

Schwerin

# Geschichte trifft Freiraum: Modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus von 1680

Número da propriedade: 26086008



PREÇO DE COMPRA: 800.000 EUR • ÁREA: ca. 297 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 236 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## Numa vista geral

Número da propriedade	26086008	Preço de compra	800.000 EUR
Área	ca. 297 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1680		

Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento

Aquecimento central

Certificado Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin

## O imóvel



**Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein auf kleinem Grundstück ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1680, das in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert wurde. Die letzte Sanierung fand 2024 statt, wodurch sich das Objekt in einem sanierten Zustand mit normaler Ausstattungsqualität präsentiert. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 297 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie großzügigen Raum.

Die Immobilie liegt in attraktiver Lage in einer kleinen Seitenstraße unweit des Marktplatzes. Diese zentrale und zugleich ruhige Position sorgt für eine angenehme Erreichbarkeit und eine hohe Lebensqualität. Das Wohn- und Geschäftshaus erstreckt sich über mehrere Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung: Das Erdgeschoss ist vollständig an eine sehr gute Gastronomie vermietet. Die Gastronomie ist familiengeführt und besticht durch eine ausgezeichnete Auslastung. Sie verfügt zudem über eine Gastroterrasse zur Straßenseite, die sowohl den Gästen als auch Betreibern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des Objektes befindet sich jeweils eine Wohnung. Somit bietet die Immobilie insgesamt 5 Zimmer und 2 Badezimmer. Die unterschiedlichen Nutzungseinheiten sind derzeit komplett vermietet, was diese Immobilie insbesondere für Investoren besonders interessant macht. Die Gastronomie und die beiden Wohnungen sind an einen zuverlässigen Betreiber vermietet, wodurch monatliche Gesamteinnahmen aus Miete in Höhe von 4.144 € generiert werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für konstante und effiziente Wärme in allen Bereichen sorgt. Der allgemeine Standard der Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und vermittelt einen angenehmen Eindruck im gesamten Haus. Die umfassende Sanierung der letzten Jahre garantiert langfristige Werterhaltung und reduziert den Investitionsbedarf in naher Zukunft. Aufgrund der Bedeutung der Immobilie und der Lage besteht die Möglichkeit über die Stadt Schwerin Fördermittel für eine mögliche Fassadensanierung zu erhalten.

Das Grundstück umfasst ca. 236 m<sup>2</sup> und ist somit überschaubar, was die Pflege der Außenanlagen erleichtert. Die vorhandene Gastronomiefläche im Erdgeschoss sowie die beiden separaten Wohnungen in den oberen Etagen erlauben eine multifunktionale Nutzung und bieten hohe Flexibilität. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Auslastung der Gastronomie, die als fest etablierter Betrieb einen stabilen Geschäftsbetrieb und kontinuierliche Einnahmen gewährleistet.

Diese Immobilie ist ideal für Interessenten, die Wert auf eine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz legen und gleichzeitig eine durchdachte Mischung aus Wohn- und Geschäftsimmobilie suchen. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und erleben Sie das moderne Wohnen und Arbeiten auf mehreren Ebenen inmitten der Stadt.

**Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin**

## **Tudo sobre a localização**

Schwerin präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort für Investoren, die auf der Suche nach einem stabilen und gleichzeitig renditestarken Immobilienmarkt sind. Als Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns überzeugt die Stadt durch eine solide Bevölkerungsentwicklung und eine wirtschaftliche Basis, die vor allem durch den öffentlichen Dienst und tourismusnahe Branchen geprägt ist. Mit durchschnittlichen Immobilienpreisen von rund 4.567 EUR/m<sup>2</sup> und einer Mietrendite von etwa 4 % bietet Schwerin ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die gut ausgebaute Infrastruktur und die dynamische Wertentwicklung von +8,28 % jährlich unterstreichen das nachhaltige Potenzial dieses Sekundärmarktes, der durch eine geringe Leerstandsquote und ein begrenztes Angebot zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt ermöglicht eine optimale Anbindung an vielfältige Versorgungs- und Freizeitangebote, die das urbane Leben bereichern und die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien weiter steigern. In unmittelbarer Nähe befinden sich exzellente Einkaufsmöglichkeiten, darunter renommierte Supermärkte und Fachgeschäfte, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Die gastronomische Vielfalt mit stilvollen Restaurants, Bars und Cafés schafft ein lebendiges Ambiente, das sowohl Bewohner als auch Besucher schätzen. Für sportliche und kulturelle Aktivitäten stehen moderne Fitnessstudios, Pilates-Studios sowie renommierte Veranstaltungsorte zur Verfügung, die das Freizeitangebot abrunden und zur hohen Lebensqualität beitragen.

Gesundheitliche Versorgung und medizinische Infrastruktur sind durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen, darunter die Haltestellen Petermännchen und Marienplatz, sowie der nahegelegene Bahnhof Schwerin Mitte (ca. 8 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit und machen den Standort auch für Berufspendler äußerst interessant.

Für Investoren bietet Schwerin somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Wertentwicklung und erstklassiger Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch ein ausgewogenes Verhältnis von urbanem Leben und nachhaltiger Sicherheit, was sie zu einem zukunftssicheren Investmentstandort mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial macht.

**Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26086008 - 19053 Schwerin**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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