

Bützow

# Solides Anlageobjekt - Wohn- und Geschäftshaus in belebter Innenstadtlage

Objektnummer: 24092032P



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092032P - 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: 24092032P - 18246 Bützow

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092032P	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2016
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 392 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

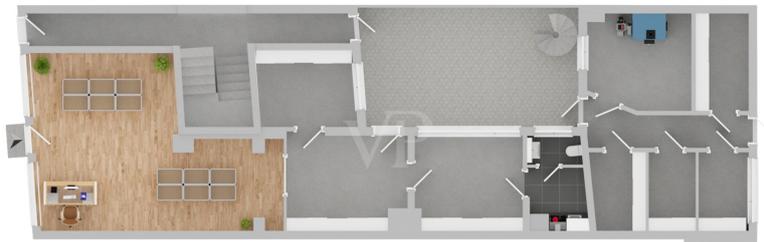
Objektnummer: 24092032P - 18246 Bützow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	113.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2023	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24092032P - 18246 Bützow

## Grundrisse





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: 24092032P - 18246 Bützow**

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit in der schönen Innenstadt von Bützow! Dieses um 1900 erbaute Mehrfamilienhaus wurde bereits Anfang der 1990er Jahre saniert, weitere umfassende Sanierungen fanden zuletzt 2016 statt. Unter anderem wurde das Dachgeschoss ausgebaut, die Grundrissgestaltung verbessert, die Fassade erneuert, strassenseitig wurden 3fach verglaste Fenster eingebaut, Balkone angebaut und auch eine Dachterrasse ist vorbereitet. Der teils noch erhaltene Fachwerk-Charme wurde zeitgemäß optimiert. Aktuell wird das Haus an das Fernwärme-System angeschlossen und damit die noch vorhandene Gas-Zentralheizung ersetzt. Somit bietet dieses Objekt nun neben einer Gewerbeinheit im Erdgeschoss, die als Ladengeschäft genutzt wird, vier vermietete Wohnungen. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 24.420€. Die zentrale Lage dieses Hauses in der Innenstadt von Bützow kombiniert mit der guten Infrastruktur des Ortes garantiert eine durchgängige Vermietung, ggf. mit Steigerungspotential. Für weitere detaillierte Informationen und zur Vereinbarung eines gemeinsamen Gesprächstermins kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular aus dem Immobilienportal. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur die Anfragen bearbeiten können, die unter vollständiger Angabe von Namen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse gestellt werden.

Objektnummer: 24092032P - 18246 Bützow

## Ausstattung und Details

### ZINS- UND RENDITEHAUS

- Jahreskaltmieten in Höhe von ca. 24.400€ (IST- bei 4 vermieteten WE + 1 Gewerbeeinheit)

- vermietbare Fläche ca. 316 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche ca. 250 m<sup>2</sup>

- Befeuerung: Fernwärme

Für eine vollumfängliche Präsentation der Immobilie sowie Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung!

**Objektnummer: 24092032P - 18246 Bützow**

## Alles zum Standort

Bützow ist eine Kleinstadt gelegen im mittleren Mecklenburg an der Warnow. Umsäumt von reizvoller Landschaft bietet Bützow neben seinem Charme mit interessanten Altbauten und Denkmälern alles, was seinen ca. 8.000 Bewohnern ein angenehmes Leben bereitet. Kindergärten, diverse Schulen, Sportvereine und eine gute Infrastruktur bieten besonders jungen Familien eine hohe Wohnqualität. Erreichbar ist Bützow über die Landstraßen L11, L14 und L143. Eine gute Anbindung an die Autobahnen A19 (Berlin-Rostock) und A20 (Stralsund-Lübeck) ist gegeben. Der Bahnhof Bützow wird über Regionalexpress-Verbindungen bedient und zum Flughafen Rostock-Laage sind es nur 26 km.

Objektnummer: 24092032P - 18246 Bützow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2023. Endenergieverbrauch beträgt 113.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24092032P - 18246 Bützow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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