

# EXPOSÉ

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

**– Einzeldenkmal –**



Baujahr/Sanierungsjahre:	Ca. 1813/1992/2017	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	<b>€ 1.501,00</b>
Mietfläche:	<b>ca. 966 m<sup>2</sup></b> (ca. 1330 m <sup>2</sup> Nutzfläche!)	Kaufpreis ist x-fache der Jahresmiete:	<b>15,6- fache</b>
Grundstück:	<b>ca. 654,00 m<sup>2</sup></b>	Jährliche Nettokaltmiete.	<b>€ 92.715,00</b> <b>(€ 88.728,00 Büro /</b> <b>Wohnungen + €</b> <b>3.987,00</b> <b>Stellplätze)</b>
Verkaufspreis:	<b>€ 1.450.000,00</b>		

**Ihr Ansprechpartner: Andreas Mägerlein und Matthias Winkler**  
**0385 – 20 88 60 oder 0172 – 31 32 333 oder [info@alexandrinenprojekte.de](mailto: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.

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.

Im Gebäude befinden sich die Firma Naturwind mit einem langfristigen Mietvertrag über ca. 873 m<sup>2</sup> als Ankermieter und zwei Wohnungen mit 35,00 m<sup>2</sup> und 58,00 m<sup>2</sup>, die jeweils seit vielen Jahren an zuverlässige Mietern vermietet sind. Der Vollkeller hat eine Fläche von ca. 260,00 m<sup>2</sup> und wird als Lagerraum und Heizungskeller genutzt.

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.

Die durchschnittliche Miete für die Gewerbeinheit liegt derzeit bei € 7,66 /m<sup>2</sup> und bei den privaten Mietern bei € 8,00 /m<sup>2</sup> und € 7,40 / m<sup>2</sup> und ist somit deutlich unter dem Durchschnitt für vergleichbare Lagen.

Zusätzlich können Mieter 5 Stellplätze auf dem Hof nutzen.



**Ansicht Schelfstraße 35**



**Ansicht vom Hof**



**Einfahrt zum Hof / Parkplätze**



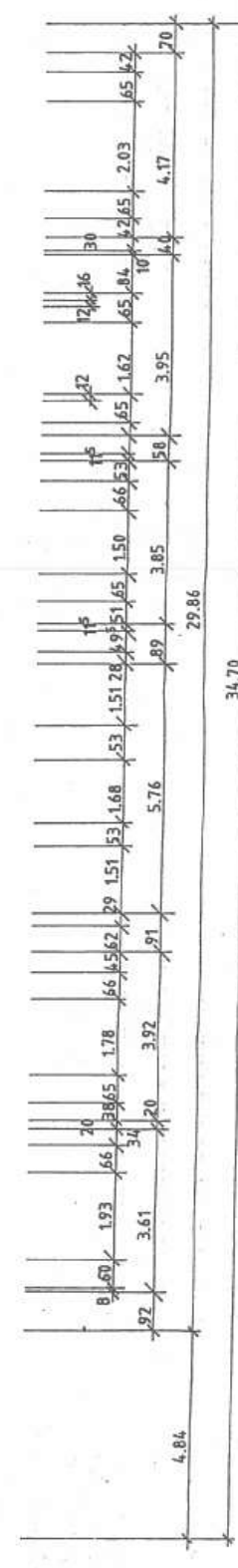
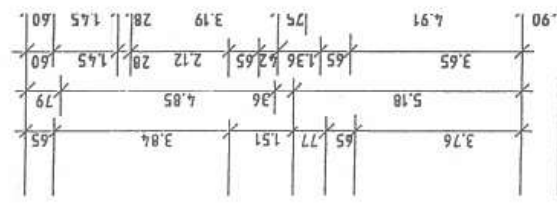
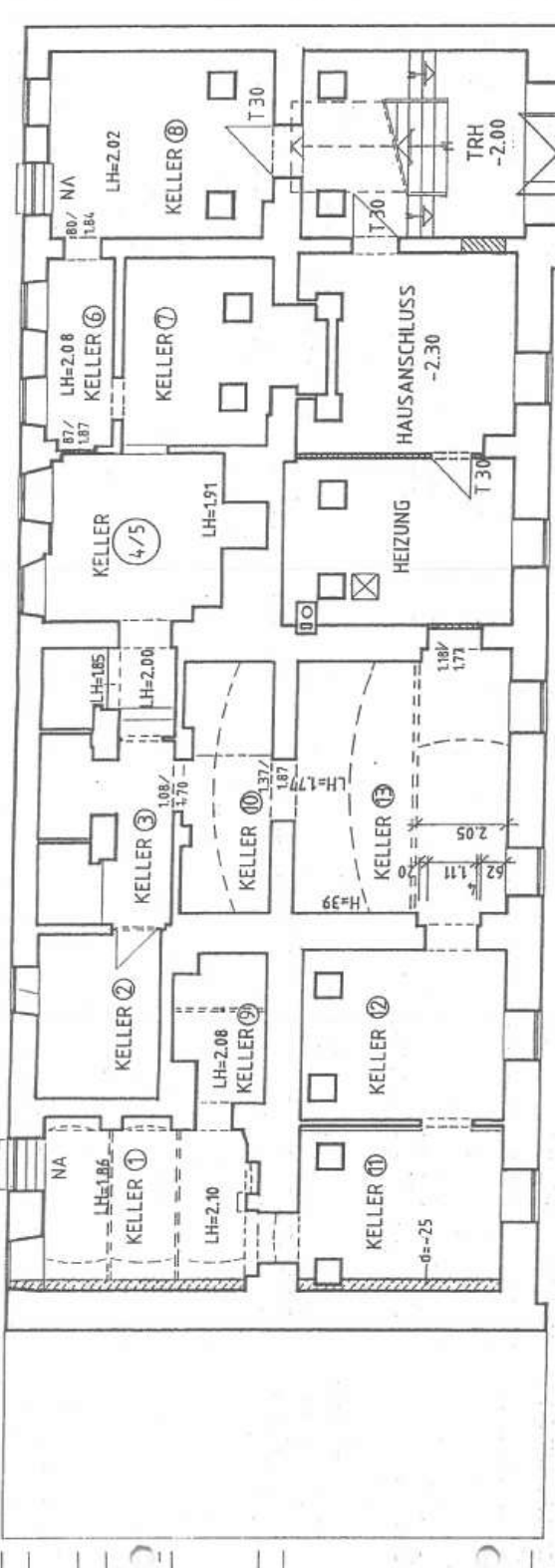
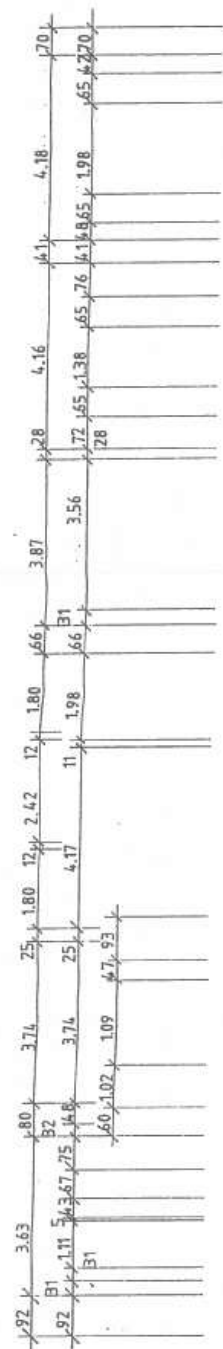
**Treppenhaus**





**Ansicht Schelfstraße**

UG



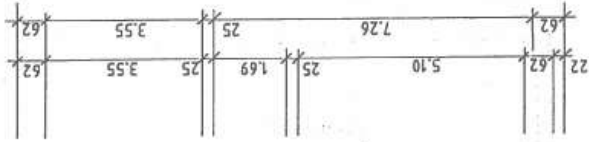
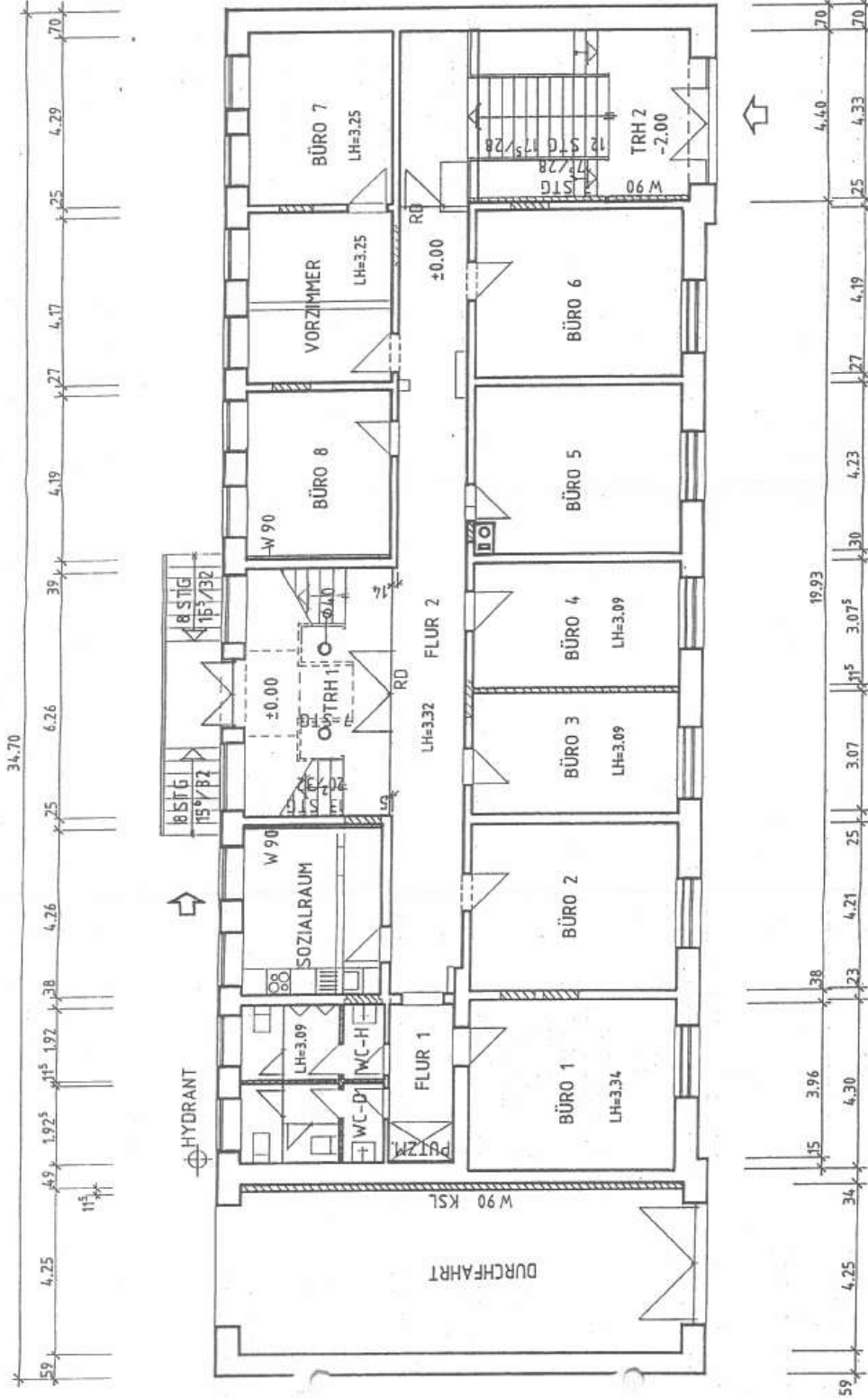
UME  
 BAUVORHABEN: BUR  
 BAUORT: SCH  
 BAUHERR: I B, POL  
 GEGENSTAND: KEL  
 GEZEICHNET: WI  
 DATUM: 27.11.  
 ARCHITECT: *Wagner*  
 horst landt

GEÄNDERT: SAL  
 30.10.92

ALLE HOLZBALKEDECKEN,  
 EINSCHLIESSLICH  
 STAHLKONSTRUKTIONEN,  
 F 90 VERKLEIDET.

UG

EG



UMBA  
 BAUVORHABEN : BÜRO  
 BAUDIRT : SCHW  
 BAUWEISE : I BAL  
 GEGENSTAND : ERDG  
 BEZEICHNUNG : SHU  
 DATUM : 27.11.91  
 ARCHITEKT : *horst landgr*

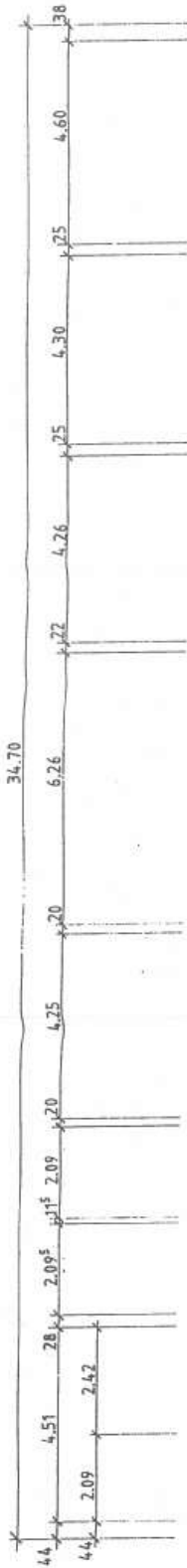
GEÄNDERT:  
 30.10.92  
 SAL

ALLE ABHÄNGIGEN  
 DECKEN F 30.

EG



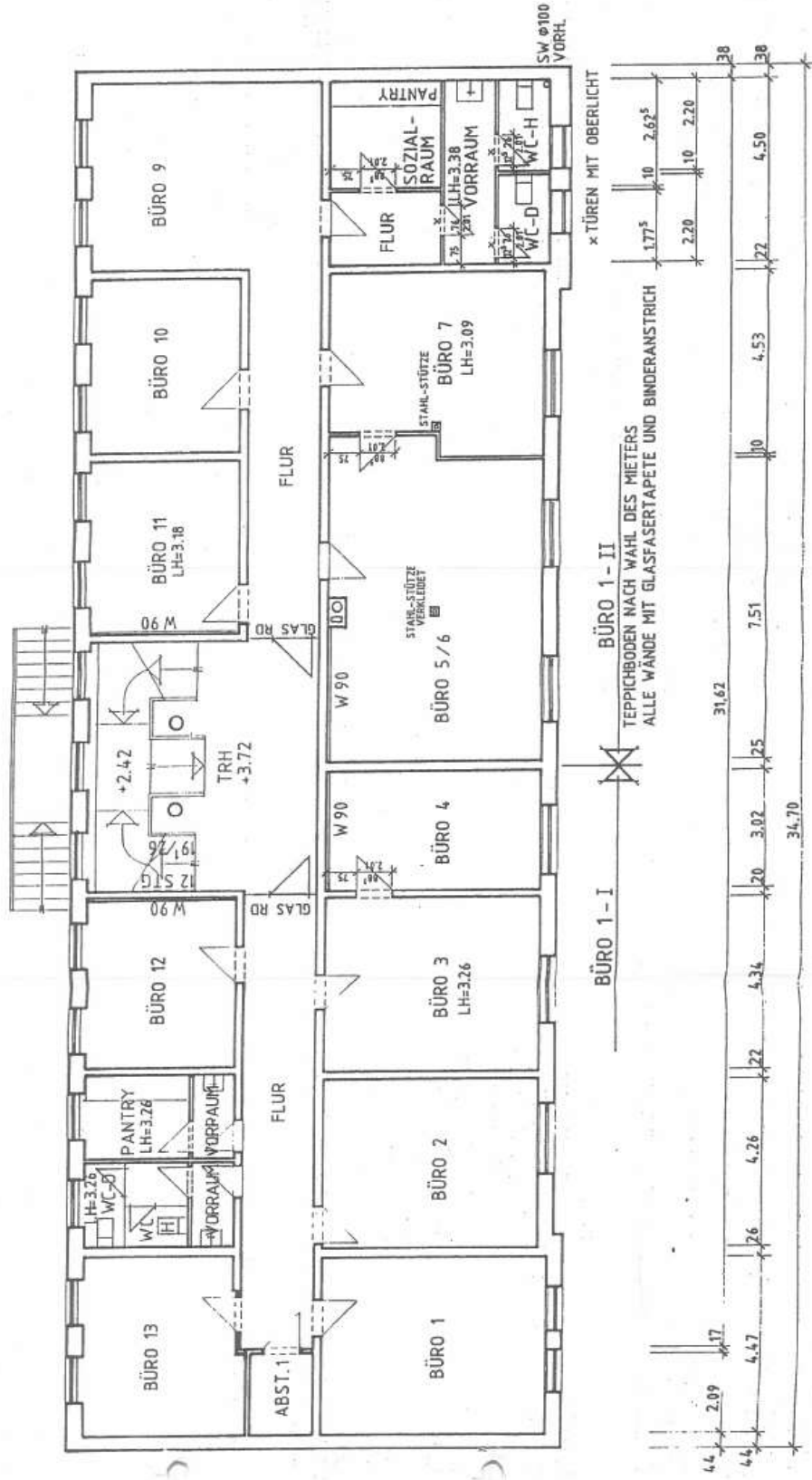
1. OG



4.5	3.63	2.5	1.76	2.6	2.70	5.26	1.25	1.25	5.5	4.7	2.2
-----	------	-----	------	-----	------	------	------	------	-----	-----	-----

UH	BAUVORHABEN : BU	SC
BAUORT :	I I	
BAUHERR :	PO	
GEGEBENSTAND :	LC	
GEZEICHNET :	DAT	
WI	27.11	
ARBEITET :	02.11	

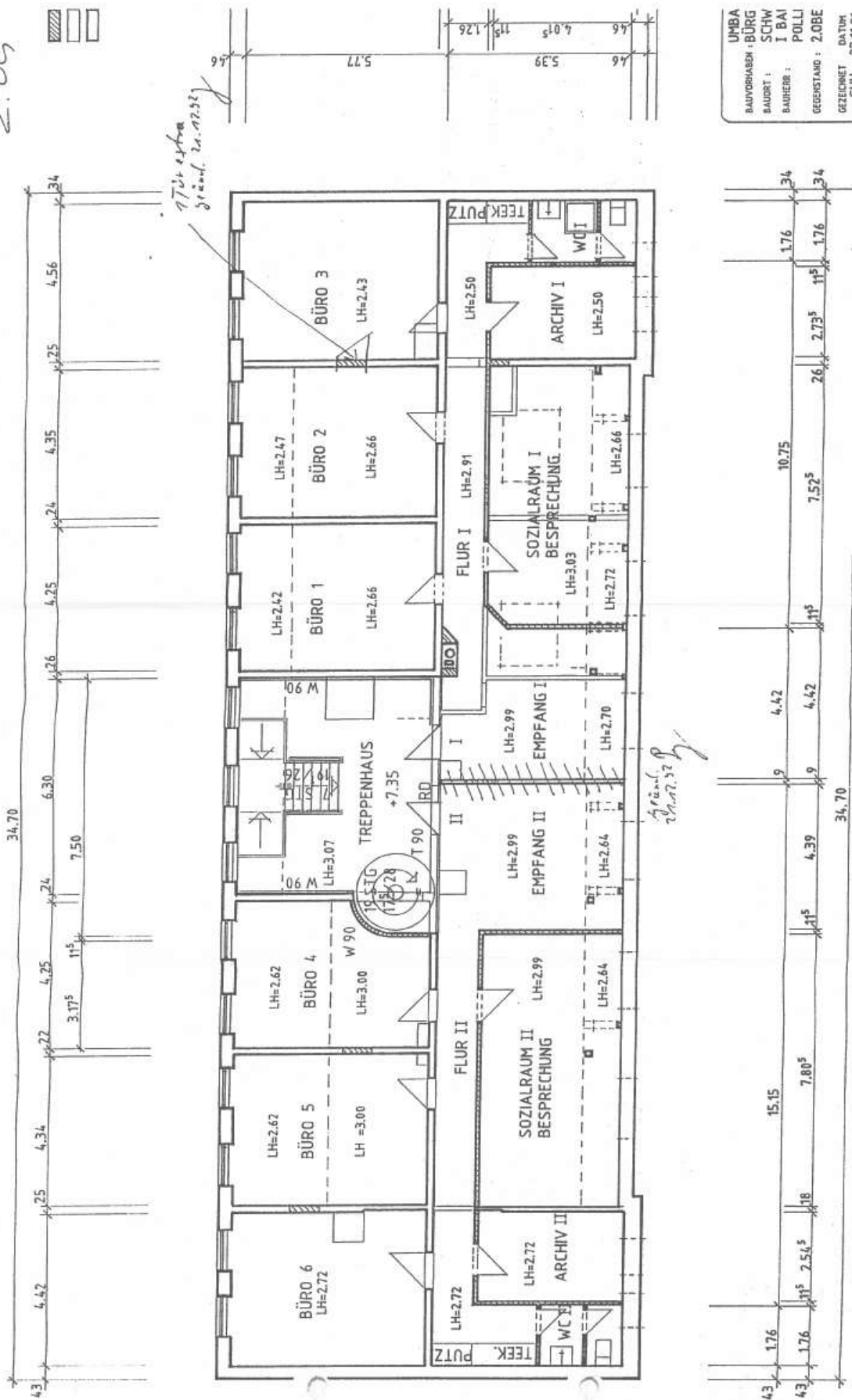
horst lanc



GEÄNDERT: 30.10.92

1. OG

2.09

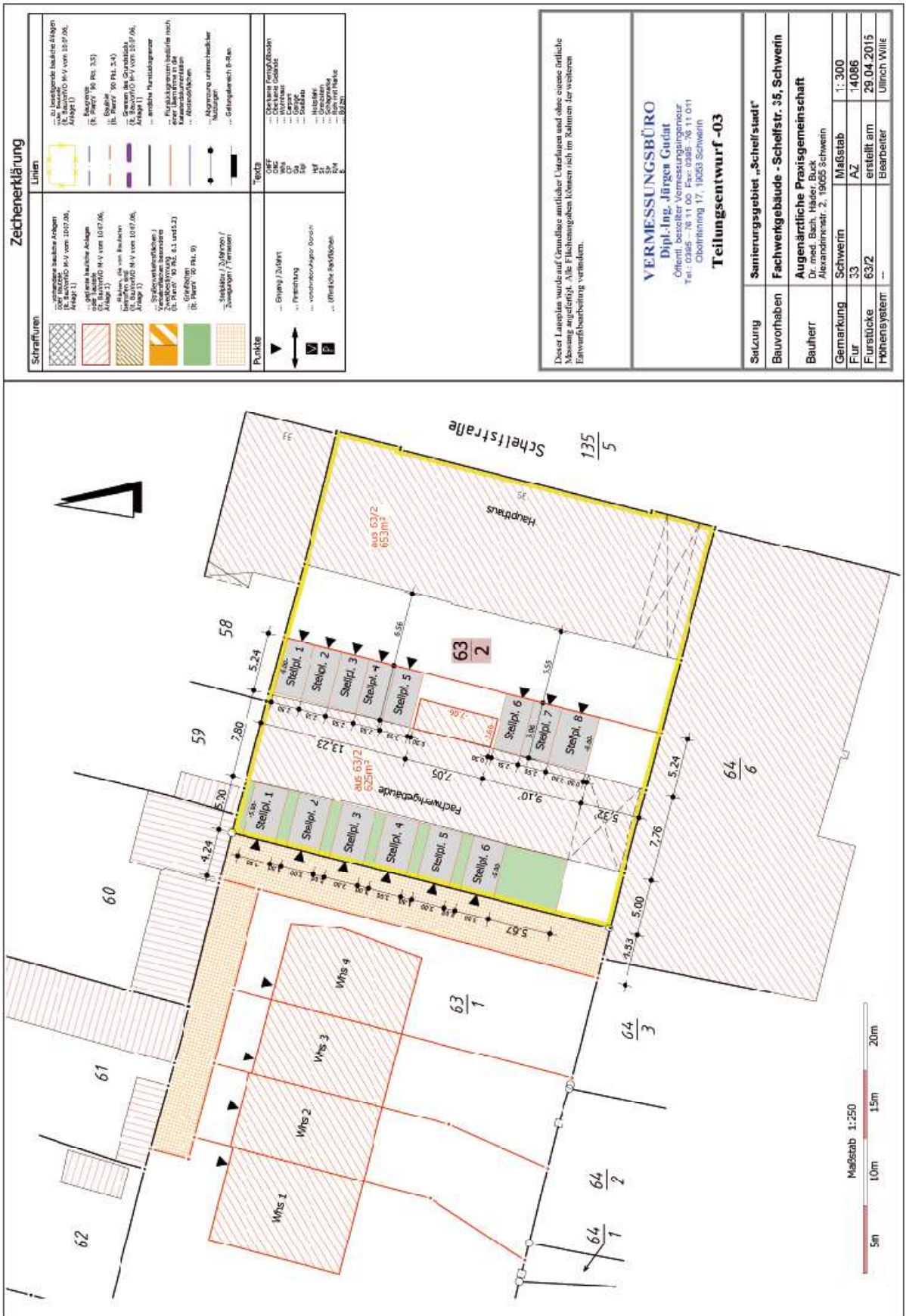


UMBA  
 BAUVORHABEN : BÜRG  
 BAUDRT : SCHW  
 BAUHERB : I BAI  
 GEOSTAND : POLLI  
 GEZEICHNET : 2.OBE  
 DATUM : 27.11.91  
 ARCHITEKT : *Stewart*  
 horst landgr

GEÄNDERT:  
 30.10.92 SAL

ALLE ABHÄNGIGEN  
 DECKEN F 30.

II. OG



Lageplan mit Stellplätzen

