

# Exposé

## Wohnung in Schwerin

### Exklusive 4-Raum-Wohnung in Schwerin mit Balkon - provisionsfrei direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. **OM-314046**

#### Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Paarmann  
Telefon: 0157 35733439

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

Baujahr	1936	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,27 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
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 m<sup>2</sup>.

Ausreichende Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

## Ausstattung

Zum Verkauf steht eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 97,27 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle und freundliche Atmosphäre.

Die teilrenovierte Wohnung präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Zustand.

Die Räume sind mit Dielenböden ausgestattet. Im gefliesten Tageslichtbad mit Fenster steht eine Badewanne zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die neue Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und zum Kochen und geselligen Beisammensein einlädt.

Der neu installierte Fernwärmeanschluss sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung. Ein weiteres Highlight ist der Balkon, welcher Platz für entspannte Stunden im Freien und einen schönen Blick auf den ruhigen Innenhof-/Gartenbereich bietet.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Der allgemeine Gartenanteil lädt zum Verweilen und Ausruhen aus.

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, Einbauküche

## Sonstiges

Kaufpreis

Der Verkaufspreis für diese attraktive Wohnung beträgt 209.000 Euro.

Die Wohnung wird ohne Maklercourtage angeboten.

Kapitalanleger

Diese 4-Zimmer-Wohnung in der Robert-Beltz-Straße 12 bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Die solvente Mieterin bewohnt seit 16 Jahren die Eigentumswohnung und fühlt sich mit dem Objekt verbunden.

Nachfolgend hierzu folgende Rechnung:

- monatliche Nettokaltmiete: 680,96 Euro
- monatliche Zahlung aufgrund Individualvereinbarung zur Küche: 55,00 Euro
- Summe monatliche Einkünfte: 735,96 Euro
- jährliche Nettokaltmiete: 8.831,52 Euro

Zudem liegt ein Sachverständigengutachten für eine Verkürzung der Restnutzungsdauer vor, welches die jährliche Abschreibung deutlich erhöhen und somit einen dauerhaften steuerlichen Vorteil darstellen könnte. Durch das Gutachten besteht bei Anerkennung durch das zuständige Finanzamt 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 Markendiscount (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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

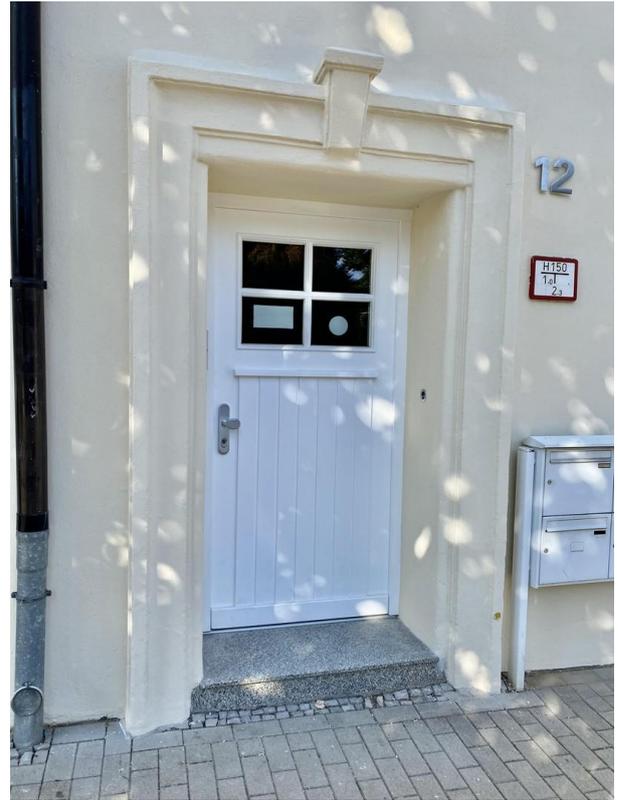


Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Luftbild



Hauseingangstür



Robert-Beltz-Str.

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten vom Balkon



Hausflur, Wohnungseingangstür

# Exposé - Galerie

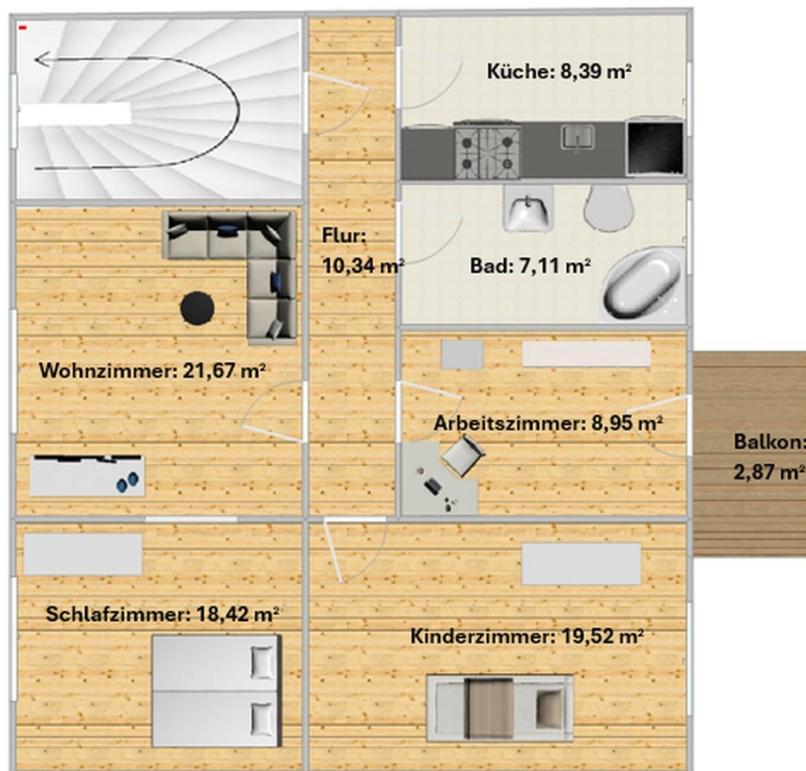


Heizungsraum



eigenes Kellerabteil

# Exposé - Grundrisse



Grundriss