

EXPOSÉ

über ein voll vermietetes Ärztehaus
in der Taubenstraße 19 in 19055 Schwerin

– Einzeldenkmal –



Baujahr / Sanierung:	1900/1987/ 1993 fortlfd.	Kaufpreis/m ²	1.831,21 €
Mietfläche m ² :	628	Kaufpreis ist das x fache der Jahresmiete	13,7
Grundstück m ² :	874	Nettokaltmiete p.a.	84.080,50 €
			(Gewerbe: 63.815 € Wohnen: 8.400 € Stellplätze: 11.864 €)
Verkaufspreis	1.150.000,00 €	Provision brutto:	3,57%

Ihre Ansprechpartner: Andreas Mägerlein und Matthias Winkler
0385 – 20 88 60 oder 0172 – 392 18 55 oder info@alexandrinenprojekte.de

Lage

Schwerin zählt mit der fast vollständig erhaltenen historischen Altstadt, dem Schloss und der idyllischen, walddreichen Seenlandschaft zu den attraktivsten Städten Deutschlands. Durch die Aufnahme des „Residenzensembles Schwerin“ mit seinen mehr als 30 Bestandteilen in die Liste der Weltkulturerbe der UNESCO im Juli 2024 hat Schwerin auch international deutlich an Attraktivität gewonnen.

Mit seinem maritimen Flair und seiner einzigartigen Kunst- und Kulturszene entwickelt die Stadt einen besonderen Charme und hat sich in den letzten Jahren immer mehr zum begehrten Wohnstandort zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg etabliert.

Die alte Residenzstadt mit ihrer modernen Infrastruktur bietet ihren Bewohnern auf kurzem Weg ein großes Spektrum an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Insbesondere Wassersportler wie Segler, Ruderer oder Motorbootfahrer finden auf den zahlreichen Seen in und um Schwerin ideale Bedingungen, ihrem Hobby nachzugehen oder einfach nur zu relaxen.

Einer der unumstritten schönsten und anspruchsvollsten Golfplätze Deutschlands, die Tennisanlage gegenüber dem Schweriner Schloss sowie zahlreiche andere Sport- und Erholungsstätten sind nur einige von vielen Standortfaktoren, die diese Stadt für ihre Bewohner so lebenswert machen.

Auch ansonsten bietet Schwerin Ihnen eine perfekte Infrastruktur: Zahlreiche Kindergärten und Schulen, ein modernes Klinikum, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt und am Stadtrand sind nur einige der Pluspunkte. Kulturell bietet Ihnen die Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommers unter anderem das Staatstheater, das Open Air Theater im Sommer, das Staatliche Museum, die Sport- und Kongresshalle mit vielfältigen Veranstaltungen und Konzerten sowie den Schlossgarten mit der Freilichtbühne.

Das Verkaufsobjekt liegt mitten in der Schelfstadt, einem der beliebtesten Stadtteile Schwerins. Die vielen liebevoll sanierten Jugendstilvillen, die zahlreichen Restaurants und gemütlichen Cafés rund um die Schelfkirche verleihen der Schelfstadt einen einmaligen Charme. Durch die Nähe zum Stadtzentrum, zum Pfaffenteich und zum Ziegelsee (max. 5 Gehminuten) wird das Auto zum Luxusgegenstand. Besonders die perfekte Infrastruktur mit Schulen aller Kategorien, Kindergarten, Einkaufsmärkte sowie die vielen kulturellen Einrichtungen machen die Schelfstadt zu einem der sehr stark nachgefragten Standorte der Innenstadt.

Objekt

Das Fachwerkgebäude wurde als Einzeldenkmal in den Jahren ca. 1984 bis ca. 1987 vollständig und von Grund auf saniert. Es ist seitdem permanent modernisiert und instandgehalten worden. Das Erdgeschoß ist barrierefrei über einen Zugang in der Taubenstraße zu erreichen. Inmitten des Erdgeschosses kann man über das großzügige und repräsentative Treppenhaus die oberen Geschosse zu Fuß erreichen. Ein Fahrstuhl für die barrierefreie Zugänglichkeit des 1. Und 2. Geschosses wurde eingebaut, somit können alle genutzten Geschosse barrierefrei erreicht werden und den zukünftigen Nutzungen sind kaum Grenzen gesetzt. Die Etagenheizung für die Wohnung im 2. Obergeschoß wurde 2020 erneuert, die Heizung für die restlichen Flächen wurde im Jahr 2024 erneuert.

Mieter

Im Erdgeschoß links befindet sich die seit Jahrzehnten etablierte Schelf-Apotheke (127 m² Mietfläche), ein wichtiger Versorgungspunkt für die gesamte Schelfstadt, das Ärztehaus und das nur wenige Meter entfernte Ärztezentrum in der Röntgenstraße mit Teilen der Medianklinik, Praxen der Radiologie, Psychiatrie und Psychotherapie.

Im rechten Teil des Erdgeschosses und im I. Obergeschoß links befindet sich die Autismus Ambulanz (66 m² + 89 m² Mietfläche), eine Einrichtung der Volkssolidarität Rostock.

Im I. Obergeschoß rechts hat sich ein Allgemeinmediziner (127 m² Mietfläche) eingemietet.

Im II. Obergeschoß rechts und im Dachgeschoß befindet sich die Arztpraxis eines Facharztes für Orthopädie (105 m² + 27 m² Mietfläche) Mietfläche).

Im II. Obergeschoß links befindet sich eine Privatwohnung (87 m² Wohnfläche), die ebenfalls seit Jahren an einen zuverlässigen Mieter vermietet ist.

Alle gewerblichen Mietverträge haben eine lange Laufzeit und sind mit Kautionen, Bürgschaften etc. abgesichert. Auf Wunsch können gern Mietverträge, Laufzeiten und genaue Miethöhen übergeben werden.

Abstellräume befinden sich im Dachgeschoß und im Keller. Es befinden sich 14 Parkplätze auf dem Grundstück, davon sind 5 überdacht.

Das Objekt ist seit vielen Jahren vollständig vermietet.



Ansicht Taubenstraße



Ansicht Taubenstraße



Ansicht Hofseite

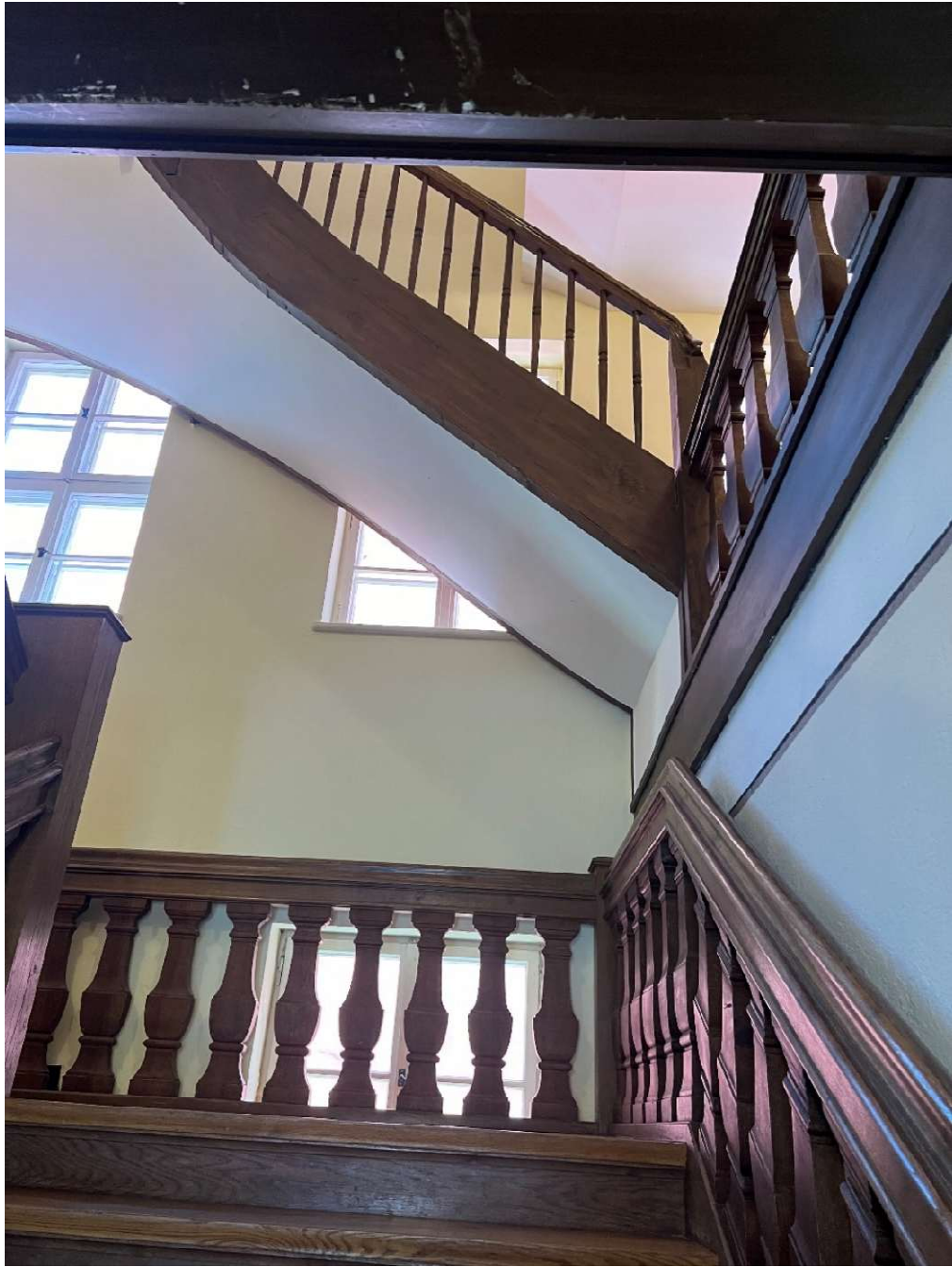


14 Stellplätze, davon 5 überdacht

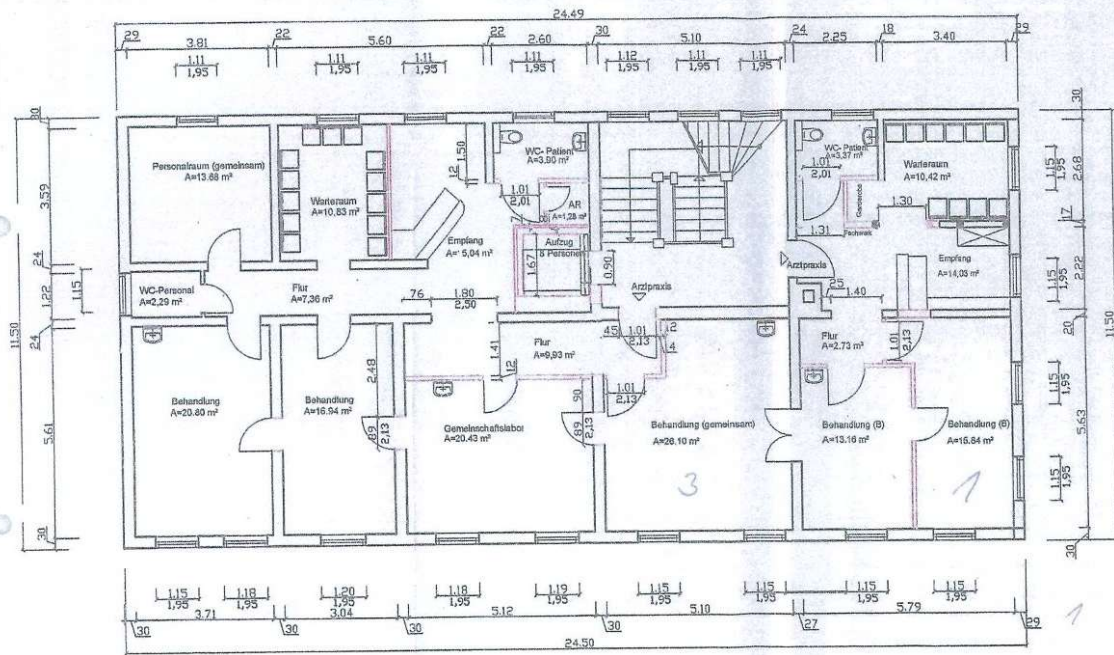




Eingangsbereich mit Fahrstuhl

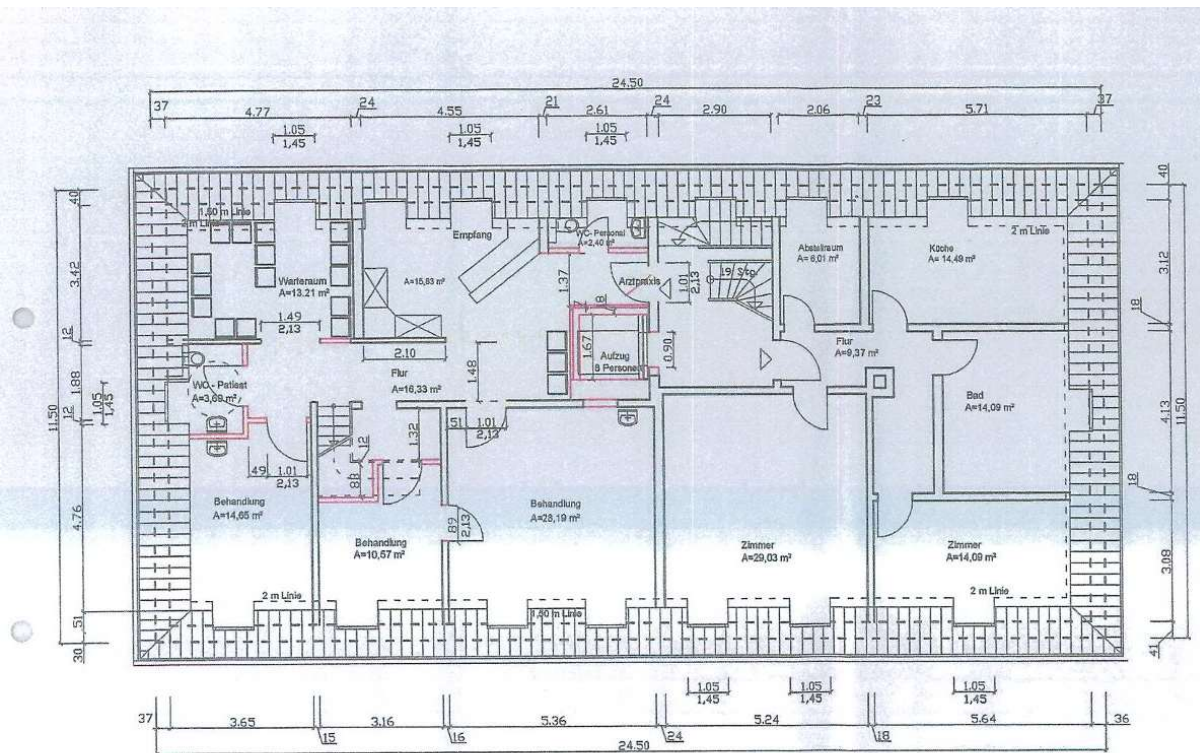


Repräsentatives Treppenhaus

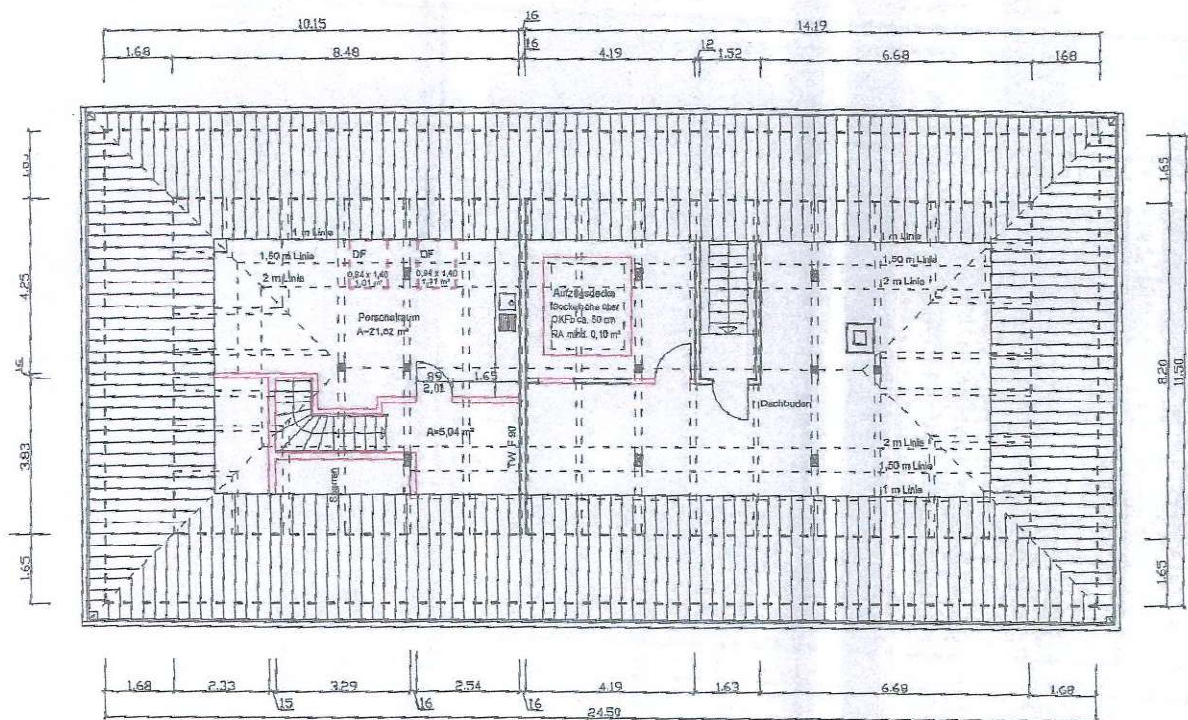


1. OBERGESCHOSS

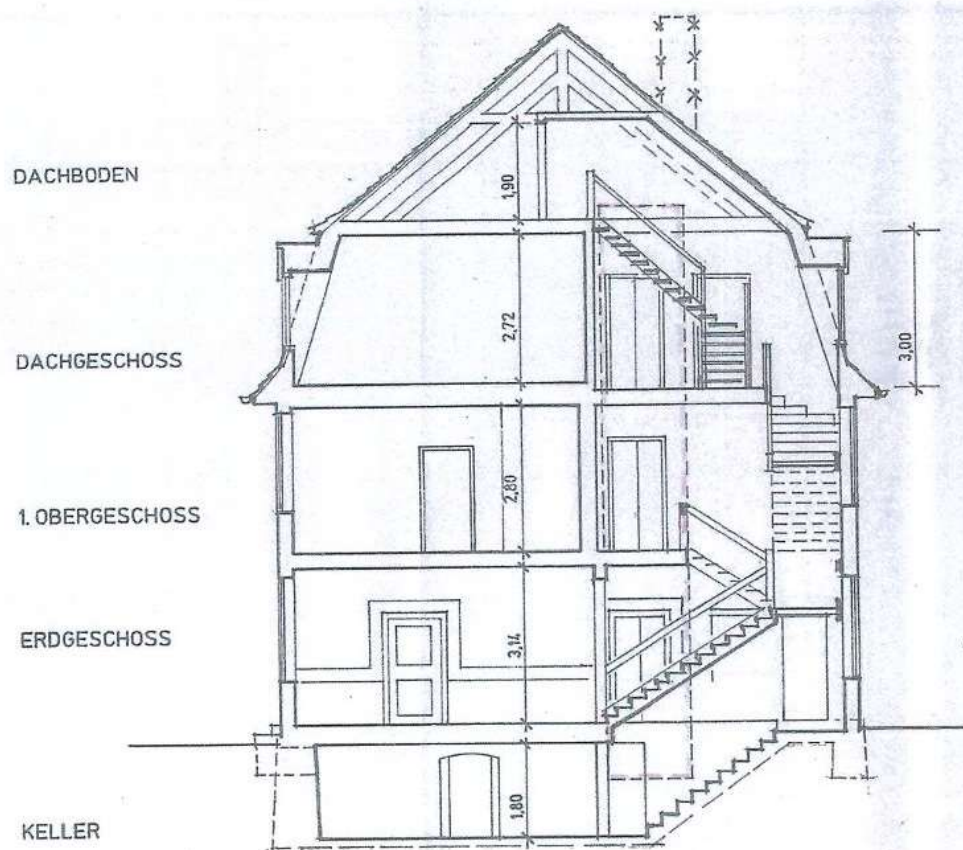
I. Obergeschoß



II. Obergeschoß

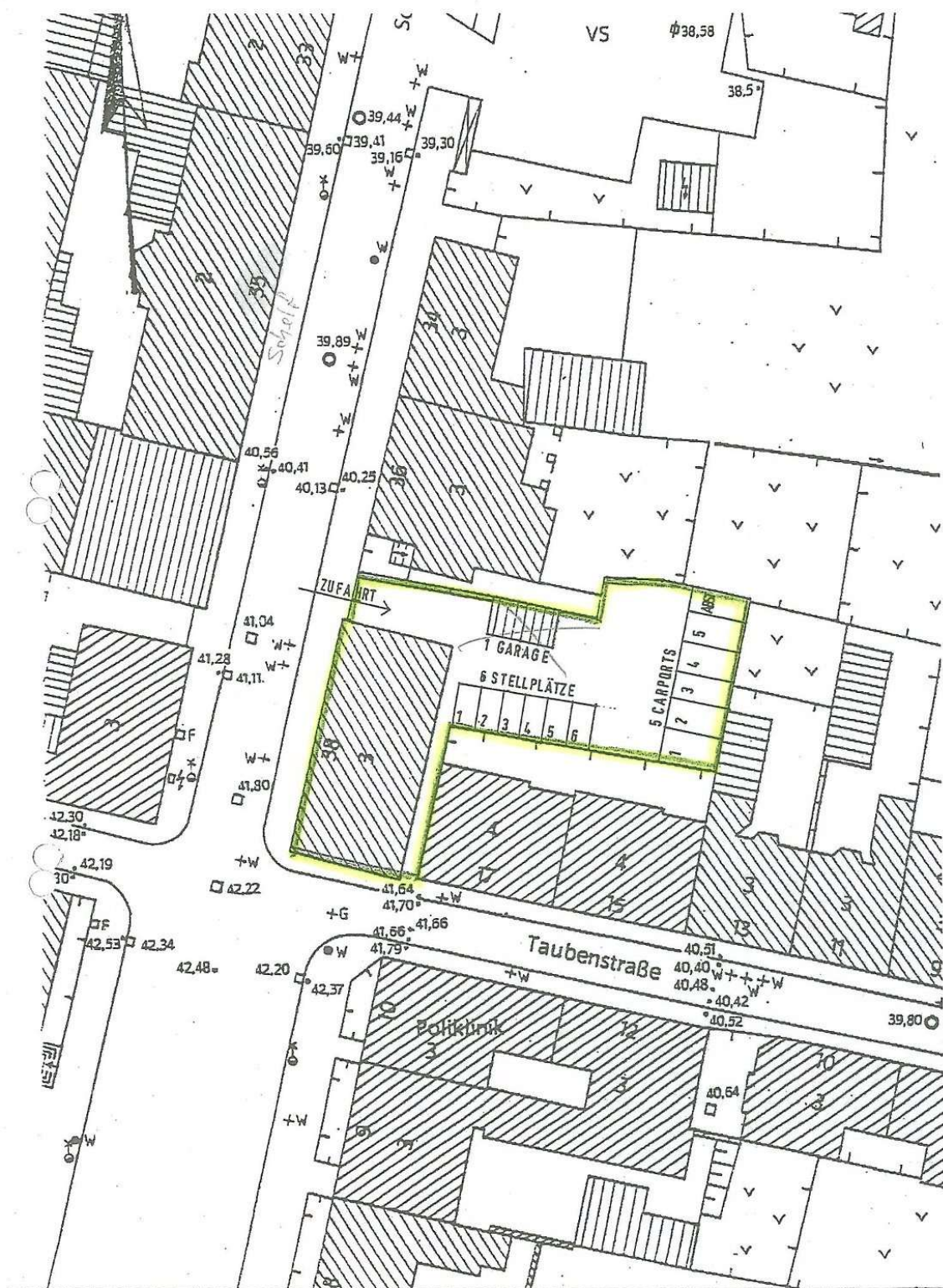


Dachgeschoß



SCHNITT A - A M 1:100

Schnitt



TAUBENSTRASSE 19 SCHWERIN LAGEPLAN M 1:500

15.6.95 F. W.

Lageplan mit Stellplätzen