

Exposé

Doppelhaushälfte in Schwerin

Charmante Jugendstil-Stadtvilla - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-437165

Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Böhnisch

Lutherstrasse 3
19053 Schwerin
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1897
Grundstücksfläche	350,00 m²
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	230,00 m²
Nutzfläche	140,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in dieser wunderschönen Jugendstil-Stadtvilla (Haushälfte) mit rund 240qm Wohnfläche, gebaut um ca. 1897, welche wir von 2022 bis 2025 liebevoll kernsaniert haben (Rechnungen liegen vor). Auf alle wichtigen Gewerke besteht eine Rest-Garantie, die erst 2027 - 2030 ausläuft.

Aufgrund der Aufteilung des Hauses sind alle Optionen, von kuscheligem Familienheim, über Mehrgenerationenwohnen, bis hin zu einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) oder einer Vermietung denkbar. Derzeit befinden sich auf den beiden Wohnetagen je eine rund 115qm große, abgeschlossene, Wohnung. Alle Wohnräume verfügen über einen TV-Anschluss sowie 2 Netzwerkdosen.

Wohnung 1 (Hochparterre) verfügt über 4 große Zimmer (Küche, Wohnzimmer, Schlaf-/Arbeitszimmer, Zimmer), ein Vollbad (Badewanne und ebenerdige Dusche) und eine Terrasse (20qm). Die Deckenhöhe im Hochparterre beträgt 3,70m. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet - jeder Raum verfügt über eine Massivholzdielung, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer sind mit Stuckelementen versehen. In jedem Raum liegt eine TV-Dose (Kabel) und zwei Netzwerkdosen an. Die Netzwerkdosen können über die Netzwerk-Verteilung (im Flur) aufgeschaltet werden. Die gut ausgestattete Einbauküche wurde mit einer massiven Eichenholz-Arbeitsplatte versehen und verfügt über hochwertige Elektrogeräte (Miele, Bosch). Es ist ein Gasherd mit 5 Flammen verbaut. Das Vollbad wurde mit Elementen von Villeroy & Boch und anderen Marken versehen.

Wohnung 2 (Obergeschoss) verfügt über 4 Zimmer (Wohnküche, Schlaf-/Arbeitszimmer, 2x Kinderzimmer) und ein Duschbad. Die Deckenhöhe in der Wohnküche und dem Schlaf-/Arbeitszimmer beträgt rund 3,00m, in den beiden Kinderzimmern fällt das Flachdach von rund 2,50m auf 1,80m Deckenhöhe ab. Durch den offenen Ausbau wirken die Zimmer nicht zu niedrig. Auch diese Wohnung ist hochwertig ausgestattet - in allen Räumen sind Massivholzdielen verlegt. In jedem Raum liegt eine TV-Dose (Kabel) und zwei Netzwerkdosen an. Die Netzwerkdosen können über die Netzwerk-Verteilung (im Flur) aufgeschaltet werden. Die gut ausgestattete Einbauküche wurde mit einer massiven Eichenholz-Arbeitsplatte versehen. Das Duschbad ist nicht saniert worden, ist aber funktional ausgestattet (2000er).

Im trockenen Keller finden sich die Waschküche, der Heizungsraum, der Fahrradkeller (ehemalige Garage) und Abstellräume. Der Keller ist Teilbeheizt, in allen Räumen liegt Strom an, in 3 Räumen liegen Wasser- und Abwasser an. Auch der Glasfaseranschluss kommt hier ins Haus.

Ausstattung

Im gesamten Haus wurden die originalen Dielen erhalten und aufgearbeitet, bzw. neue Massivholzdielung verlegt. Die alten Jugendstil-Türen (inkl. der originalen Beschläge) sind erhalten und in Benutzung, bzw. im Keller eingelagert. Hochwertige Einbaugeräte in den Einbauküchen (Miele, Bosch) runden die Ausstattung ab.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Diese wunderschöne Jugendstil-Stadtvilla ist nicht denkmalgeschützt, liegt jedoch im Denkmalsbereich der Lutherstraße. Das bedeutet, dass es für die Jugendstil-Fassade, inklusive der Fenster und des Daches, auf Seite der Lutherstraße, besondere Auflagen gibt. Die Sanierung der Fassade, des Daches und der Fenster wurde mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Der Schriftverkehr mit der Denkmalschutzbehörde liegt vor.

Renovierungsbedarf:

- Hochparterre: Fußbodenleisten & Türzargen streichen, Putz an einigen Stellen spachteln/schleifen/ streichen

- Treppenhaus: Ein Anstrich der Holzteile steht noch aus. Teilweise wurde dieser schon vorbereitet (angeschliffen).

Sonstiges:

- Das Duschbad im OG ist Baujahr 2000er. Es ist zweckmäßig und funktional, könnte aber neu saniert werden.

- Die Gas-Brennwertheizung ist Baujahr 2009. Sie läuft zuverlässig. Ein Austausch ist ab 2029 (staatl. Zuschüsse) rentabel.

Lage

Ostorf ist ein charmanter Stadtteil mit einer guten Mischung aus jungen Familien und älteren Bewohnern.

Das Schweriner Schloss und der angrenzende Schlosspark sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ob die Schlossfestspiele, den monatlichen Flohmarkt am Bertha-Klingberg-Platz (April bis Oktober), die Freilichtbühne oder die schwimmenden Wiesen mit ihren Sommerveranstaltungen - zu jeder Jahreszeit kann man die Nähe zum Schloss und zum Schlosspark genießen.

Der nahegelegene Platz der Jugend ist ein ÖPNV-Knotenpunkt. Von hier aus kommt man, ob per Straßenbahn oder Bus, schnell an alle relevanten Ecken in Schwerin. Am Platz der Jugend finden sich außerdem 2 Apotheken, verschiedene Ärzte und ein Bäckerei-Café.

Das Zentrum erreicht man, wenn man nicht mit Bus oder Bahn fahren möchte, in 10 bis 15 Minuten fußläufig. Da Schwerin die Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern ist, warten hier ganzjährig wundervolle Attraktionen und Veranstaltungen. Auch das Theater, das Museum und das Schloss selbst sind in maximal 15 Minuten fußläufig zu erreichen.

Obwohl es sich um eine Haushälfte handelt, bekommt man von dem Nachbarhaus kaum etwas mit. Hier sind im Hochparterre eine Anwaltskanzlei, im Keller ein Büro und im Obergeschoss eine vermietete Wohnung angesiedelt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,03 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Treppenhaus vom Eingang

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Vollbad EG



Vollbad EG



Schlaf- / Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Schlaf- / Arbeitszimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG (Terrasse)

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Treppenhaus zum OG

Exposé - Galerie



Wohnküche OG



Wohnküche OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Vorraum Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG

Exposé - Galerie

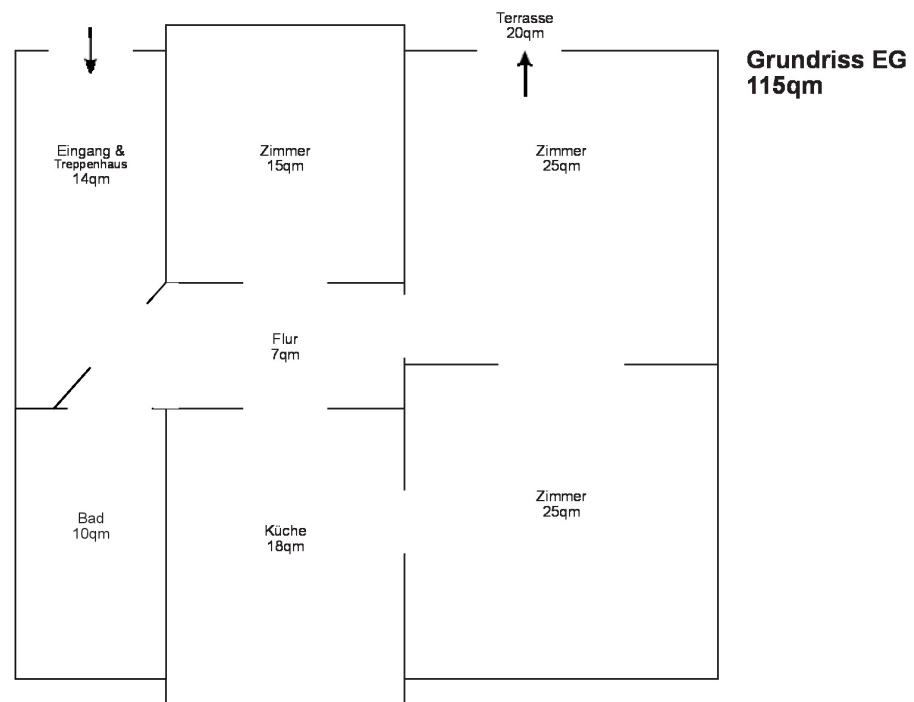


Duschbad OG

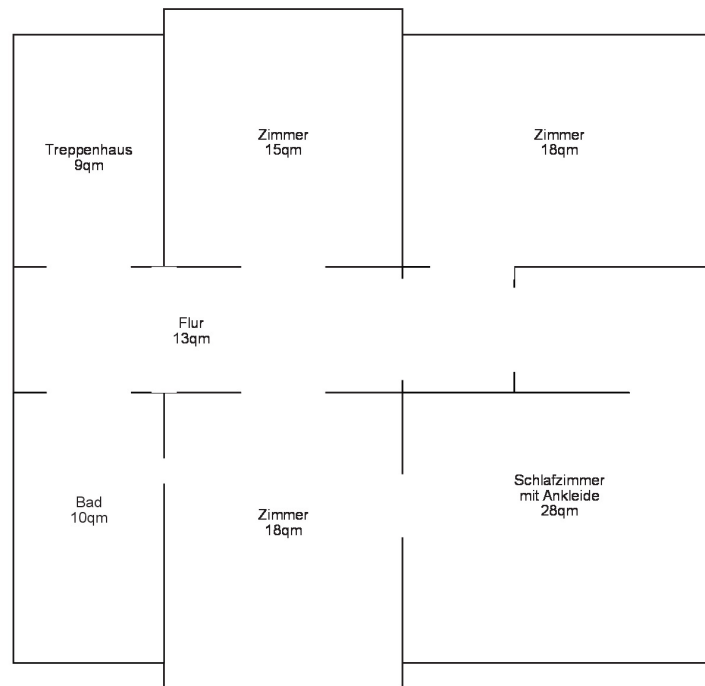


Blick in den Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss OG
115qm

Exposé - Anhänge

1. Übersicht Sanierung

Übersicht Kernsanierung 2022 – 2025:

- Fenster in den Wohnetagen neu (inkl. Lärmschutz zur Straßenseite)
- Dach neu
 - Instandhaltungsmaßnahmen bei den Balken
 - Dämmung neu
 - Dacheindeckung neu
- Einbau von 2 Flachdachfenstern (Velux)
 - 1x elektrisch
 - 1x festverglast
- Elektrik neu
 - inklusive Installation von TV- und Netzwerkdosen in allen Räumen der beiden Wohnetagen
 - inklusive neuer Verteilerkästen in beiden Wohnetagen
 - teilweise Einbau von Unterputz-Dimmern (LED-geeignet)
- Innenputzsanierung mit mineralischem Putz und Vlies
 - loser Putz wurde entfernt, alle Wände wurden komplett neu eingeputzt
- Keller Sanierputz neu (50%)
- Stuckelemente im Hochparterre
- Fassadensanierung
 - Ausbesserung des Putzes
 - Fassade zu allen Seiten neu gestrichen
 - alle Holzteile wurden geschliffen/ ausgebessert und mit Schutzfarbe gestrichen
- Wasser- und Abwasserleitungen ab Keller neu
- Heizungsverteilung und Heizkörper teilweise neu
- Vollbad im Hochparterre neu und mit hochwertigen Einbauten
 - Villeroy & Boch, Keramag, Geberit
- Einbauküchen mit Massivholz-Arbeitsplatten (Eiche) und mit hochwertigen Einbaugeräten (Miele, Bosch)
- Treppe zwischen Terrasse & Garten neu
- Haustüre mit Dämmung, Lärmschutz und Einbruchssicherung neu
- Glasfaseranschluss
- Fußleisten und Türzargen im OG gestrichen

Renovierungsbedarf:

- Fußleisten und Türzargen im Hochparterre
- Durch nachträgliche Veränderungen im Hochparterre wurden einige Stellen nur grob verputzt und müssten nochmals gespachtelt/ geschliffen und gestrichen werden
- Ein Anstrich der Holzteile im Treppenhaus steht noch aus. Teilweise wurde dieser schon vorbereitet (angeschliffen).

Sonstiges:

- Das Duschbad im OG ist Baujahr 2000er. Es ist zweckmäßig und funktional, könnte aber neu saniert werden.
- Die Gas-Brennwertheizung ist Baujahr 2009. Die läuft zuverlässig, eine energetische Sanierung kommt erst ab 2029 in Frage (staatliche Zuschüsse).
- Es sind zwei Kaminzüge im Haus – an einem hängt die Gas-Brennwertheizung, der zweite Kaminzug wäre frei für die Nutzung von Holzöfen.