

# Exposé

## Wohnung in Schwerin

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



Objekt-Nr. OM-314052

#### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Paarmann  
Telefon: 0157 35733439

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

Baujahr	1936	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,37 m <sup>2</sup>	Etage	3. 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 96,37 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle und freundliche Atmosphäre.

Die frisch und umfassend renovierte Wohnung präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Zustand. Die glatt gespachtelten Wände und der neue Vinyl-Boden erhöhen den Charme dieser attraktiven Wohnung.

Im Tageslichtbad steht eine Badewanne zur Verfügung. Das 2024 umfassend sanierte Bad besticht mit einer modernen Beton-Optik.

Besonders hervorzuheben ist die neue Küche, die zum Kochen und geselligen Beisammensein einlädt. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Der neu installierte Fernwärmeanschluss sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Der allgemeine Gartenabteil lädt zum Verweilen und Ausruhen ein.

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

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kaufpreis

Der Verkaufspreis für diese attraktive Wohnung beträgt 229.000 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 m<sup>2</sup>: ca. 9,00 Euro pro m<sup>2</sup>
- Monatliche Nettokaltmiete: 867,33 Euro
- Jährlicher Nettokaltmiete: 10.407,96 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,53 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Luftbild

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Robert-Beltz-Str.

# Exposé - Galerie



Hofansicht



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Haustür



Hausflur

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



eigener Kellerabteil

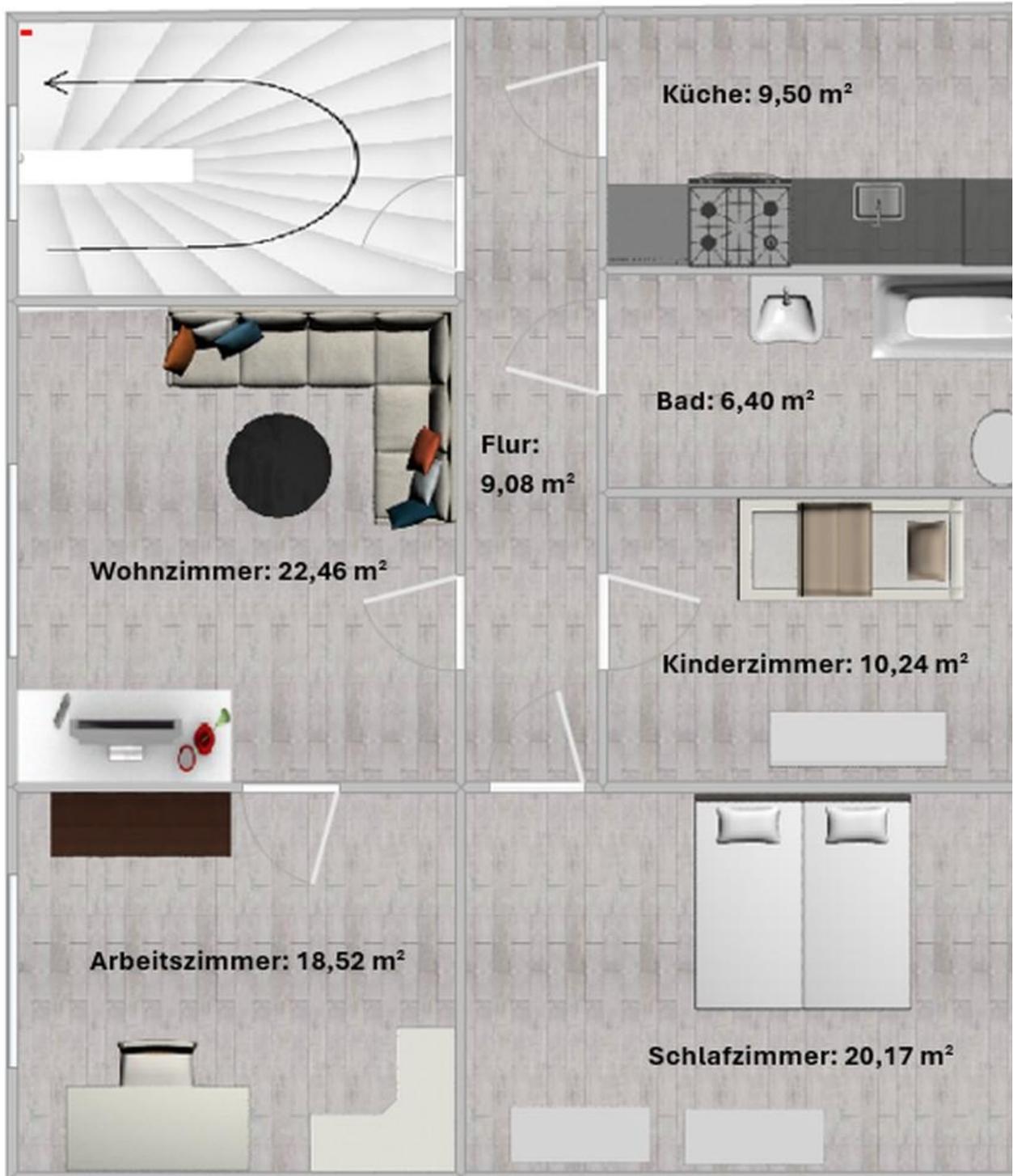
# Exposé - Galerie



Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Grundriss 3. OG