



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mehrfamilienhaus

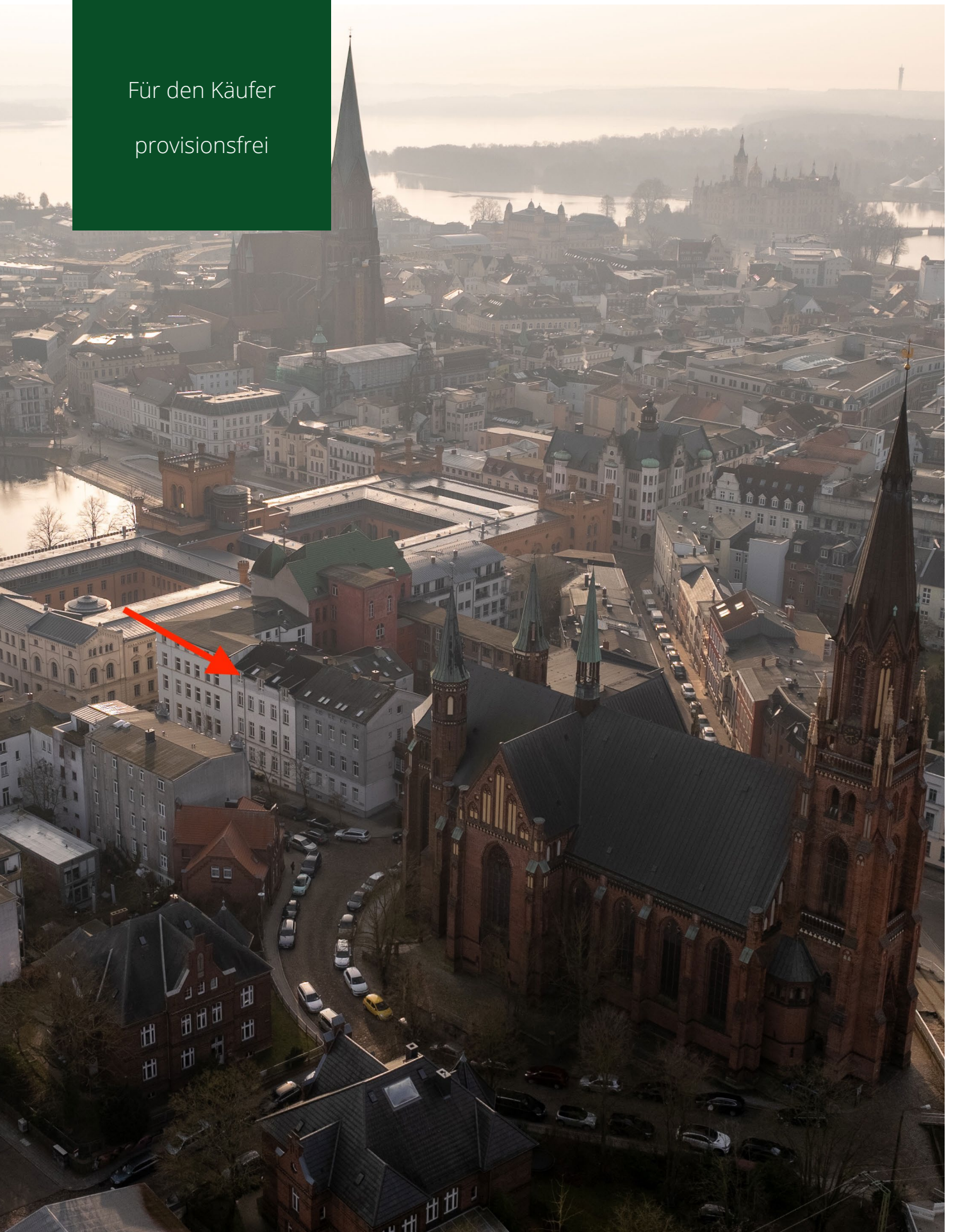
Moritz-Wiggers-Straße 4
19053 Schwerin

Kaufpreis

865.000 €

Für den Käufer

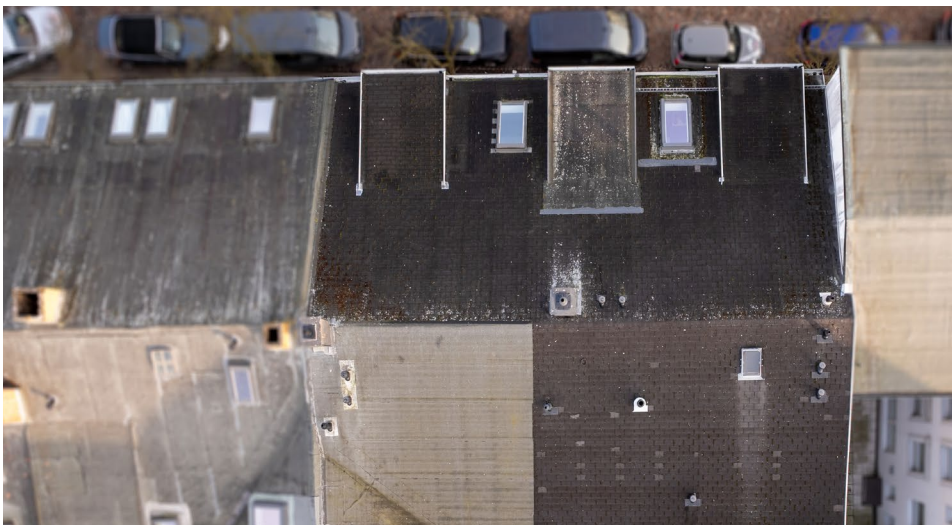
provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

Zum Verkauf steht ein historisches Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten in zentraler Lage der Landeshauptstadt Schwerin in der Moritz-Wiggers-Straße 4. Das Gebäude wurde im Jahr 1876 errichtet und im Jahr 1997 umfassend saniert. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 282 m², verteilt auf fünf Wohneinheiten im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Objekt durch rund 318 m² Gewerbefläche, die sich auf eine Zahnarztpraxis im Keller- und Erdgeschoss sowie eine Bürofläche im 1. Obergeschoss verteilt, die derzeit an eine Firma vermietet ist. Durch diese Kombination aus Wohn- und Gewerbebenutzung entsteht eine stabile Mieterstruktur mit unterschiedlichen Einnahmequellen. Das Grundstück hat eine Größe von 249 m², zusätzlich stehen etwa 114 m² Nutzfläche, insbesondere im Kellerbereich, zur Verfügung. Die aktuelle Nettajahreskaltmiete beträgt 53.540 €, wodurch sich das Objekt als attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial darstellt. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen,

die in den einzelnen Einheiten installiert sind und aus den Baujahren 2013 bis 2025 stammen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die jeweiligen Heizungsanlagen. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet. Ebenfalls im Rahmen der Sanierung wurden Fenster, Elektrik, Sanitärinstallationen sowie große Teile des Innenausbaus modernisiert. Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen innerstädtischen Lage von Schwerin mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar. Schwerin als Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns bietet eine hohe Lebensqualität, eine attraktive historische Innenstadt sowie eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg, Lübeck, Rostock und Wismar. Die Kombination aus zentraler Lage, gemischter Nutzung und stabilen Mieteinnahmen macht diese Immobilie zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.



Die Immobilie befindet sich in der Moritz-Wiggers-Straße 4 in der Landeshauptstadt Schwerin, einer gewachsenen innerstädtischen Lage mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbebenutzung. Das Umfeld ist geprägt von historischen Altbauten, Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben und Praxen. Die zentrale Lage sorgt für eine gute Vermietbarkeit sowohl der Wohnungen als auch der Gewerbeflächen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken sowie gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind innerhalb von etwa einem Kilometer erreichbar. Schwerin ist die Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns und zählt zu den wirtschaftlichen und administrativen Zentren der Region. Die Stadt ist bekannt für ihre historische Altstadt, das Schweriner Schloss sowie die zahlreichen Seen im Stadtgebiet, die wesentlich zur hohen Lebensqualität beitragen. Durch die gute Infrastruktur sowie die Anbindung über Bundesstraßen und die Autobahn A14 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Hamburg, Lübeck, Wismar und Rostock. Auch der öffentliche Nahverkehr sowie der Schweriner Hauptbahnhof gewährleisten eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Die Kombination aus zentraler Lage, stabiler Nachfrage nach Wohnraum und der wirtschaftlichen Bedeutung der Landeshauptstadt macht Schwerin zu einem attraktiven Standort für langfristige Immobilieninvestitionen.

www.immobilien-nonnenprediger.de

Wussten Sie schon?

Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.



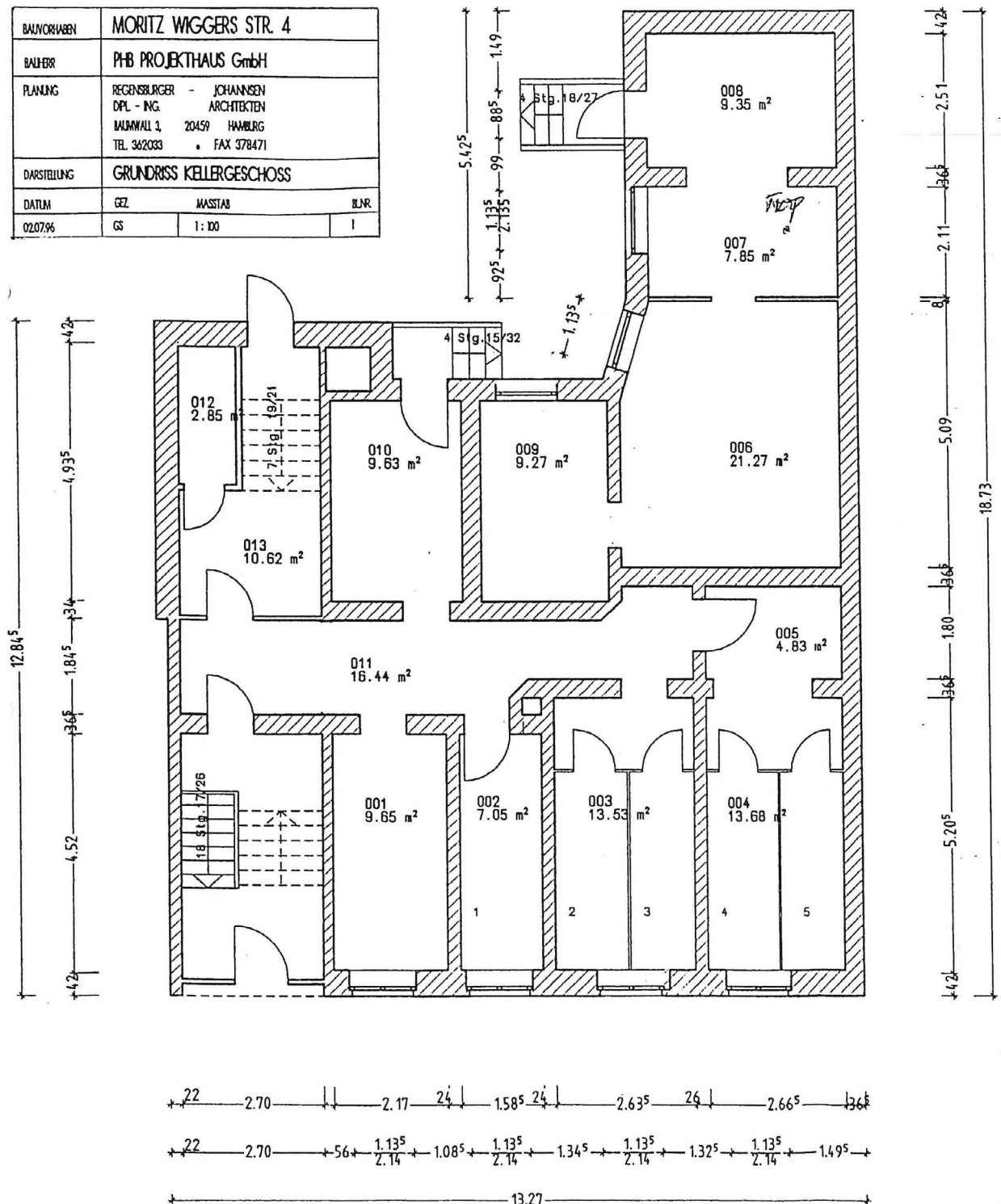
DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 282 m²
Grundstücksfläche	ca. 249 m²
Nutzfläche	ca. 114 m²
Gewerbefläche	ca. 318 m²
Zimmer	19
Badezimmer	7
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/0
Baujahr / letzte Sanierung	ca. 1876/1997
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	76,7 kwh/(m²+*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Etagenheizungen
Energieträger	Gas
Internetanschluss	250 MBit/s laut Telekom

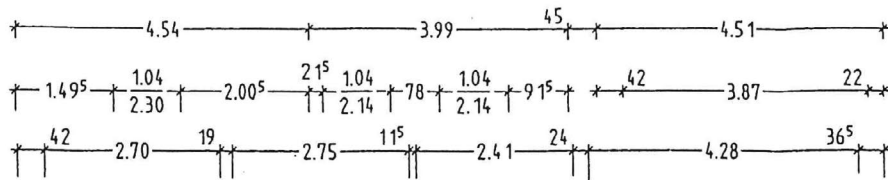
Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

Grundriss

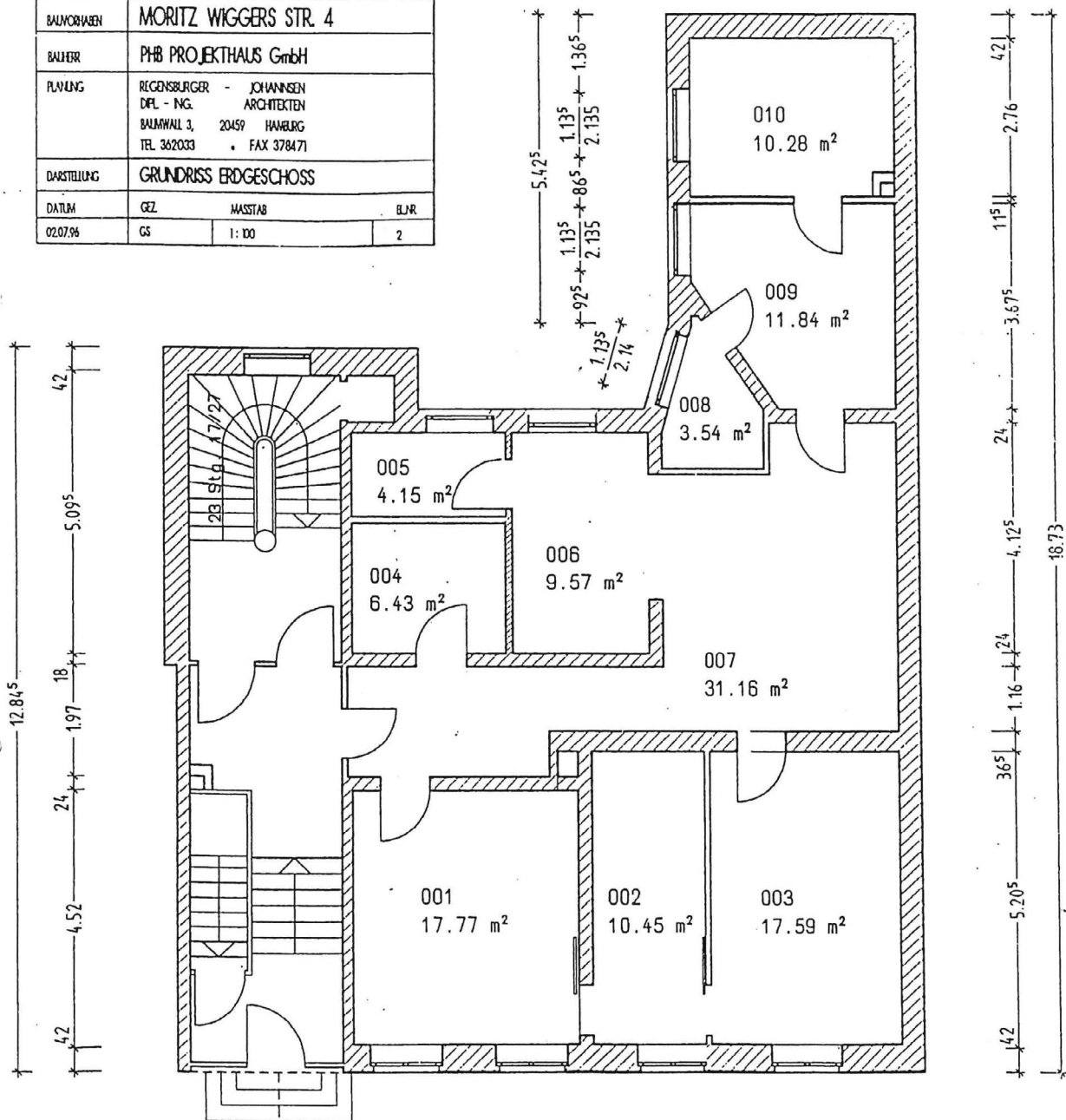
BAUVORhaben	MORITZ WIGGERS STR. 4		
BAUFERR	PHB PROJEKTHAUS GmbH		
PLANUNG	REGENSBURGER - JOHANNSEN DPL - ING. ARCHITEKTEN BAUMWALL 3 20459 HAMBURG TEL. 362033 • FAX 378471		
DARSTELLUNG	GRUNDRISS KELLERGEBOSS		
DATUM	GEZ	MASSTAB	BUR
02.07.96	GS	1:100	I



Grundriss

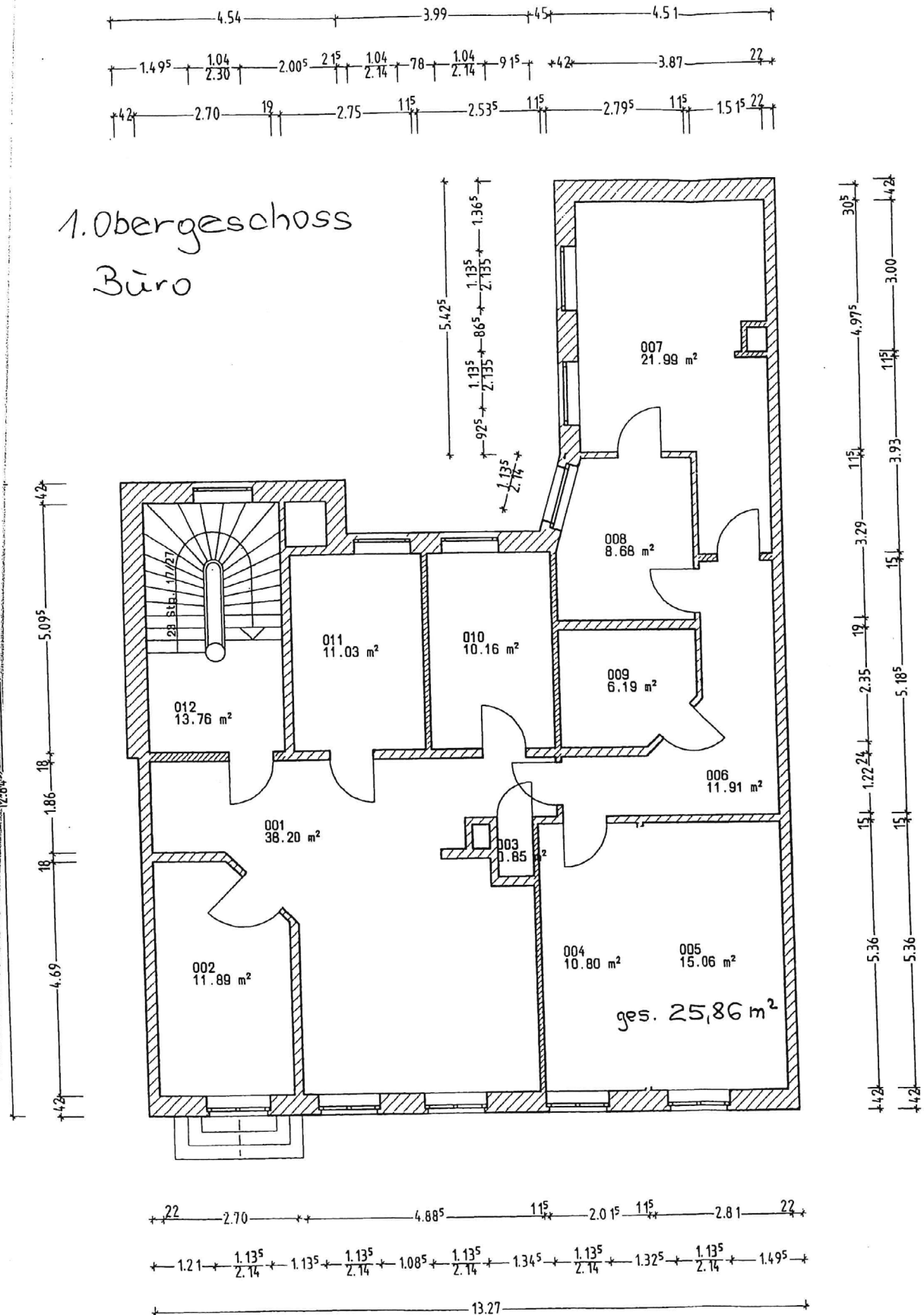


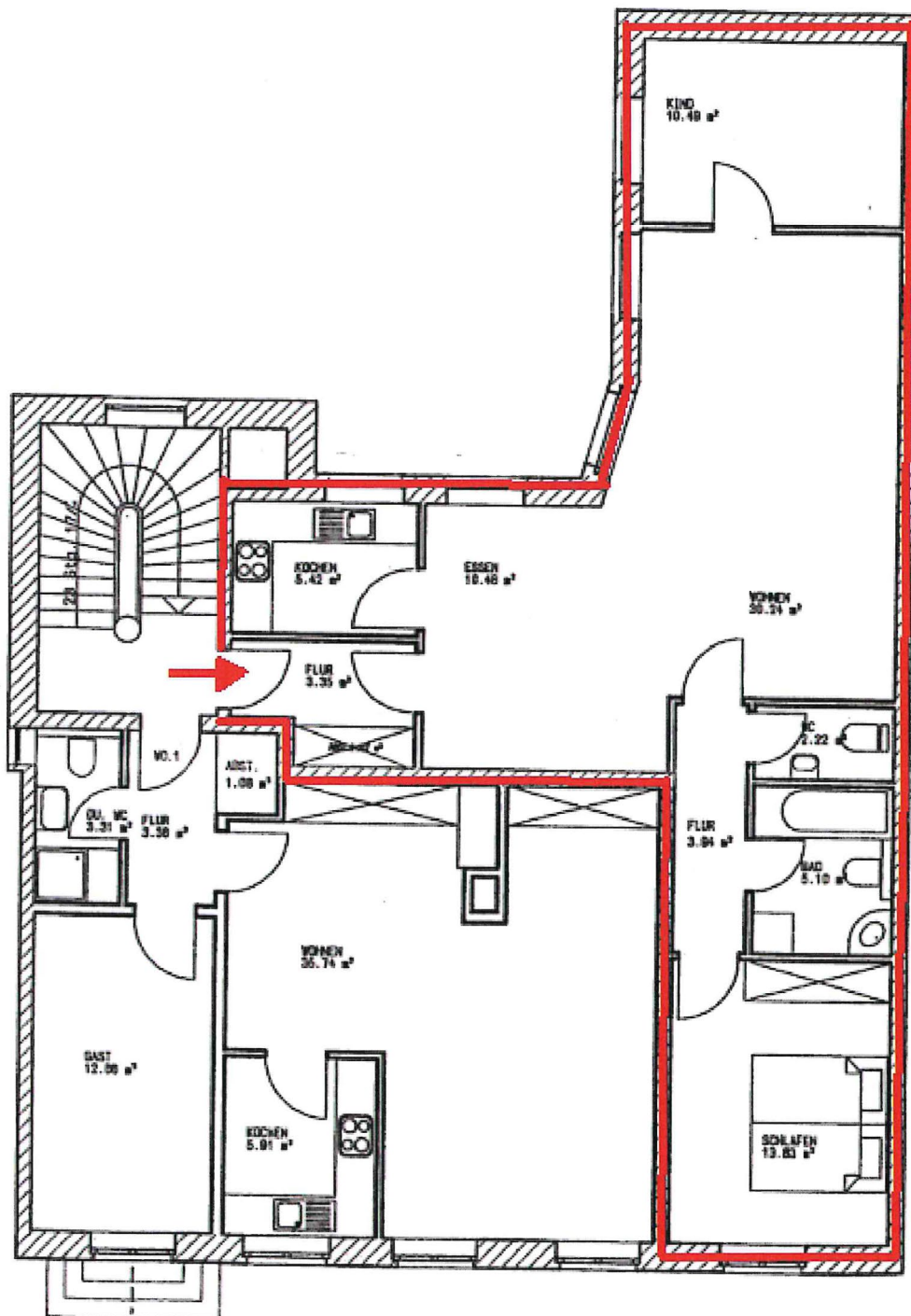
BALUSTRADEN	MORITZ WIGGERS STR. 4
BÄUER	PHB PROJEKTHAUS GmbH
PLANUNG	REGENSBURGER - JOHANNSEN DPL - ING. ARCHITECTEN BALUSTRADEN 3, 20459 HAMBURG TEL. 362033 • FAX 378471
DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS
DATUM	GEZ. MASSTAB BL./R.
02.07.96	GS 1:100 2



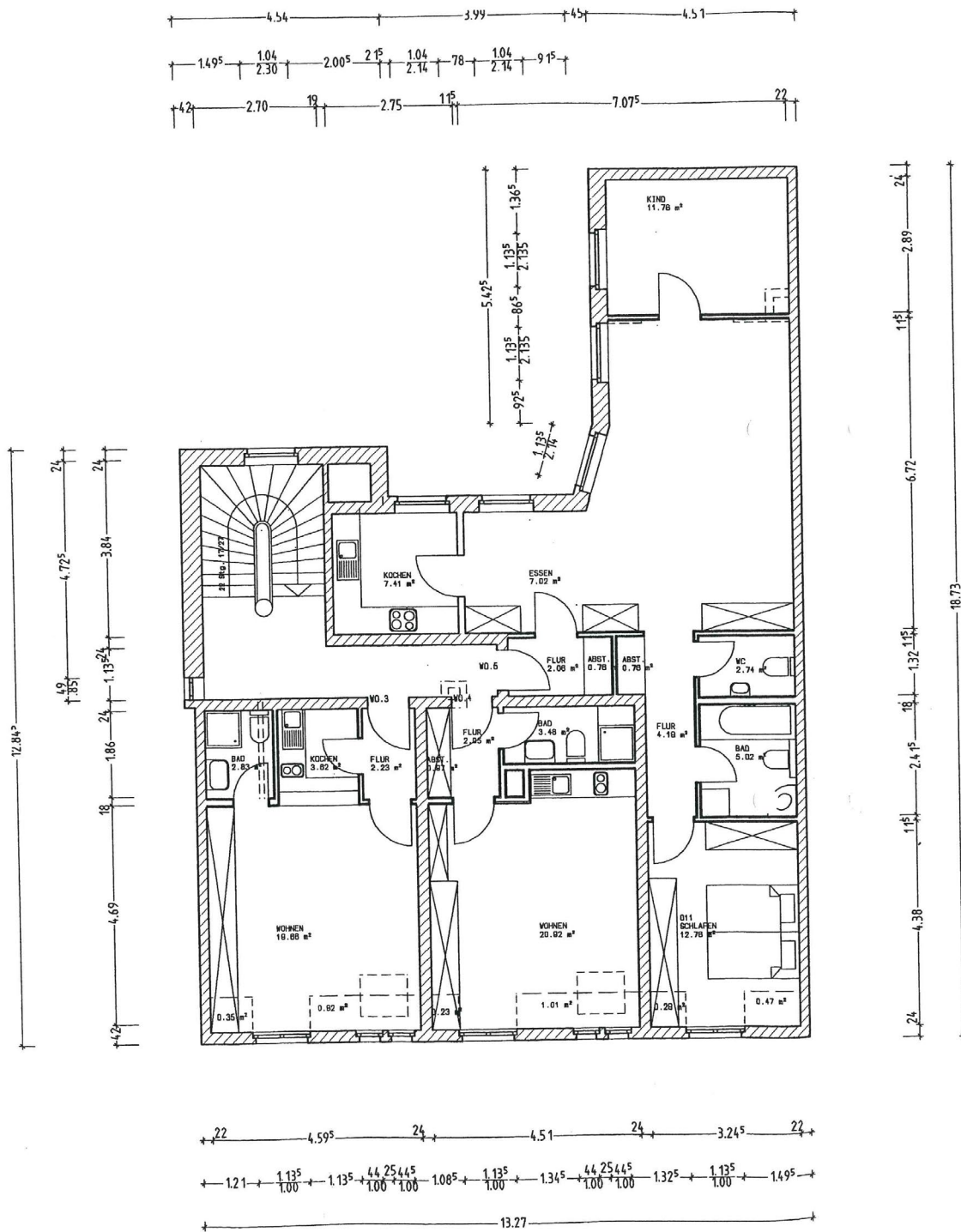
Grundriss

1. Obergeschoss Büro





Grundriss





01. Innenhof

02. Straßenansicht

03. Innenhof

04. Blick zum Schloss

05. Straßenansicht

06. Straßenansicht

04

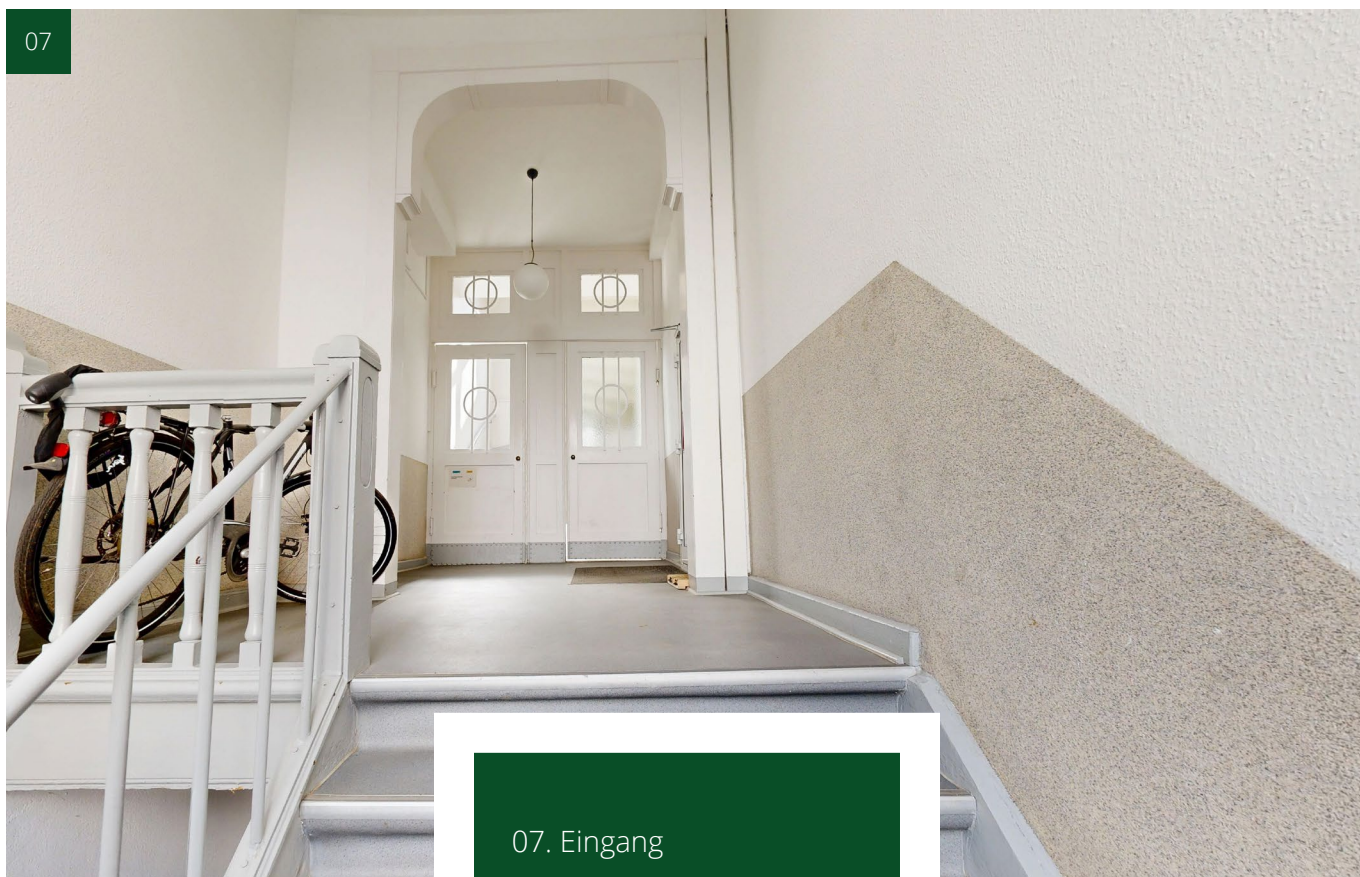


05



06

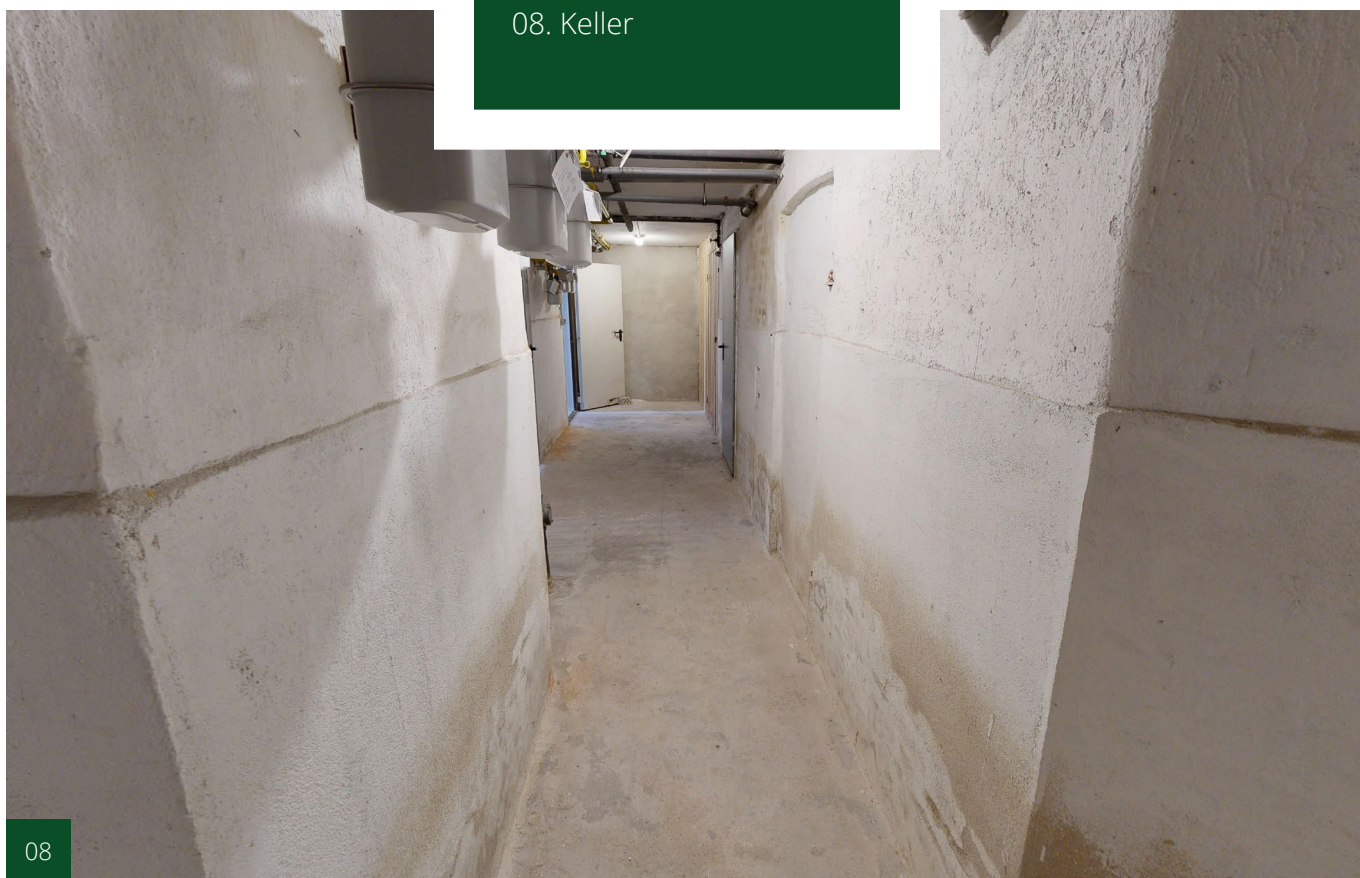
07



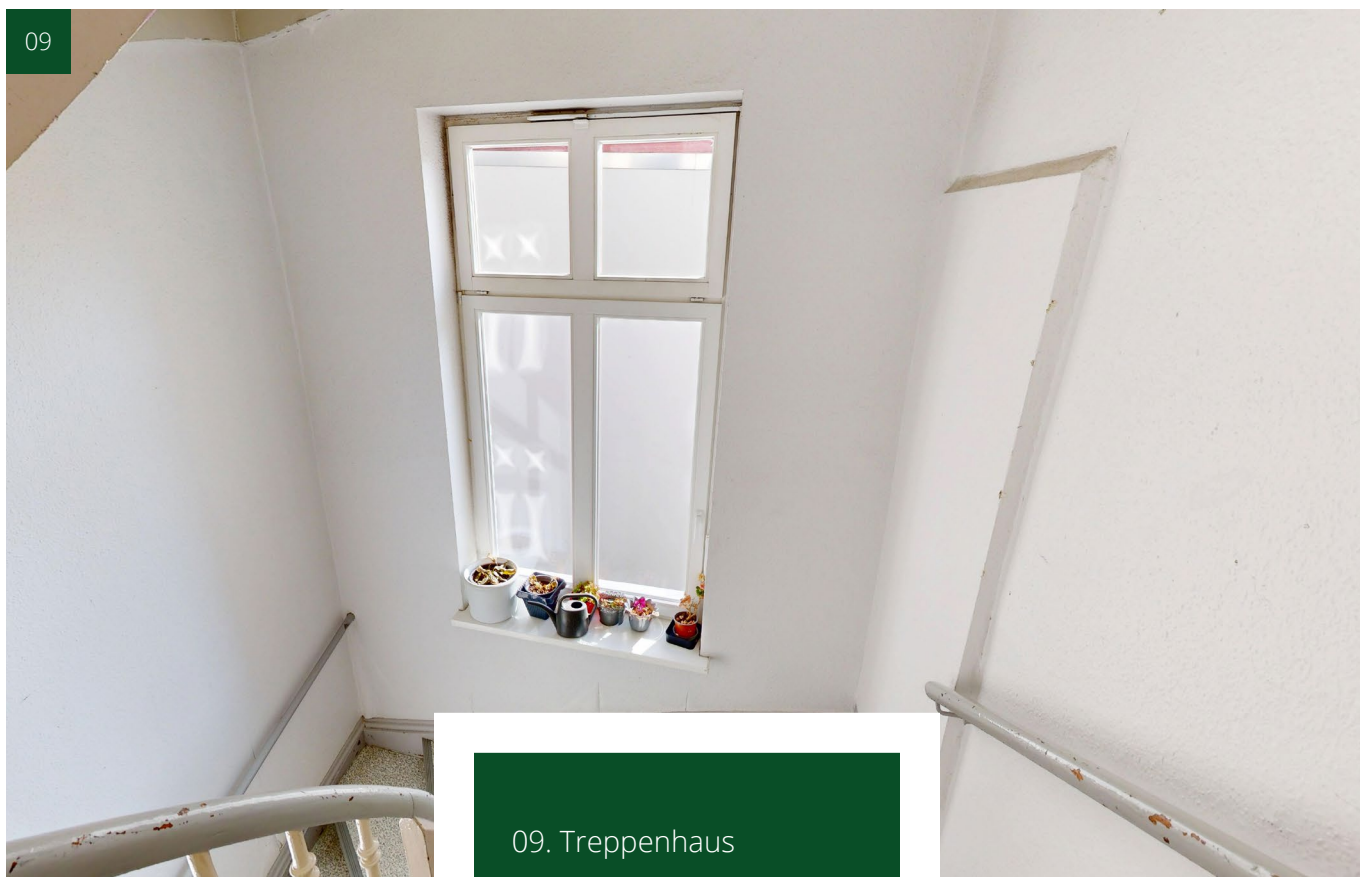
07. Eingang

08. Keller

08



09



09. Treppenhaus

10. Zahnarzt



10

11



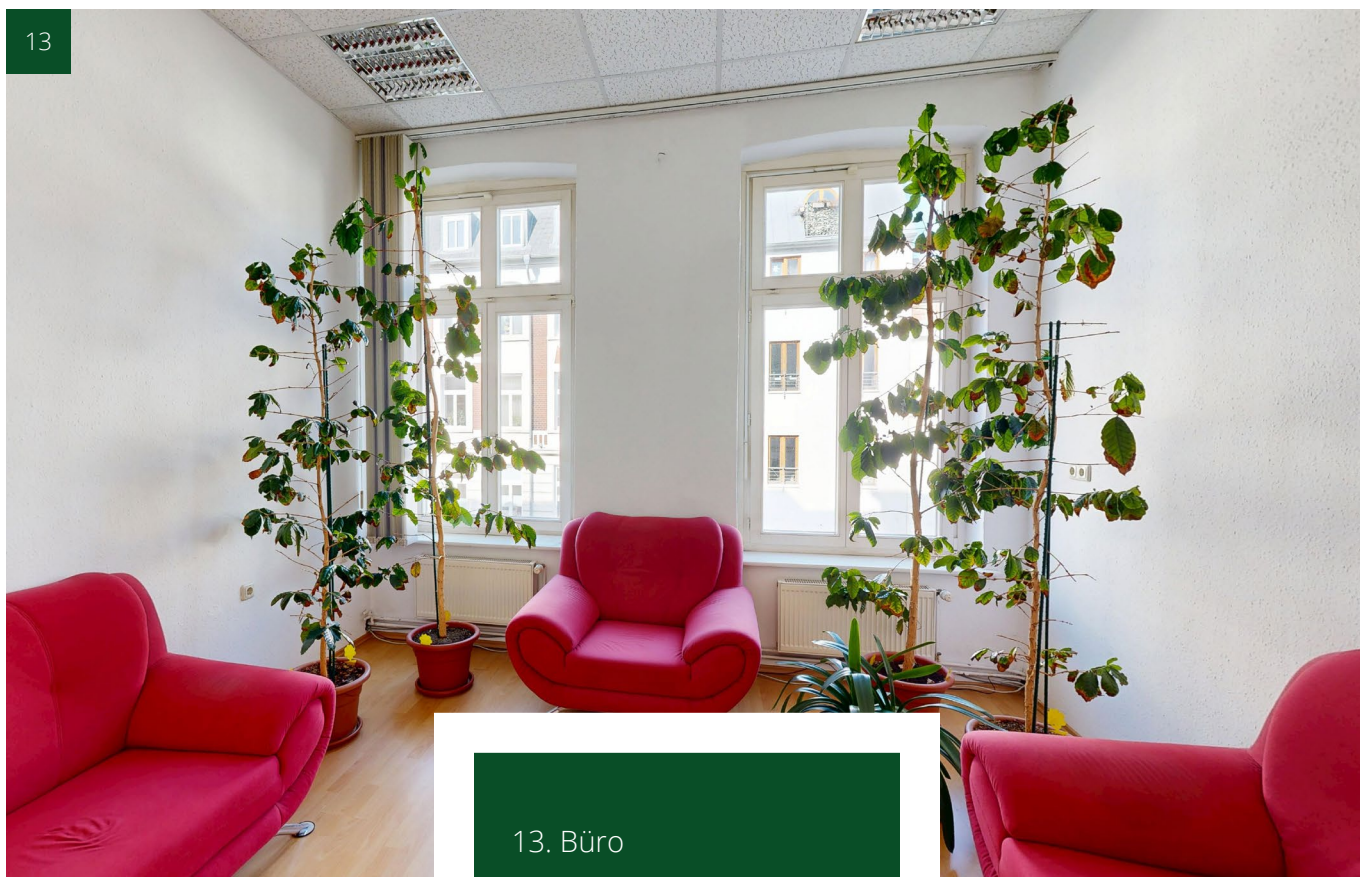
11. Zahnarzt

12. Büro

12



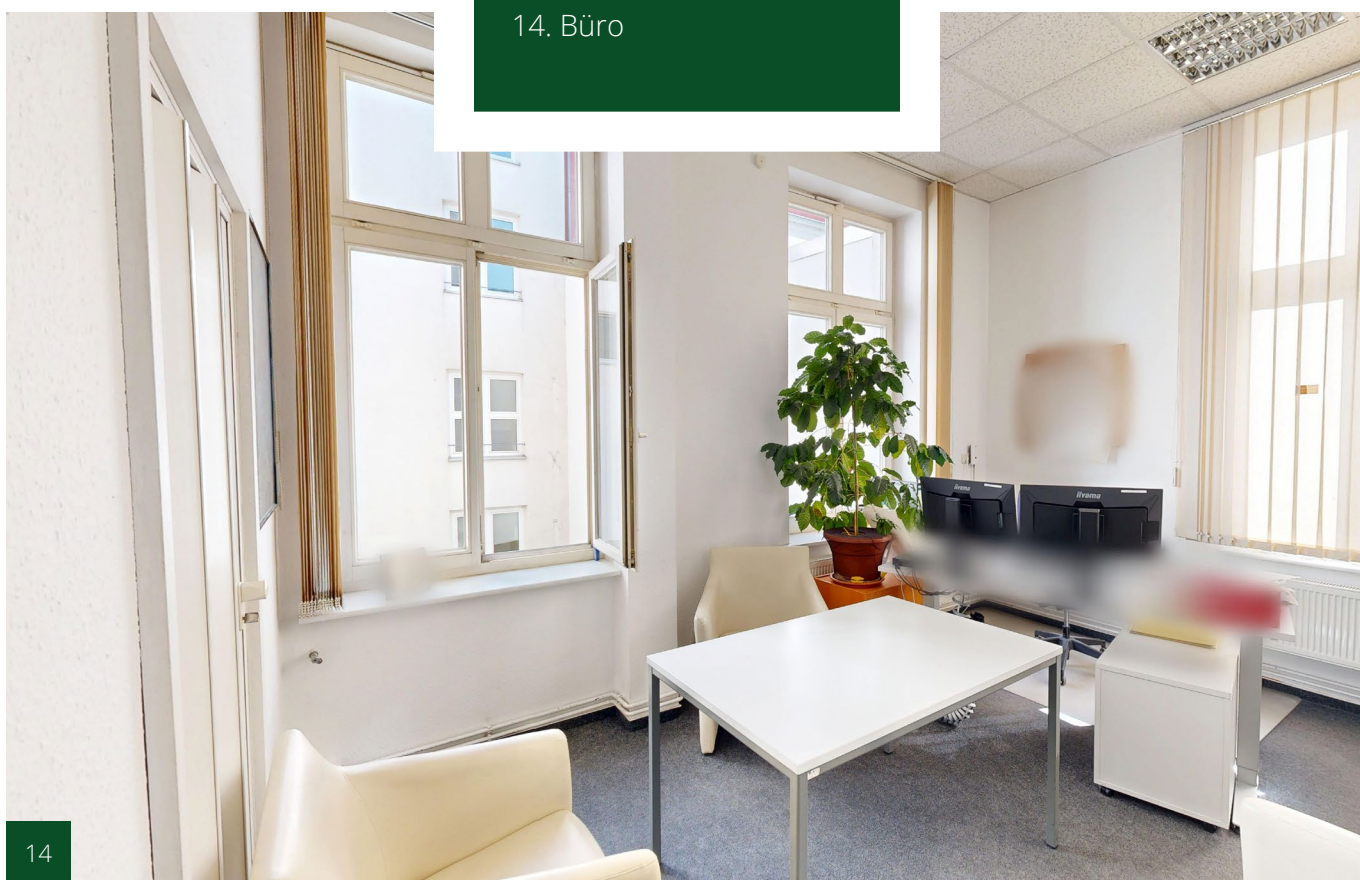
13



13. Büro

14. Büro

14





Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobilien-nonnenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

