

Exposé

Erdgeschosswohnung in Schwerin

**Erstbezug: Exklusive Wohnung in Schwerin mit Kamin,
Balkon, eigenem Garten - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-314041

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Paarmann
Mobil: 0157 35733439

Robert-Beltz-Str. 12
19059 Schwerin
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,55 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dem 1936 errichteten Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt fünf Wohneinheiten. Umfängliche Sanierungsmaßnahmen fanden 1997 (sanitäre Leitungen, Dach, Fenster/Türen, Elektro, Decken, Horizontal-/Vertikalsperren im Keller, Hof- und Straßenseitig), 2015 (Bad) sowie 2024 (Fassade, Treppenhaus mit Fenster, Anschluss Fernwärme, Steigleitungen für Warmwasser und Heizung) statt. Ein Energieausweis des vormaligen Energieträgers Gas liegt mit Energieeffizienzklasse D vor.

Das zugehörige Grundstück umfasst rund 432 m².

Ausreichende Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Ausstattung

Zum Verkauf steht eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 97,55 m². Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle und freundliche Atmosphäre.

Die frisch und umfassend renovierte Erdgeschosswohnung präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Zustand. Die hohen Wände und die aufgearbeiteten massiven Echtholzdielen erhöhen den Charme dieser attraktiven Wohnung, welcher durch die glatt gespachtelten Wände abgerundet wird.

Im modern gefliesten Tageslichtbad steht eine Badewanne sowie Dusche zur Verfügung. Die offene Küche lädt zum Kochen und geselligen Beisammensein ein. Sie ist mit einer Einbauküche und hochwertigen Geräten ausgestattet. Das Bad und die Küche bestechen durch eine angenehme Fußbodenheizung. Die Wohnung besitzt zudem ein begehrtes Ankleidezimmer.

Der neu installierte Fernwärmeanschluss sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Kamin, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Der Balkon bietet Platz für entspannte Stunden im Freien und einen schönen Blick auf den ruhigen Innenhof- und Gartenbereich.

Eine Rarität in Schwerin bildet der eigene großzügige Gartenabteil, das zum Verweilen und Gestalten einlädt.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Aufgrund der DSL-Bandbreite von bis zu 250 Mbit/s ist die Nutzung für ortsunabhängiges Arbeiten (Home-Office) prädestiniert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Kaufpreis

Der Verkaufspreis für diese attraktive Wohnung beträgt 249.000 Euro.

Die Wohnung wird ohne Maklercourtage angeboten.

Selbstnutzer oder Kapitalanleger

Diese 3-Zimmer-Wohnung in der Robert-Beltz-Straße 12 bietet eine hervorragende Gelegenheit, in einer begehrten Lage von Schwerin ein neues Zuhause zu finden. Dafür spricht u. a. die familienfreundliche Lage mit Kita, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in einer ruhigen Umgebung.

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung äußerst attraktiv. Der aktuelle Leerstand wurde proaktiv erzeugt, sowohl zur Gewährleistung der mittlerweile abgeschlossenen Renovierung als auch um den neuen Eigentümer die Möglichkeiten zur Entwicklung der Immobilie zu geben.

Nachfolgend hierzu eine Beispielrechnung:

- Nettokaltmiete pro m²: ca. 9,00 Euro pro m²
- Monatliche Nettokaltmiete: 877,95 Euro
- Jährlicher Nettokaltmiete: 10.535,40 Euro

Zudem liegt ein Gutachten für eine Verkürzung der Restnutzungsdauer vor, welches die jährliche Abschreibung deutlich erhöhen und somit einen dauerhaften steuerlichen Vorteil darstellen kann. Durch das Gutachten besteht die Möglichkeit nicht nur 2% sondern 4,76% des Gebäudewertes abzuschreiben. Bei einem beispielhaften Gebäudewert von 200.000 € könnten anstatt 4.000 € satte 9.520 € AfA (Absetzung für Abnutzung) angegeben werden.

Kontakt

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Martin Paarmann

Telefon: 0157 35733439

E-Mail: paarmann-immobilien@web.de

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Impressum:

Martin Paarmann Immobilien GmbH

Triftweg 13

19079 Sukow

Tel.: 015735733439

E-Mail: paarmann-immobilien@web.de

Geschäftsführer: Martin Paarmann

Amtsgericht Schwerin HRB 14716

Lage

Schwerin, die Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern, bietet eine hohe Lebensqualität mit ihrer historischen Altstadt, den vielen Seen und der malerischen Naturumgebung. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sowie eine solide wirtschaftliche Basis.

Die Robert-Beltz-Straße liegt im Stadtteil Weststadt. Es handelt sich um eine ruhige, von weiteren Wohnhäusern und Grünflächen geprägte, beliebte Wohngegend, die eine langfristige Vermietung sichert. Das Mehrfamilienhaus liegt in einem verkehrsberuhigten (30 km/h) Bereich gegenüber einer Grünfläche mit Spielplatz.

Für die günstige Lage der Wohnung sprechen unter anderem die in der Nähe gelegenen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Das Stadtzentrum ist fußläufig erreichbar, es besteht des Weiteren eine gute Verkehrsanbindung zum ÖPNV. Profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, die schnelle Verbindungen zu umliegenden Städten und Regionen ermöglichen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

-Einkaufsmöglichkeiten: Lidl (440 m), Netto Markendiscout (460 m)

-Bildungseinrichtungen: Kita "Bärenkinder" (410 m), Goethe-Gymnasium (480 m)

-Gesundheitsversorgung: Apotheke (250 m), Ärzte (390 m), Medizinisches Versorgungszentrum Schwerin GmbH (810 m)

-Freizeit und Erholung: Parks und Spielplätze in der Nähe (gegenüberliegend), Sporteinrichtungen fußläufig erreichbar

-Verkehrsanbindung: Straßenbahn (300m), Bushaltestelle (630 m), Schweriner Hauptbahnhof (790 m)

-Sonstige Einrichtungen: Bäckerei (600 m), Bistro (320 m)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,53 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Hauseingangstür



Robert-Beltz-Str.

Exposé - Galerie



Luftbild



Hofansicht



Blick in den Garten/vom Balkon

Exposé - Galerie



Hausflur



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Heizungsraum

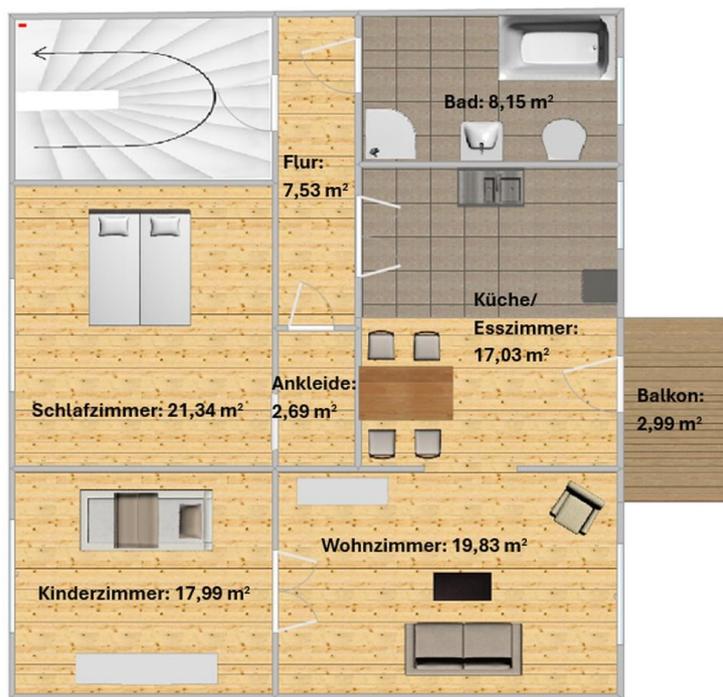
Exposé - Galerie



eigener Kellerraum

Exposé - Grundrisse

Grundriss



Grundriss