

Exposé

Villa in Bützow

Historisches Anwesen Mit Ökologischer Sanierung Und Wellnessbereich Am Wasser In Bützow



Objekt-Nr. OM-357285

Villa

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Michel Kilindo

18246 Bützow
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	8.135,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	489,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	123,00 m ²	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 m² 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

Lageraum 2,82 x 2,8 = 8qm

Lageraum 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 m². 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

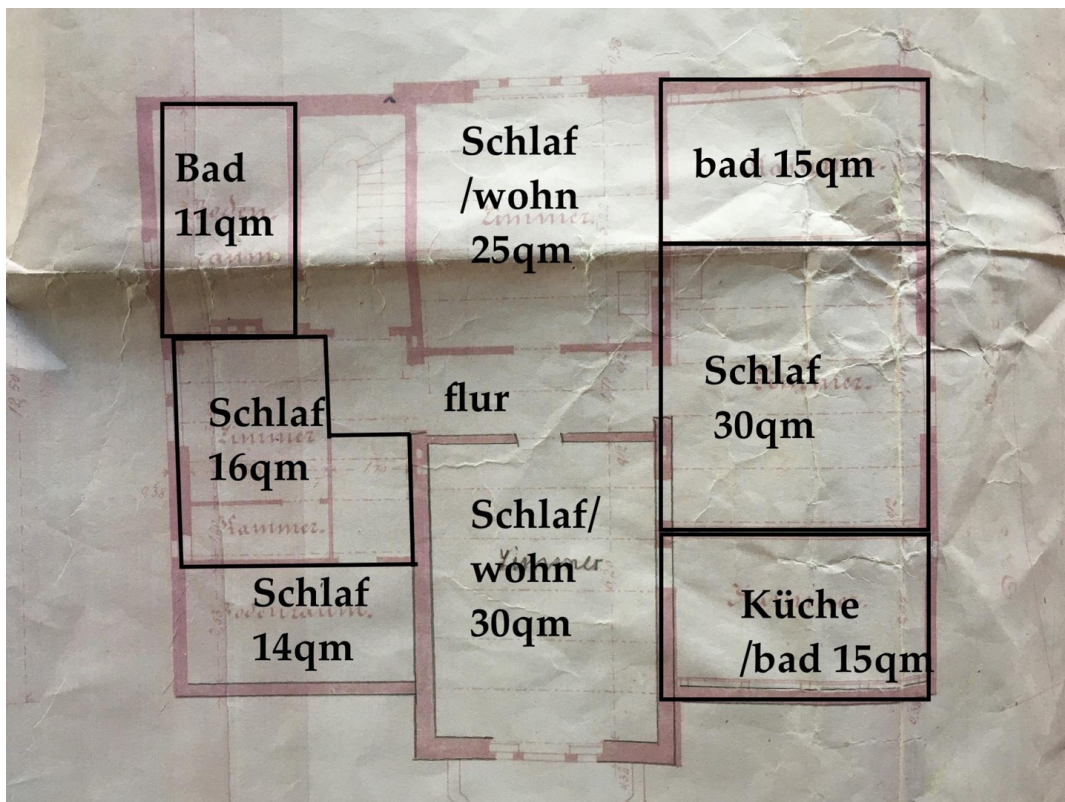


Haus von Seite

Exposé - Grundrisse



Erdegeschoss



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

