Tarnow – Bützow

Wohnen, vermieten, profitieren – vielseitige Immobilie mit Potenzial

Objektnummer: 26092033PP



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2001 m²

Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Auf einen Blick

Objektnummer	26092033PP
Wohnfläche	ca. 286 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	225.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	24.07.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	71 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

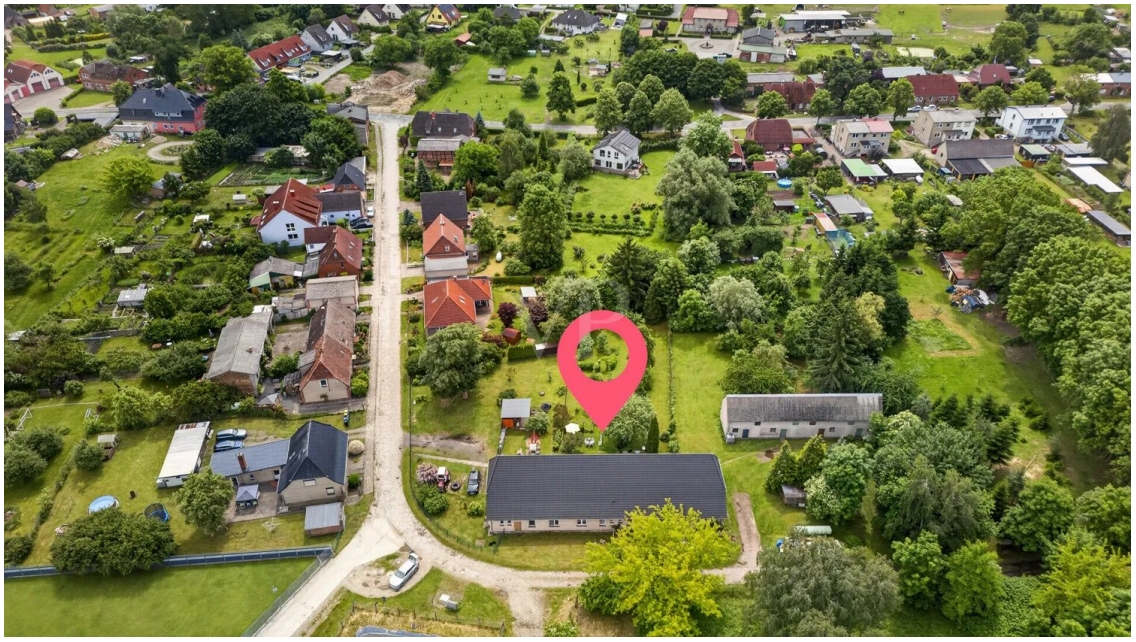
Die Immobilie





Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Die Immobilie





Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Die Immobilie





Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Die Immobilie





Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – 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: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet den Charme eines geschichtsträchtigen Gebäudes mit attraktiven Perspektiven für die Zukunft.

Das Gebäude diente ursprünglich als Dorfschule und prägt bis heute durch seinen besonderen Charakter das Ortsbild. Im Laufe der Jahre wurde das Objekt zu einem Wohnhaus mit mehreren Einheiten umgestaltet und bietet heute eine interessante Kombination aus bestehender Vermietung und Entwicklungspotenzial. Das Dach des Hauses wurde zudem kürzlich erneuert.

Aktuell befinden sich drei Wohnungen im Gebäude. Zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit rund 84 m² bzw. 102 m² Wohnfläche sowie eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit etwa 102 m² bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Wohnungen verfügen über helle Tageslichtbäder und sind mit verschiedenen Bodenbelägen ausgestattet.

Besonders interessant ist die Tatsache, dass die 4-Zimmer-Wohnung zum Ende des Monats Juni frei wird. Dadurch eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, die Immobilie flexibel zu nutzen. Während die frei werdende Wohnung selbst bezogen werden kann, sorgen die beiden vermieteten Einheiten weiterhin für regelmäßige Einnahmen. Ebenso eignet sich das Objekt für Anleger, die sämtliche Wohnungen vermieten und das vorhandene Potenzial zur Ertragssteigerung nutzen möchten.

Das Grundstück bietet den Bewohnern viel Freiraum und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten.
Für die Beheizung des Hauses sorgt eine Flüssiggas-Zentralheizung. Der installierte Buderus-Heizkessel stammt aus dem Jahr 2013. Der Austausch eines Warmwasserboilers erfolgte im Jahr 2021. Ein weiterer Warmwasserboiler wurde im Jahr 2026 erneuert.

Die einzelnen Wohneinheiten befinden sich in unterschiedlichen Ausstattungs- und Modernisierungsständen. Eine der Wohnungen wurde im Jahr 2013 renoviert, während die übrigen Einheiten bereits teilweise saniert wurden.

Zusätzliche Möglichkeiten bietet das Obergeschoss. Die ehemalige Lehrerwohnung wird derzeit nicht genutzt und wartet auf eine zeitgemäße Sanierung. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang und kann eigenständig genutzt werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, sie mit der frei werdenden Wohnung zu verbinden und so eine größere zusammenhängende Wohneinheit zu schaffen. Darüber hinaus stehen weitere Flächen zur Verfügung, die künftig in ein individuelles Nutzungskonzept

integriert werden können. Für Investoren eröffnet sich hier die Chance, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den Wert der Immobilie langfristig zu steigern.

Die derzeitigen Jahresnettomieteinnahmen für die beiden vermieteten Einheiten belaufen sich auf 10.760,16 €.

Ob als Kapitalanlage oder als Eigenheim mit unterstützenden Mieteinnahmen – diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit, ihre historische Geschichte und ihre attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

DIE PHOTOVOLTAIKANLAGE IST NICHT IM ANGEBOT ENTHALTEN.

Für eine umfassende Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Ausstattung und Details

- Ehemalige Dorfschule
- 3 Wohnungen mit insgesamt ca. 287 m² Wohnfläche
- 1 Wohnung (102 m²) ab Ende Juni frei
- 2 Wohnungen vermietet
- Jahresnettokaltmiete: 10.760 € (2 vermietete Einheiten)
- Dach erneuert
- Flüssiggas-Zentralheizung
- Zusätzliche Ausbaureserve durch ungenutzte ehemalige - Lehrerwohnung im Obergeschoss
- Geeignet für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Entwicklungspotenzial durch weitere Sanierung und Ausbau möglich

Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Alles zum Standort

Das angebotene Immobilienangebot befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage in der Gemeinde Tarnow im Landkreis Rostock. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern, Wäldern und der reizvollen Landschaft des Warnowtals. Hier genießen Bewohner die Vorzüge eines entspannten Lebens im Grünen, ohne auf eine gute Anbindung an die regionalen Zentren verzichten zu müssen.

Die Gemeinde liegt am Rand des Naturparks Sternberger Seenland und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, darunter Radfahren, Wandern, Wassersport sowie vielfältige Natur- und Erholungsangebote. Die landschaftlich attraktive Umgebung macht den Standort besonders interessant für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungen befinden sich in den nahegelegenen Städten Bützow, Sternberg und Güstrow und sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Ergänzend bietet das Umland eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Berufstätige attraktiv. Über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen sind die größeren Städte der Region bequem erreichbar. Die Hansestadt Rostock liegt nur etwa 35 bis 40 Kilometer entfernt und ist in rund 40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Dort stehen umfangreiche Einkaufs-, Kultur-, Freizeit- und Arbeitsangebote sowie der Ostseehafen und die Universität Rostock zur Verfügung.

Auch die Städte Güstrow, Bützow, Wismar und Schwerin sind gut erreichbar und erweitern das Angebot an Bildungs-, Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen erheblich. Über den nahegelegenen Bahnhof in Bützow besteht zudem Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Die Ostseeküste mit den beliebten Seebädern Warnemünde, Kühlungsborn und Heiligendamm ist ebenfalls bequem erreichbar und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Damit verbindet dieser Standort auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der wirtschaftlichen und kulturellen Zentren Mecklenburg-Vorpommerns.

Objektnummer: 26092033PP - 18249 Tarnow – Bützow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com