

EXPOSÉ

**Über ein Wohn- und Geschäftshaus
in der Schelfstraße 35 in 19055 Schwerin**

– Einzeldenkmal –



Baujahr / Sanierung:	1813/1992/ 2017 fortlfd.	Kaufpreis/m²	1.335,34 €
Mietfläche m²: (Nutzfläche: 1.330 m ²)	996	Kaufpreis ist das x fache der Jahresmiete	14,3
Grundstück m ² :	654	Nettokaltmiete p.a.	92.715,00 €
			(Gewerbe: 80.264,00 € Wohnen: 8.464 € Stellplätze: 3.987,00 €)
Verkaufspreis	1.330.000,00 €	Provision brutto:	0,00%
			3

Ihr Ansprechpartner: Andreas Mägerlein und Matthias Winkler
0385 – 20 88 60 oder 0172 – 31 32 333 oder info@alexandrinenprojekte.de
 Der Verkauf erfolgt courtagefrei direkt vom Eigentümer!

Lage

Schwerin zählt mit seiner fast vollständig erhaltenen historischen Altstadt, dem Schloss und der idyllischen, waldreichen 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 viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1813-14 nach den Plänen des Architekten J.G.C. Barca als Fachwerkgebäude für die Justizkanzlei errichtet und erhielt 1837 eine massive Putzfassade nach Entwurf des Hofbaurats G. A. Demmler. Das grundsolide Backsteingebäude wurde permanent in gutem Zustand erhalten, im Jahr 2016 / 2017 wurde die gesamte strassenseitige Fassade überarbeitet, die Fenster teilweise erneuert, teilweise saniert und eine neue Heizung eingebaut

Mieter

Der Ankermieter ist die Naturwind GmbH, welche Windparks entwickelt, betreibt und viele Projekte gemeinsam mit dem regionalen Stromversorger, der WEMAG AG, umgesetzt hat. Das genaue Geschäftsfeld können Sie der Homepage www.naturwind.de entnehmen. Die Naturwind GmbH hat in unserem Objekt ab 01.01.2010 mit einer Mietfläche von 248 m² im Erdgeschoß und 76 m² im 1. OG angefangen. Danach wurde das 2. OG rechts angemietet und wir sahen uns durch den sehr guten Geschäftsgang und die stetige Weiterentwicklung der Naturwind GmbH veranlasst, zum 30.04.2021 den Mietvertrag mit der „Creditreform von

der Decken KG“ zu kündigen. Mittlerweile, seit dem 01.05.2021 wurden das Erdgeschoß, das 1. + 2. OG mit insgesamt 873 m² komplett angemietet. Wir haben einen Mietvertrag über diese Gesamtfläche geschlossen, welcher eine ordentliche Kündigung bis zum 30.04.2028 ausschließt. Der Mietvertrag enthält eine Verlängerungsoption von 1 x 2 Jahren nach der Festmietzeit zu den Bedingungen des bestehenden Mietvertrages.

Bei Nichtausübung der Option verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils 24 Monate (Kündigungsfrist von 12 Monaten). Der Mietvertrag enthält eine Indexanpassung nach Verbraucherpreisindex für Deutschland alle 2 Jahre, was wir jetzt erstmalig ab 01.06.2023 in Anspruch genommen haben. Im Rahmen dieser Anpassung stieg die Miete von € 6,50 / m² auf € 7,66 / m² netto kalt. Da wir einen erstklassigen Mieter, die „Creditreform von der Decken KG“ gekündigt haben, um den Mehrbedarf an Büroraum der Naturwind GmbH zu befriedigen, haben wir neben den üblichen Kautionen noch eine umfangreiche private Haftung des Geschäftsführers vereinbart.

Die beiden Wohnungen befinden sich im Dachgeschoß und sind seit 2008 und 2009 an sehr zuverlässige Mieter vermietet.

Der Vollkeller hat eine Fläche von ca. 260,00 m² und wird als Lagerraum und Heizungskeller genutzt.

Die durchschnittliche Miete für die Gewerbeinheit liegt somit bei derzeit € 7,66 /m² und bei den privaten Mietern bei € 8,00 /m² und € 7,40 / m² und ist somit deutlich unter dem Durchschnitt für vergleichbare Lagen.

Zusätzlich können Mieter 5 Stellplätze auf dem Hof nutzen.



Ansicht Schelfstraße 35





Einfahrt zum Hof / Parkplätze



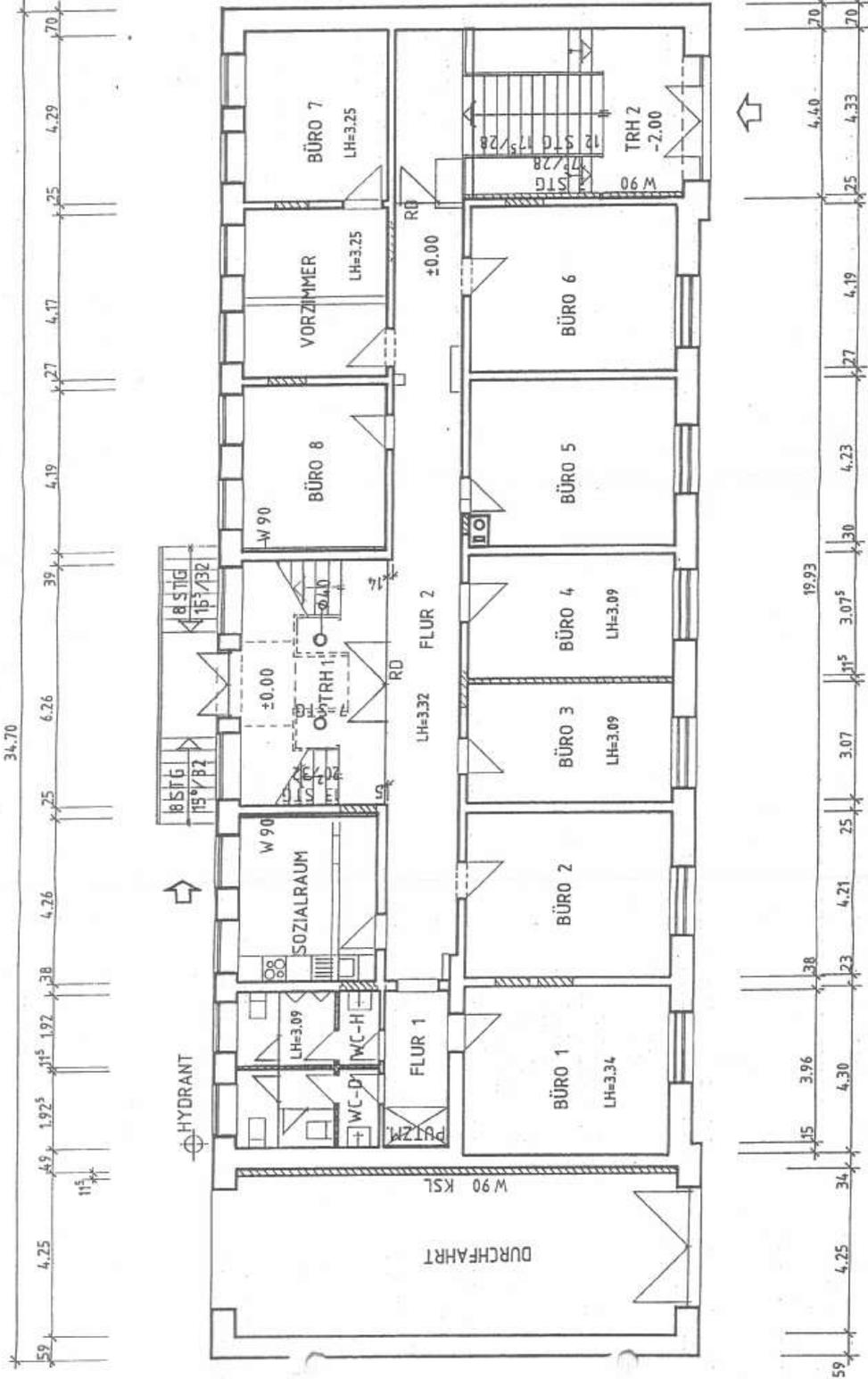
Ansicht vom Hof



Treppenhaus



EG



UMBA
 BAUVORHABEN: BÜRO
 BAUDIRT: SCHW
 BAUHERR: T BAL
 POLLIG
 GEHESTAND: ERDGG
 GEZECHNET DATUM
 SHU 27.11.91
 ARCHITEKT:
 horst landgr

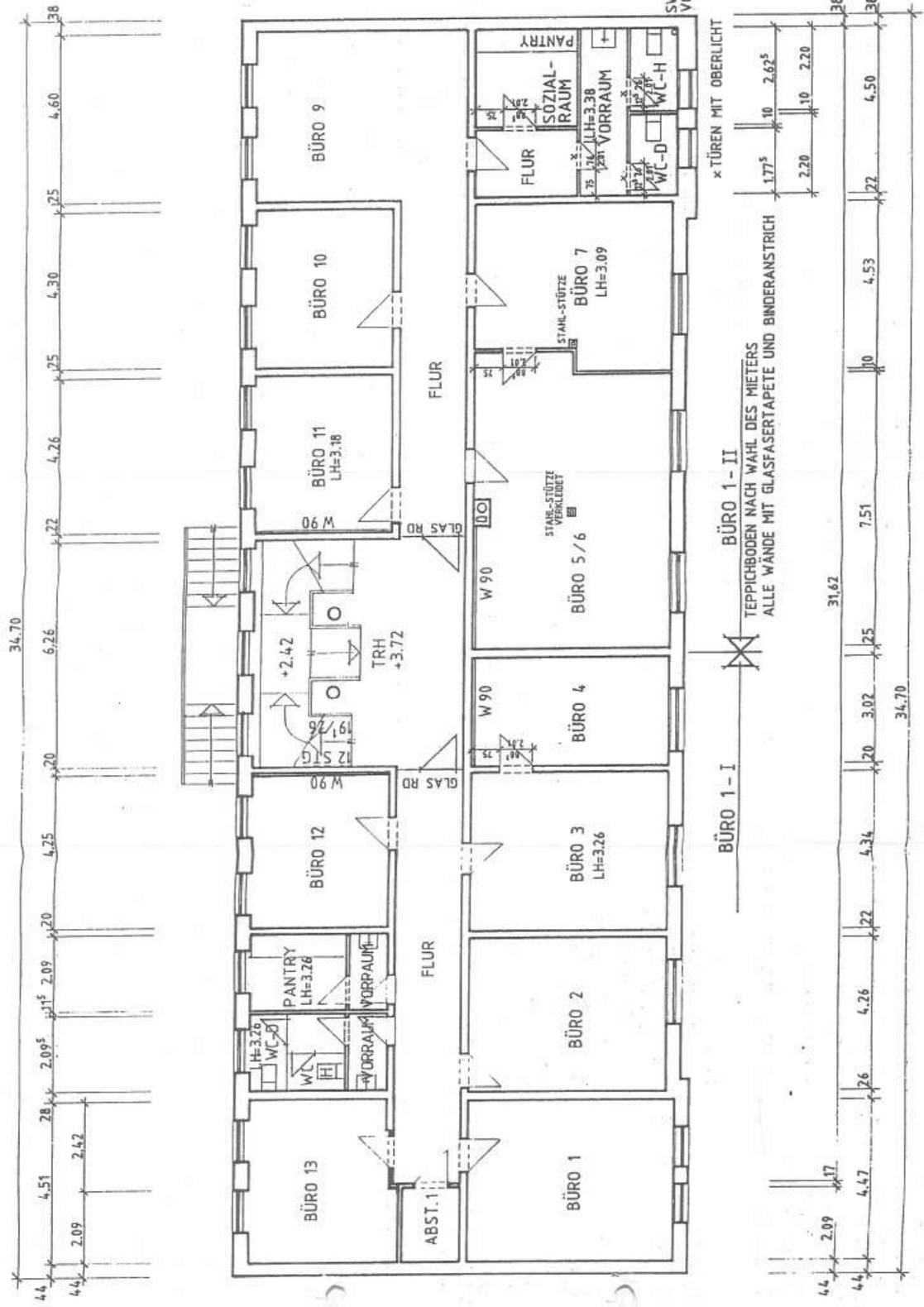
GEÄNDERT:
 30.10.92

ALLE ABGEHÄNGTEN
 DECKEN F 30.

SAL

EG

1.06



4.51	2.09	2.09	2.09	4.25	4.20	4.20	4.26	4.25	4.30	4.25	4.60	4.5
4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09
4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5

UH	BAUVORHABEN : BU	SC
BAUORT :	I I	PO
BAUHER :	PO	LC
GEZEICHNET :	DAT	27.11
WI	24.0	
ARBEITET :	02.11	

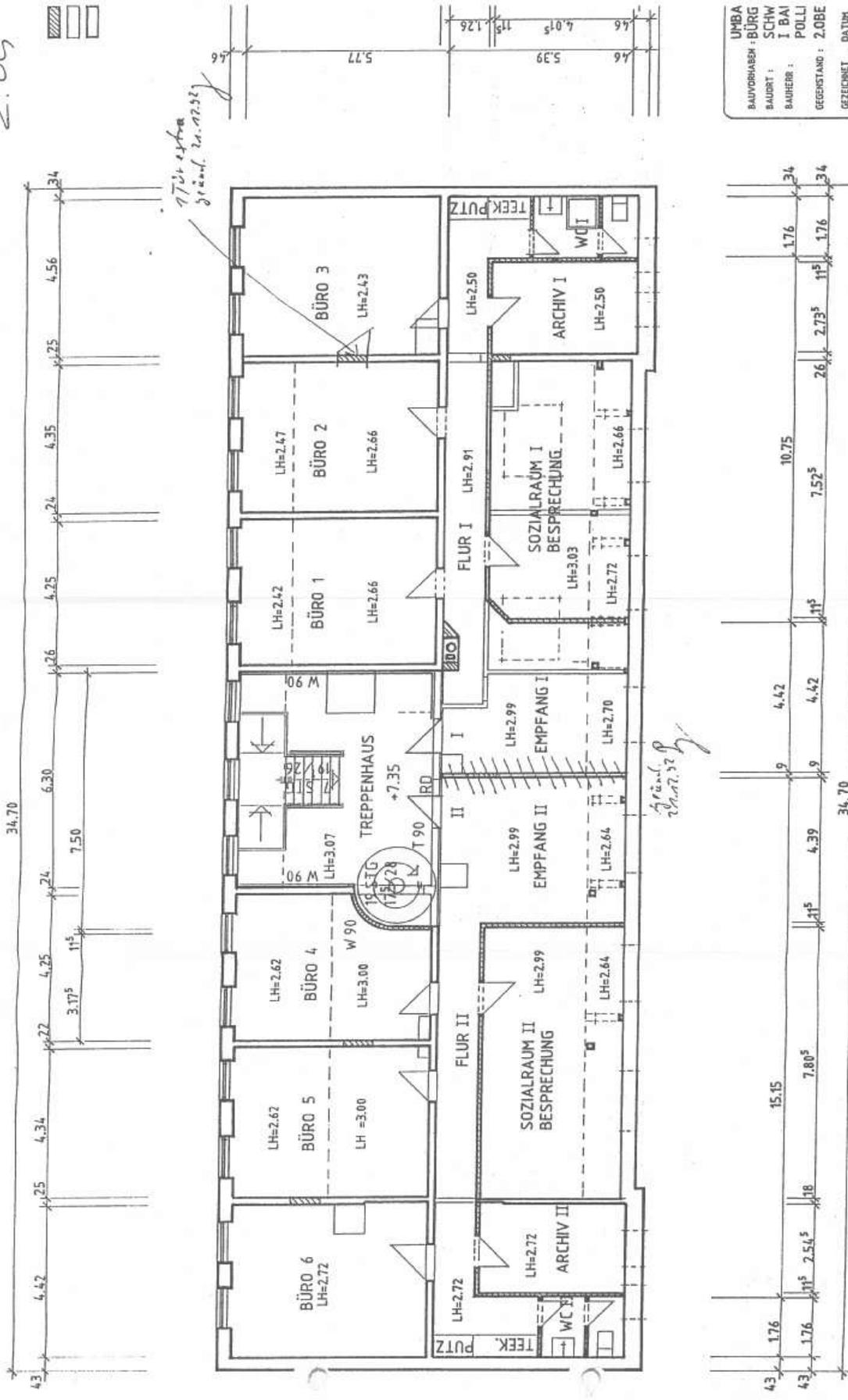
horst lanc

GEÄNDERT:
30.10.92

ALLE ABGEHÄNGTEN
DECKEN F 30.

I. OG

2.09



UMBA
 BAUVORHABEN: BÜRG
 BAUORT: SCHW
 BAUHERR: I BAI
 POLLI
 GEGENSTAND: 2.08E
 GEZEICHNET: DATUM
 SHU 27.11.91
 ARCHITKT:
 horst landgr

GEÄNDERT:
 30.10.92 SAL

ALLE ABGEHÄNGTEN
 DECKEN F30.

II. OG

