



Schwerin - Feldstadt

Attraktives, renoviertes 6er-MFH in Schlossnähe

Angebot



Hier erhalten Sie die Möglichkeit, eine solide Kapitalanlage mit einer komfortablen Rendite von 4,5 % zu erwerben.
Eine Maklerprovision fällt nicht an, da direkt vom Eigentümer verkauft wird.

Das um 1900 gebaute Mehrfamilienhaus mit seinen 6 Apartments mit nachgefragten Größen von ca. 36-42 qm und jeweils 2 Zimmern wurde laufend renoviert und weist keinen Sanierungstau auf.

Die 6 Einbauküchen (2 davon aus 2022) stehen im Eigentum des Vermieters. In 2022 wurden 4 Wohnungen nach Renovierung frisch vermietet. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen dieser Größe und in dieser Lage.

Das Objekt weist das typische Erscheinungsbild der Schweriner Altstadtbebauung auf mit seiner gelben Putzfassade, Gesimsen und Stuckelementen. Bei den Fenstern handelt es sich um moderne Kunststoffisoliertglasfenster und die Hoffassade wurde vor einigen Jahren mit einem Wärmeschutzverbundsystem verkleidet. Die Beheizung erfolgt durch eine moderne Buderus-Gaszentralheizung aus dem Jahre 2014.

Das Haus verfügt über Kellerabstellräume für alle Wohnungen sowie einen Gemeinschaftswaschmaschinenkeller mit 6 separaten Wasseruhren für alle Einheiten.

Im hauseigenen Stadtgarten können die Mieter den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Die Residenz- und Landeshauptstadt Schwerin mit ihren rund 100.000 Einwohnern bildet den historischen, kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt Mecklenburg-Vorpommerns.

Schwerin besticht durch sein geschlossenes historisches Stadtbild mit vielen Baudenkmalern, insbesondere aber durch sein Wahrzeichen, das Schweriner Schloss mit Burgsee und Schlossgarten.



Neben zahlreichen Ministerien und Behörden ist Schwerin auch wirtschaftlich stark aufgestellt mit Technologieunternehmen, der Deutsche Bahn, Maschinenbau und Materialverarbeitung, Konsumproduktion, Gesundheitswirtschaft und Kliniken, einer breiten Dienstleistungslandschaft sowie Tourismus und Kultur- und Kreativwirtschaft.

Zudem ist Schwerin Hochschulstandort mit einer wachsenden Zahl von Studenten, darunter die private Fachhochschule des Mittelstands, die Hochschule der Bundesagentur für Arbeit, die Medical School Hamburg und die Vitruvius Design-Hochschule.

Schwerin bietet allerbeste Freizeitmöglichkeiten in der Natur mit seinen zahlreichen Grün- und Wasserflächen und seiner Nähe zu den Ostseestränden.

- Adresse 19053 Schwerin, Querstraße 1
- Grundbuch Schwerin, Flur 45, Flurstück 24, Blatt 70399
- Grundstück 199 qm
- Baujahr ca. 1900
- Bebauungsart renoviertes MFH mit 6 x 2-ZKB, Vollkeller, Garten
- Wohnfläche ca. 234 qm zzgl. Abstellraum im Keller
- Vermietung alle Wohneinheiten sind unbefristet vermietet, teilweise Staffelmietverträge

- Jahresnettokaltmiete 25.300,- EUR
- **Kaufpreis 568.000,- EUR**
- Ankaufrendite 4,5%

- Uprentpotential durch Mietanpassung (2xDG und Indexmietklauseln)
- Entwicklungspotential durch Aufstockung (kein BPlan, § 34 BauGB, Nachbarbebauung weist 3-4 geschossige Bauweise auf, zu prüfen durch den Käufer)

- Der Ankauf erfolgt **provisionsfrei** vom Eigentümer

- Endenergiebedarf 155,6 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse E, Energieträger Gas, Baujahr Wärmeerzeuger 1990 gem. Energieausweis (Energieausweis gültig bis 23.09.2025).

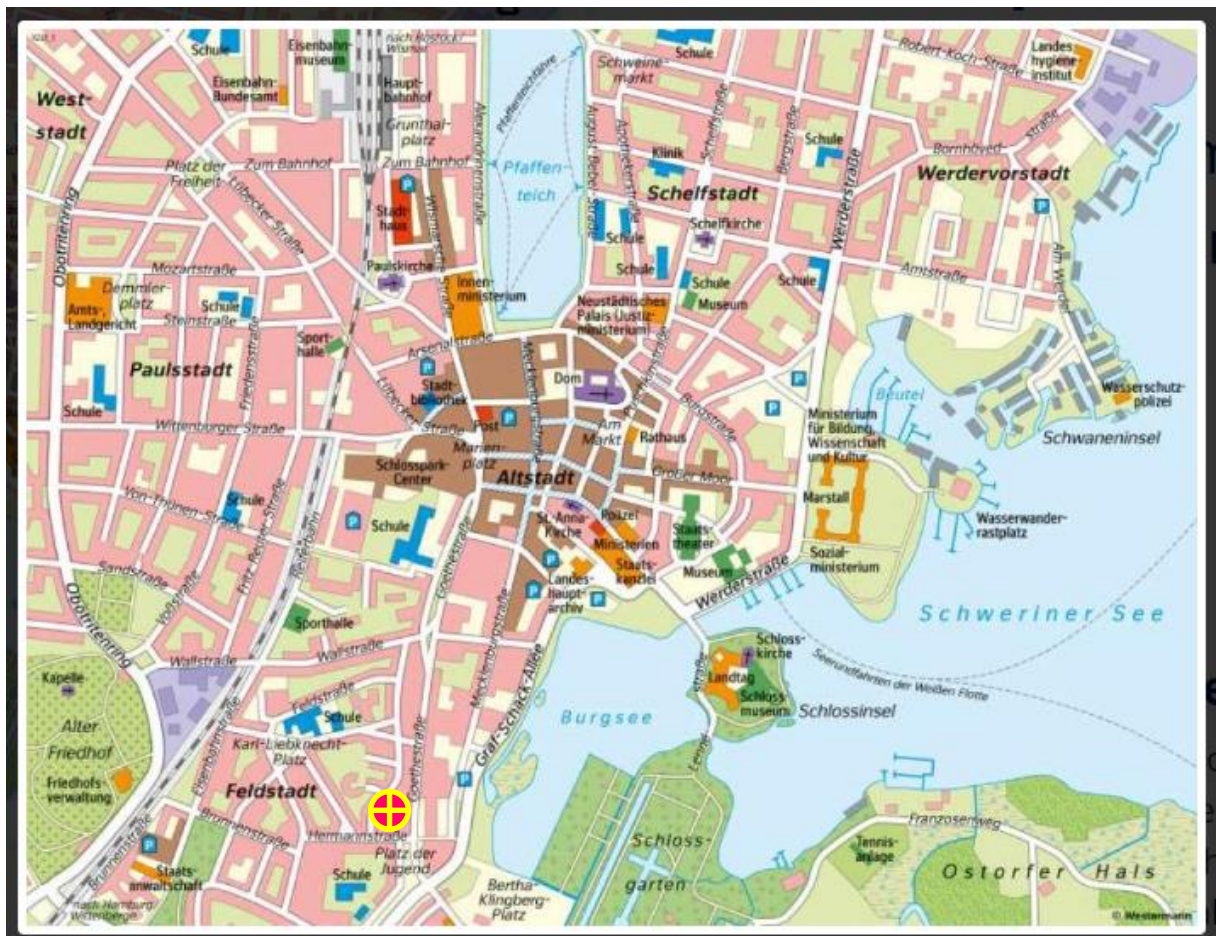
- Die Heizungsanlage wurde in 2014 erneuert (nach Ausfertigung des vorliegenden Energieausweises). Es handelt sich um eine Buderus Gas-Brennwerttherme. Neuer Energieausweis in Bearbeitung.

Feldstadt

Die Feldstadt grenzt an die Altstadt / City an. In wenigen Metern zu Fuß erreichen Sie Bäcker, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken. Das Schlosspark-Einkaufcenter ist 750 m entfernt, das Schweriner Schloss in Sichtweite.

Der ÖPNV ist ebenfalls fußläufig erreichbar (Bus u. Straßenbahn "Platz der Jugend", Fernbahnhof "Schwerin-Mitte").

Die Autobahnen BAB 14, BAB 20 und BAB 24 erreichen Sie in wenigen Minuten.

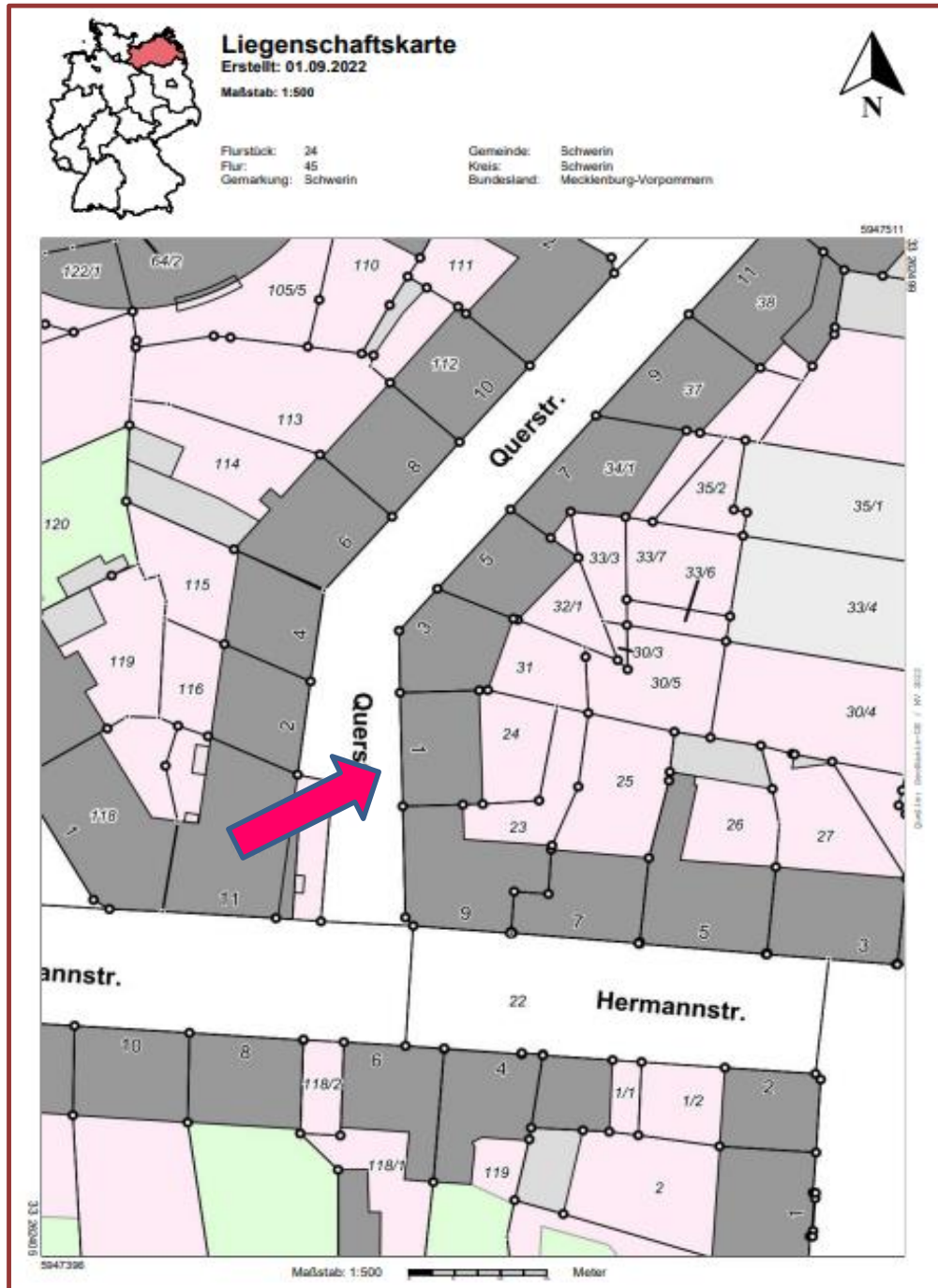


Quelle Landeshauptstadt Schwerin

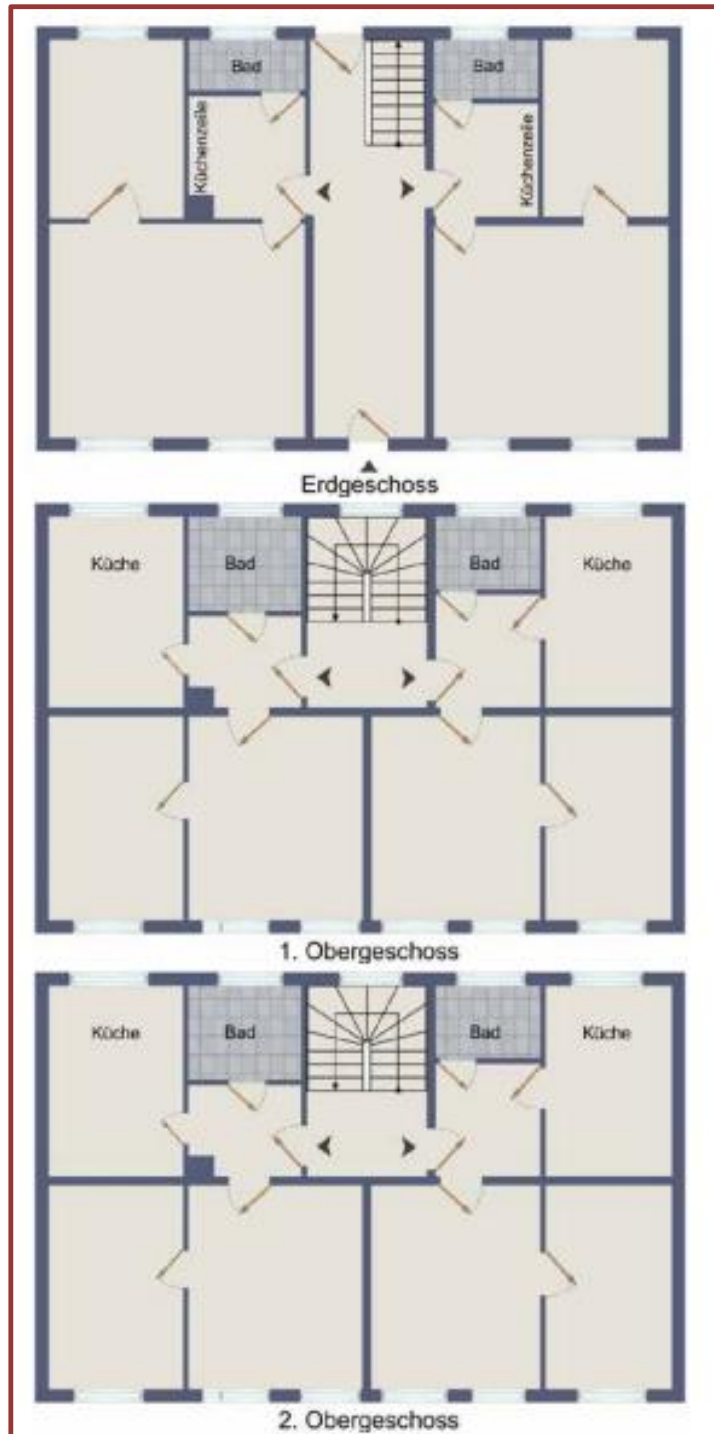
Flurkarte



CC-Grund GmbH
Immobilien grundsolide



Grundrisse



Grundrisskizze, nicht maßstabsgetreu

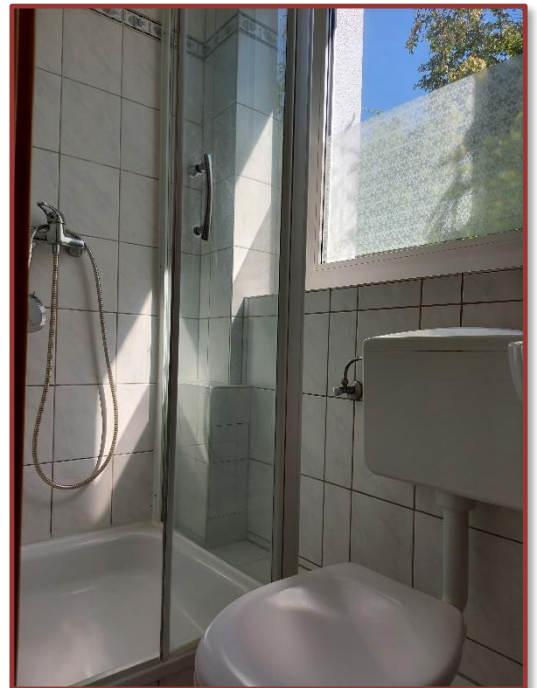
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



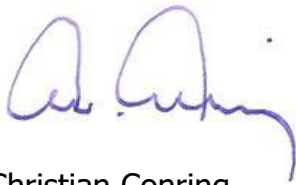
Provision

Der Ankauf erfolgt provisionsfrei vom Eigentümer

Haftungsausschluss

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben und Angaben zum Baujahr beruhen auf eigenen Skizzen und Schätzungen, da Bauakten nicht mehr vorhanden sind.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



Christian Conring

CC-Grund GmbH

Ahrensburg, den 20.03.2024

CC-Grund GmbH – Vierbergen 41a – 22926 Ahrensburg
Sitz der Gesellschaft: Ahrensburg
Geschäftsführender Gesellschafter: Christian Conring
0177 21 42 611 • www.cc-grund.de • info@cc-grund.de
Sparkasse Holstein: IBAN DE83 2135 2240 0179 1531 01 BIC NOLADE21HOL
Amtsgericht Lübeck HRB 15647 HL
Steuer-Nr.: 3029805896 (FA Stormarn)