

Schwerin

# Denkmalgeschützte Stadtvilla mit Charme im Herzen von Schwerin - Liebhaberstück aus Familienbesitz

Objektnummer: 25086001



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

KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 403 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 497 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25086001	Kaufpreis	830.000 EUR
Wohnfläche	ca. 403 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	10	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	4		
Baujahr	1890	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

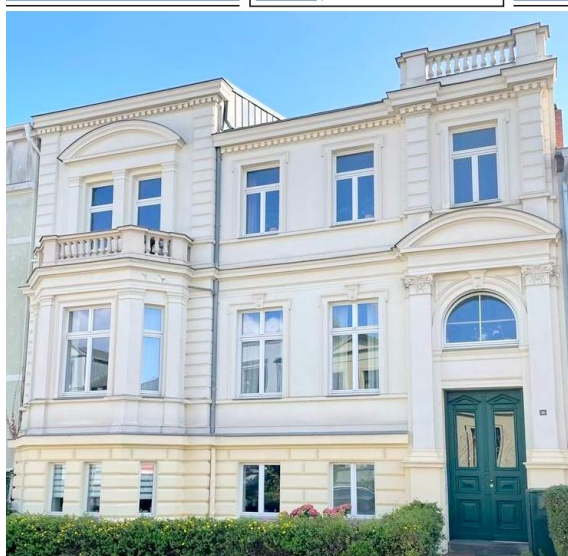
Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin

## Die Immobilie





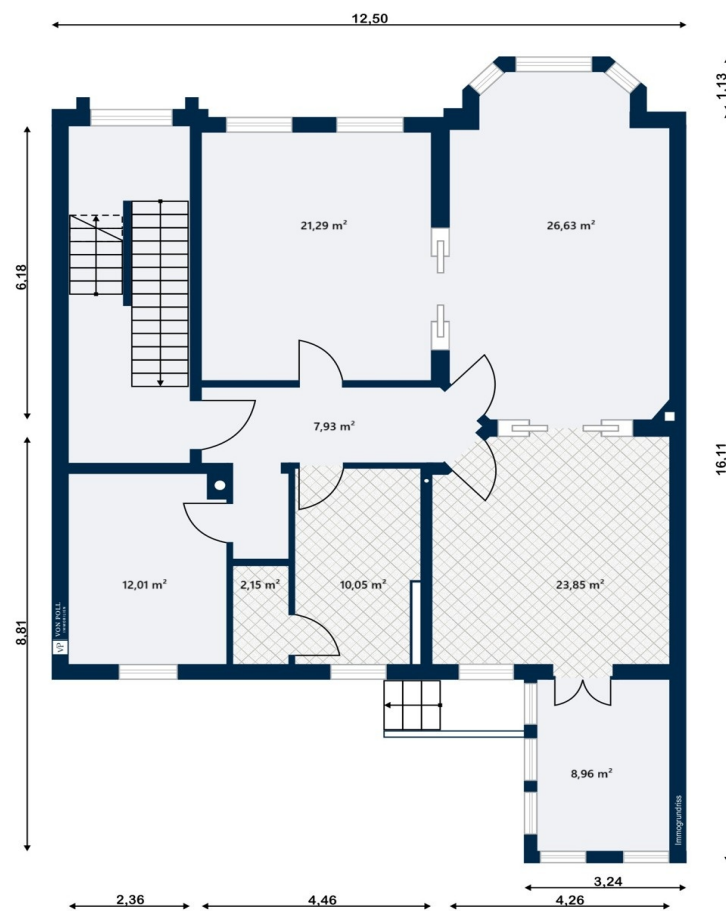
Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin

## Die Immobilie

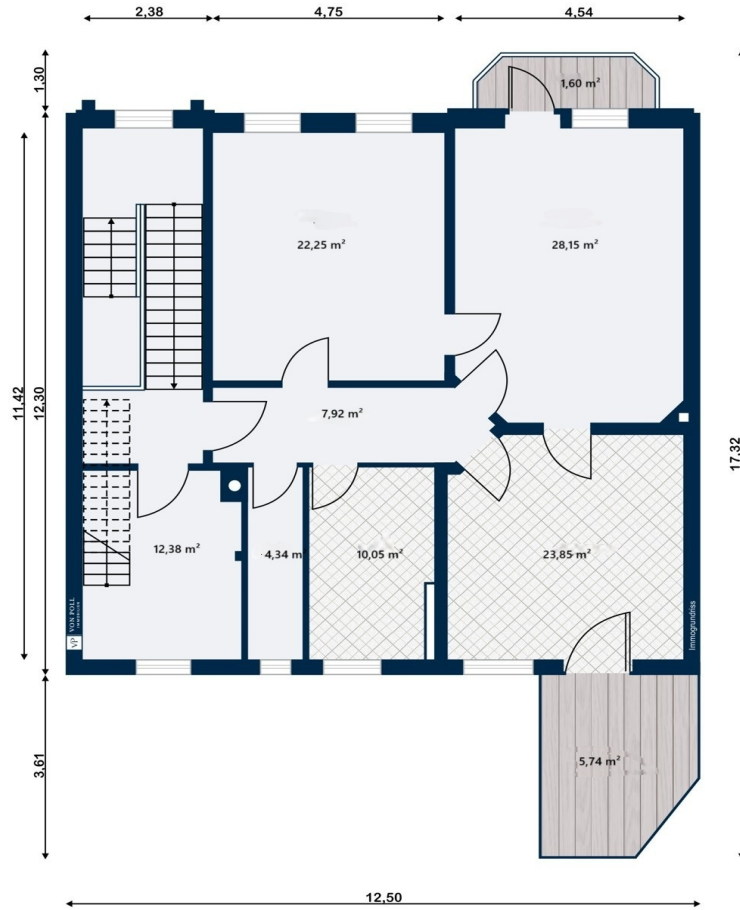


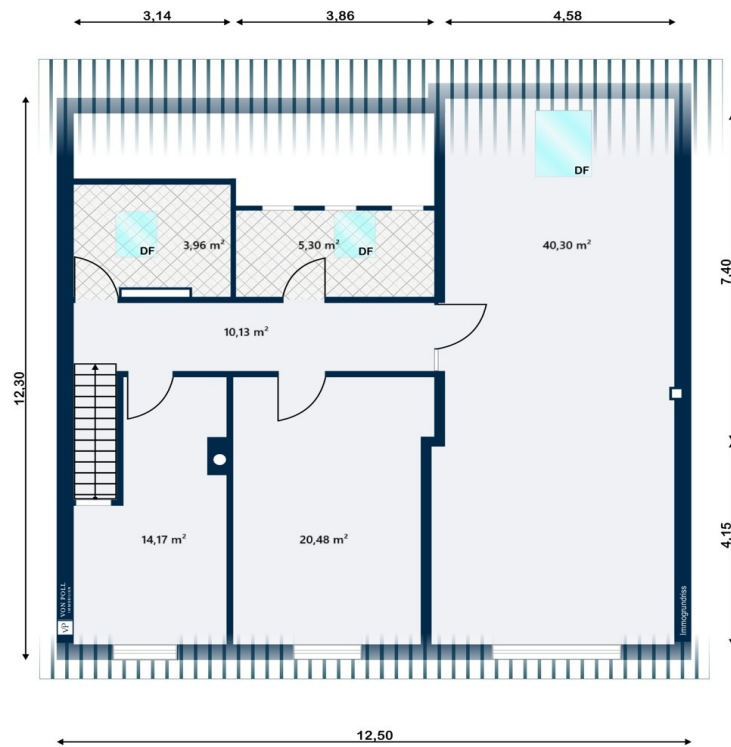
Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin

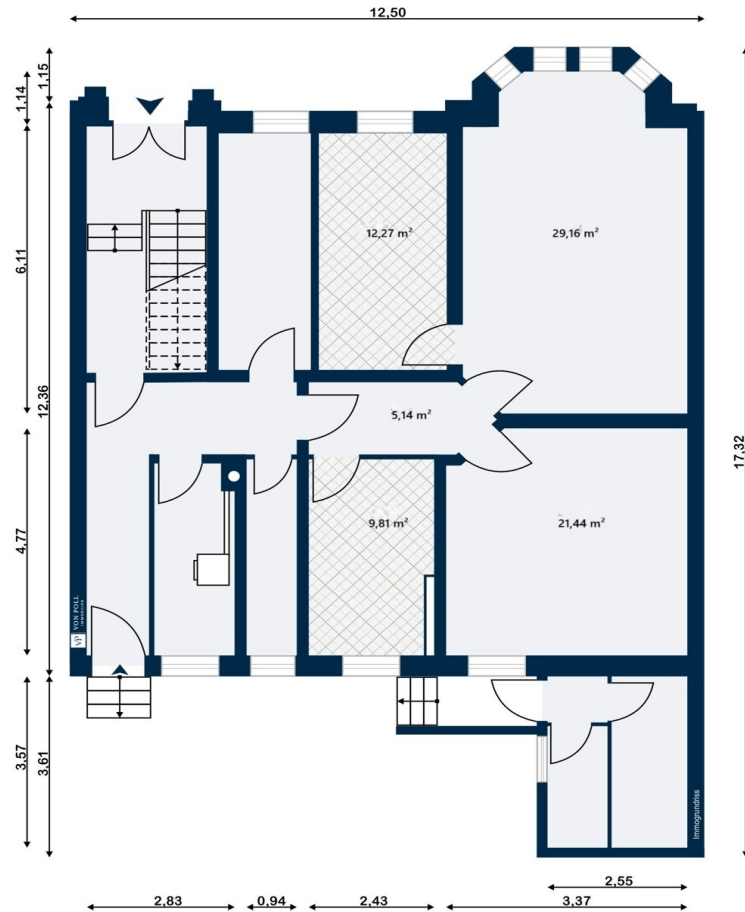
## Grundrisse











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: 25086001 - 19053 Schwerin**

## Ein erster Eindruck

Das beeindruckende Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1890, das sich seit 135 Jahren, als Liebhaberstück, im Familienbesitz befindet, mit einer Grundstücksfläche von ca. 497 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 403 m<sup>2</sup>, besticht durch seine solide und massive Bauweise, die von handwerklicher Qualität vergangener Epochen zeugt. Die zentrale und absolut ruhige 1. A-Lage im Musikerviertel Schwerins, mit dem alt eingewachsenen Garten in Südlage ist besonders hervorzuheben.

Die hervorragende Anbindung zur Innenstadt, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern zeichnet diese Lage besonders aus.

Fussläufig sind öffentliche Verkehrsmittel und der Bahnhof, sowie Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar.

Der Charme des Hauses wird durch die typischen Stilelemente des späten 19. Jahrhunderts unterstrichen, wie etwa die hohe Deckenhöhe, die original Kassettentüren, die zweifach verglasten Holzfenster mit originalen Griffen, sowie die großzügige Struktur der Wohnflächen.

Der alte Baumbestand, eine historische Laube, sowie ein bepflanztes, originales Brunnenbecken in der Gartenmitte bilden schöne Blickpunkte und unterstreichen die parkähnliche Gartenatmosphäre.

Im Jahre 1996/1997 fand eine umfassende Sanierung statt. Das ursprüngliche Einfamilienhaus wurde vom Eigentümer kernsaniert, in ein 4-Familienhaus umgewandelt, gedämmt und mit einer Gaszentralheizung ausgestattet. Alle zweifach isolierten Holzfenster stammen aus dem Jahre 1997. Die stilvolle Originalhaustür wurde professionell aufgearbeitet, sowie alle Originalholzzimmertüren mit Originalbeschlägen, was zu der einzigartigen Atmosphäre und dem exklusiven Charakter des Hauses beiträgt.

Das Haus bietet zwei Vollgeschosse, ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss, sowie ein vollständig ausgebautes Untergeschoss.

Die Kellerräume sind separat von der Gartenseite aus begehbar.

Alle Wohnungen sind langjährig vermietet, ähnlich ausgestattet und verfügen in den Wohnräumen über Echtholzparkett, in den Küchen und Bädern über Fliesenböden.

Die Bäder sind in schlichtem weiß gehalten, mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC.

Die hochwertigen Einbauküchen sind im Vermietereigentum. Ausgenommen im Untergeschoss, wo die Mieterin im letzten Jahr die Wohnung vollständig renoviert und auf eigene Kosten eine Küche eingebaut hat.

Im Sommer 2024 fand die letzte Mieterhöhung statt. Derzeit wird eine Jahres-Nettokaltmiete von 32.790,- € erzielt.

Raumaufteilung:

1. Die Wohnung im Hochparterre, drei Zimmer, ca. 115 m<sup>2</sup>, bietet eine großzügige Raumaufteilung.  
Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Erker und Doppelflügeltür, Arbeitszimmer, Badezimmer, Wohnküche mit angrenzendem Wintergarten und direktem Zugang in den Südgarten.
2. Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet eine großzügige Raumaufteilung der zwei Zimmer, ca. 116 m<sup>2</sup>, mit großzügiger Wohnküche und zwei Balkonen.  
Wohnzimmer mit Doppelflügeltür und angrenzendem Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnküche mit direktem Zugang zur Dachterrasse mit südlicher Ausrichtung.
3. Die Wohnung im 2. Obergeschoss, drei Zimmer, ca. 94 m<sup>2</sup>, verfügt über einen Vorraum, über den man mit innenliegender Treppe, als Maisonette, auf die Wohnebene gelangt.  
Wohnzimmer mit Holzbalken, Dachfenster und einer großen Fensterfront und gesicherter Terrassentür via Südgarten, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dachfenster, offene Küche mit Dachfenster, Arbeitszimmer.
4. Die Wohnung im Untergeschoss mit ca. 78 m<sup>2</sup>, zwei Zimmer, Badezimmer und Wohnküche, bietet eine Südterrassenmitbenutzung und wurde kürzlich von der langjährigen Mieterin aufwendig renoviert und mit einer neuen Wohnküche ausgestattet. Das großzügige Wohnzimmer verfügt über ein Erkerfenster.

Sollte unser Angebot Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns gerne, um einen möglichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin**

## Alles zum Standort

Schwerin ist als alte Residenzstadt und als Landeshauptstadt und Regierungssitz von Mecklenburg-Vorpommern über alle Grenzen bekannt.

Mit dem Schweriner Schloss, Schlossgarten und Theater, sowie den umliegenden sieben Seen bietet es historische Sehenswürdigkeiten und viele interessante Kulturveranstaltungen.

Die direkte Umgebung der Mecklenburger Seenplatte ist für Wassersportler und Naturliebhaber besonders interessant.

Die Nähe zur Ostsee und den umliegenden Hanse- und Hafenstädten, wie Hamburg, Rostock, Wismar, Stralsund und Greifswald bieten gut erreichbare Ausflugsziele.



Objektnummer: 25086001 - 19053 Schwerin

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25086001 - 19053 Schwerin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Inis Krakow

---

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin

Tel.: +49 385 - 59 38 344 0

E-Mail: [schwerin@von-poll.com](mailto:schwerin@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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