte Natur – ein Paradies für Tiere und Menschen. Eisvögel, Otter, Biber, Flusskrebse, Fledermäuse und Rehe sind hier regelmäßig zu beobachten. Grenzt direkt an einen natürlichen Flusslauf, der vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Rudern, Stand-up-Paddling oder die Nutzung eines Elektro-Motorbootes bietet

### WELLNESSBEREICH IM UNTERGESCHOSS

Ein besonderes Highlight bildet der luxuriöse Wellnessbereich mit eigenem

Zugang. Hier erwarten Sie:

Fußbodenheizung

großzügige Sauna

edler Duschbereich

Ruheraum

Bar und Umkleidezimmer

mehrere Abstellräume

### INFRASTRUKTUR

Bushaltestelle direkt vor der Tür

Bahnhof mit IC-Anbindung (Richtung Rostock, Hamburg)

Autobahnanschluss A20 (Lübeck), A19 (Berlin)

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar: Ärzte,

Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants

## **Lage**

Am Rande der charmanten Innenstadt Bützows gelegen, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen auf einem großzügigen Wassergrundstück von ca. 8.135 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft grenzt direkt an einen natürlichen Flusslauf, der vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Rudern, Stand-up-Paddling oder die Nutzung eines Elektro-Motorbootes bietet – Naturgenuss pur mit direktem Zugang ins Grüne.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Flurkarte

# Exposé - Grundrisse



Haus von Vorne

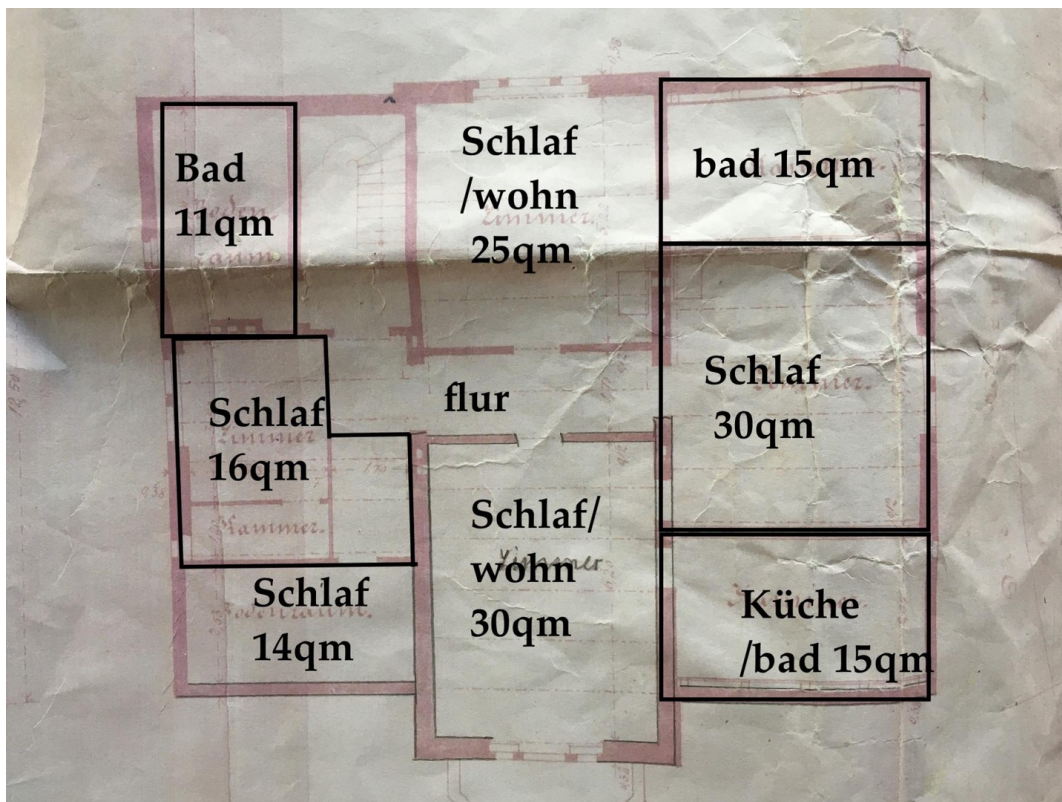


Haus von Seite

# Exposé - Grundrisse



Erdegeschoss



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

