

# EXPOSÉ

über ein Wohn und Geschäftshaus in der Puschkinstraße  
69 in der Schweriner Altstadt



Baujahr / Sanierung:	1900/1994/ fortlfd.	Kaufpreis/m²	2.405,41 €
Mietfläche m²:	370	Kaufpreis ist das x fache der Jahresmiete	18,4
Grundstück m²:	213	Nettokaltmiete p.a. (Soll):	48.372,00 €
			(Gewerbe: 34.380,00 € Wohnen: 13.992,00 €)
		Nettokaltmiete p.a. (Ist):	29.232,00 €
Verkaufspreis	890.000,00 €	Provision brutto:	3,57%
Ihr Ansprechpartner: Andreas Mägerlein 0385 - 20 88 60 oder 0172 - 31 32 333			

Details zu den Zahlen:

**Ladenfläche Erdgeschoß besteht aus:**

Ladenfläche Erdgeschoß + 80 m<sup>2</sup>

Ladenfläche UG + 23 m<sup>2</sup>

Lager / WC / Sozialraum UG 37 m<sup>2</sup>

**Ladenfläche Erdgeschoß gesamt: 140 m<sup>2</sup>**

**Gesamtmiete netto kalt: € 1.850,00**

**Gesamtmiete netto kalt pro m<sup>2</sup> € 13,21**

Die Ladenfläche ist seit dem 01.09.2020 an ein etabliertes italienisches Feinkostgeschäft vermietet, Laufzeit des MV: Bis 31.08.2030 fest, danach Option 2 x 5 Jahre

**Bürofläche im I. OG:**

Bürofläche mit Küche und WC 92 m<sup>2</sup>

**Bürofläche I. OG gesamt: 92 m<sup>2</sup>**

Die Bürofläche wird aktuell nicht vermietet, um einen Verkauf an einen Eigennutzer nicht zu beeinträchtigen.

**Wohnung mit Dachterrasse II. OG: ca. 72 m<sup>2</sup>**

**Gesamtmiete kalt: € 586,00**

**Miete kalt pro m<sup>2</sup> € 8,14**

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2017 an einen solventen und zuverlässigen Mieter vermietet. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen für privaten Wohnraum.

**Wohnung über 2 Ebenen im DG: ca. 66 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung wird aktuell nicht vermietet, um einen Verkauf an einen Eigennutzer nicht zu beeinträchtigen.

# **Schwerin**

Schwerin zählt mit der 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.

## **Die Lage des Objekts**

Das Geschäftshaus befindet sich in absolut zentraler Lage in der Puschkinstraße 69, der so genannten „Puschkinpassage“. Die Puschkinstraße führt von der Schloßstraße, dem Sitz der Staatskanzlei und der Ministerpräsidentin direkt zum Schweriner Marktplatz und dem Dom. Das Gebäude wurde in den Jahren 1994 vollständig kernsaniert und auf dem Hof wurde ein neuer Fachwerkbau errichtet. . So entstanden auf ca. 370 Quadratmetern zwei helle, attraktive Wohnungen, eine helle Bürofläche und ein attraktives Ladengeschäft im Erd- und Untergeschoss. Alle Installationen, Hausanschlüsse etc. wurden erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt aktuell über einen Gasbrenner der Firma Viessmann, der natürlich regelmäßig gewartet wurde. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Schwerin ist perspektivisch möglich. In unmittelbarer fußläufiger Nähe befindet sich nicht nur der historische Marktplatz, sondern auch der Marienplatz als zentraler Verkehrsknotenpunkt, das Schlosspark Center mit ca. 100 Geschäften und viele Cafés, Boutiquen und Restaurants.



Ansicht Puschkinstraße / Großer Moor



Blick zur Schloss Straße





Fachwerkanbau auf dem Hof



Pavillon auf dem Hof





Blick zum historischen Marktplatz



Der Laden im Erd- und Untergeschoss



Das gepflegte Treppenhaus



Büro I. OG





Büro I. OG



Küche Büro I. OG





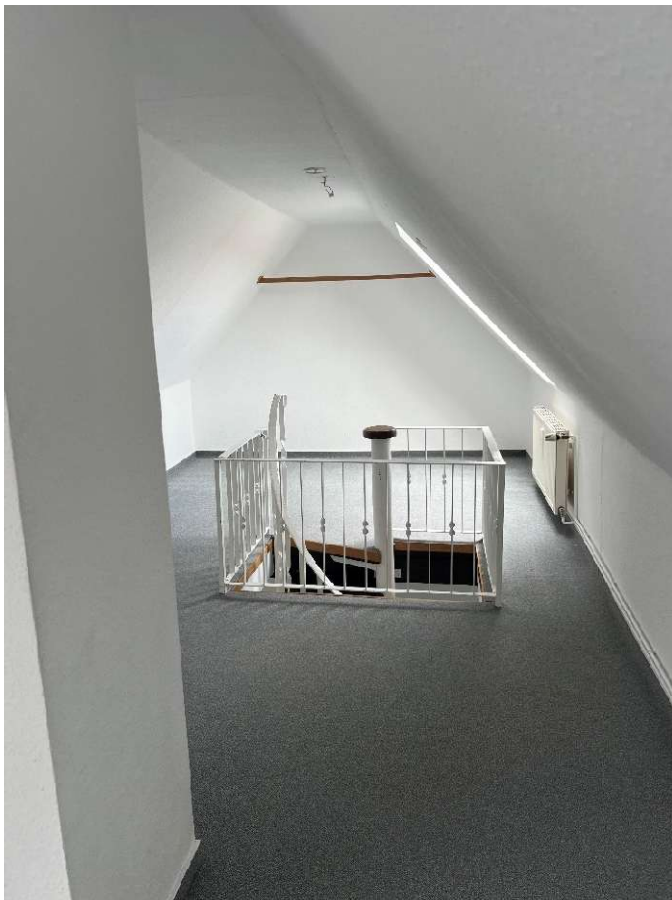
Herren- und Damen WC Büro I. OG



Terrasse der Wohnung II. OG



Wohnung DG



Spitzbodenzimmer der Wohnung DG





Küche der Wohnung DG



Bad der Wohnung DG

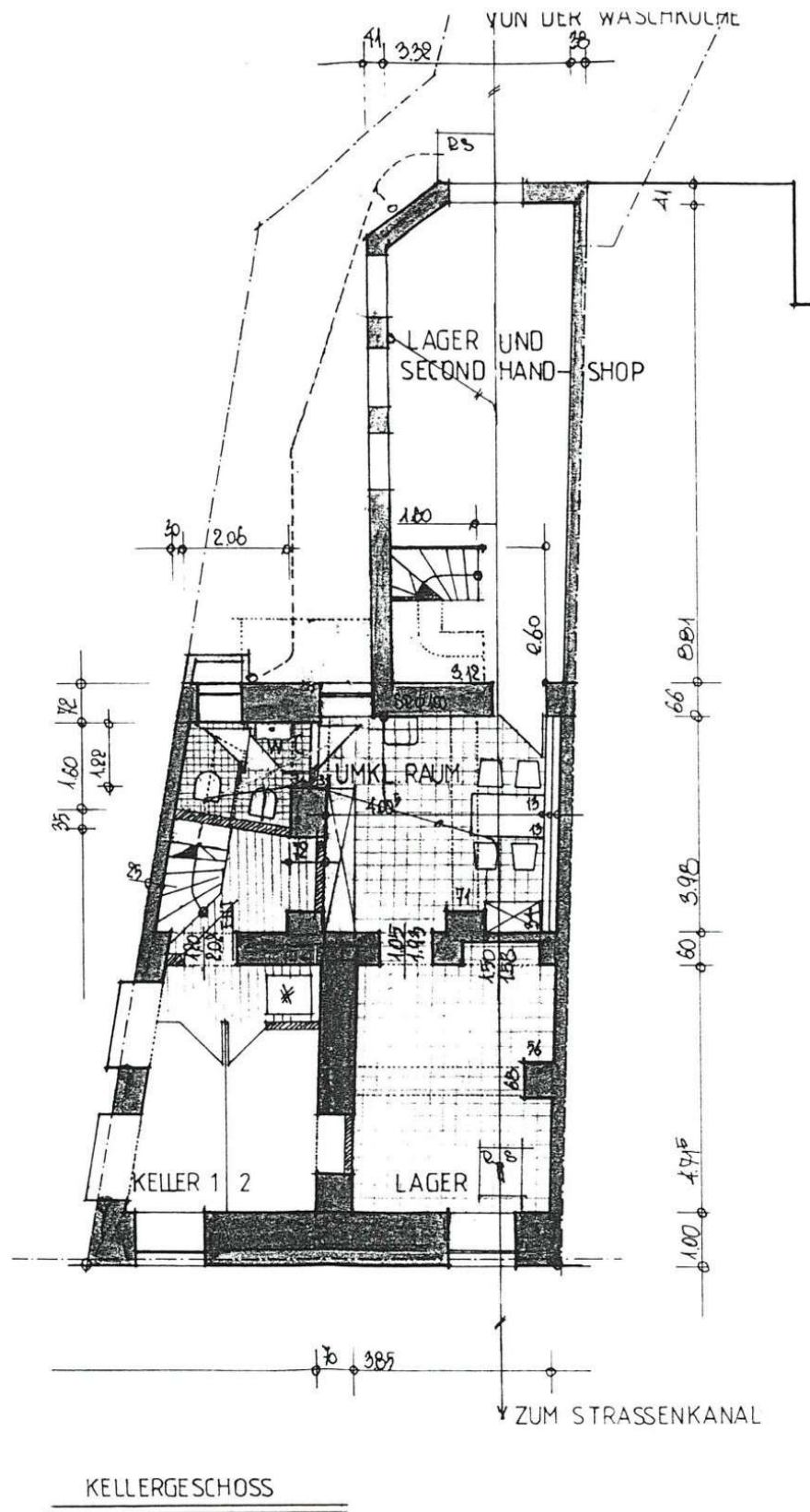


Ausblick der Wohnung DG

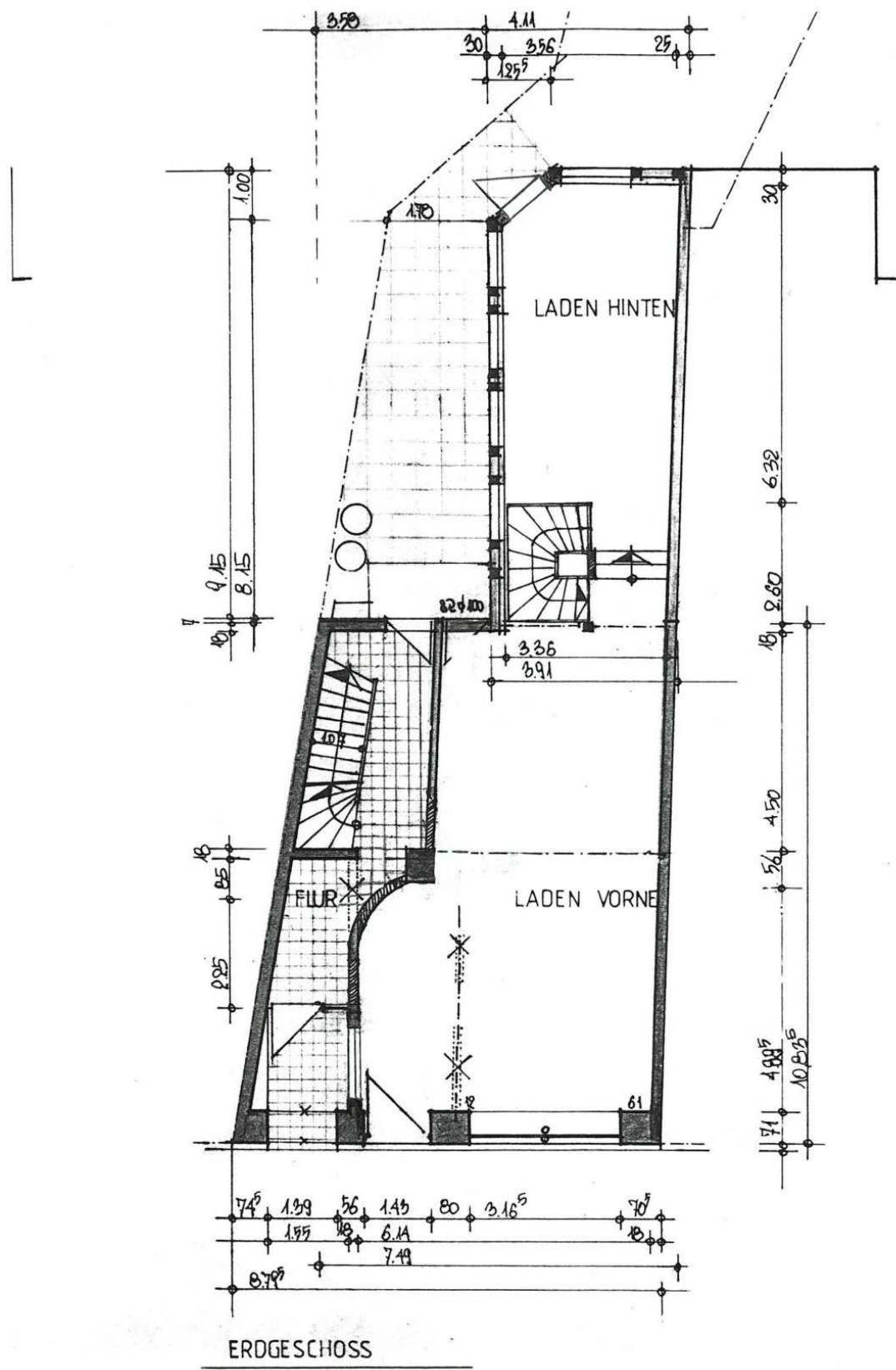


Heizung im Keller





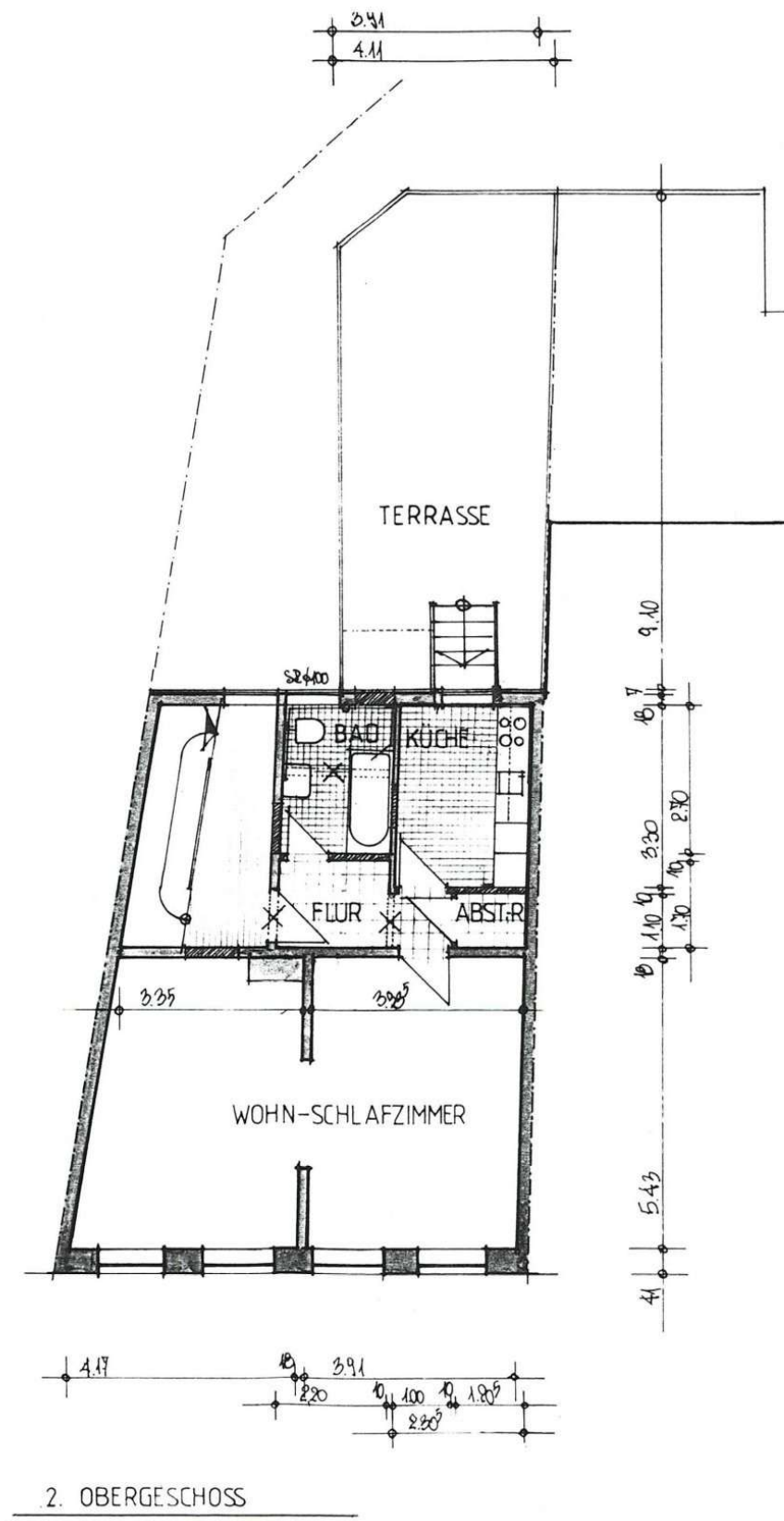
Grundriss Laden und Wirtschaftsräume Kellergeschoß



Grundriss Laden Erdgeschoß

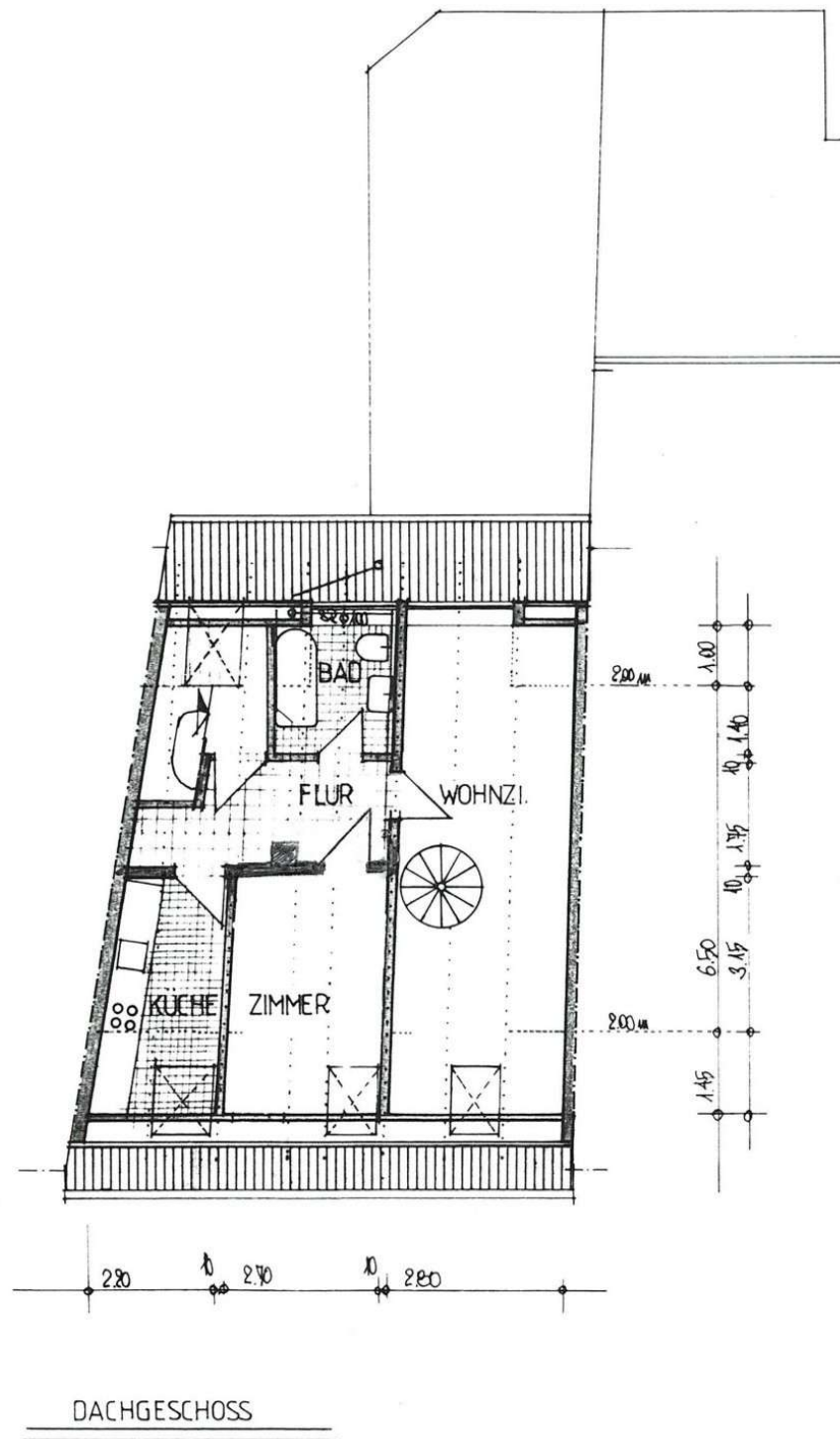


## Grundriss Büro I. Obergeschoß

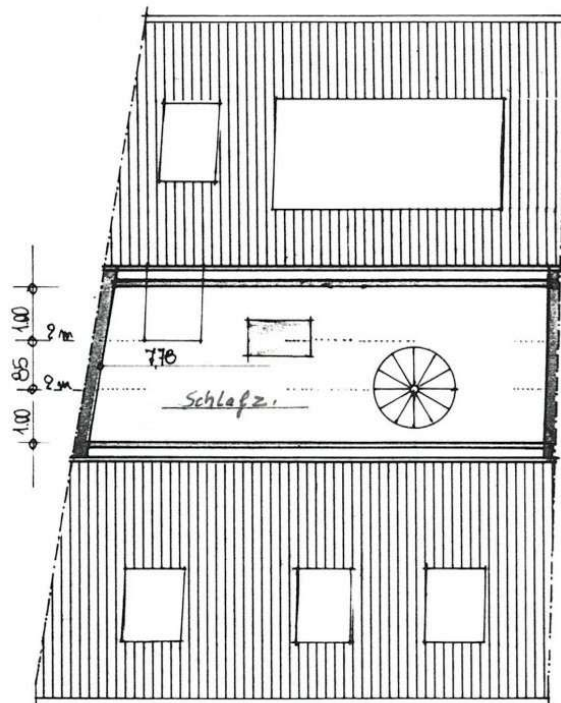


Grundriss Wohnung II. Obergeschoß





Grundriss Wohnung Dachgeschoß



SPITZBODEN

Grundriss Spitzbodenzimmer der Wohnung Dachgeschoß