

EXPOSÉ

**über das Remisenhaus im Ensemble
„Villa und Remise der Villa von Schwicheldt“
in 19061 Schwerin, Weinbergstraße 1**



Baujahr: ca. 1907/2024
Nutzfläche: Ca. 410 m²
Gewerbeneinheiten: Je nach Aufteilung
Grundstück: ca. 1.000 m²
Miete / m² NKM € 11,50 netto
schlüsselfertig:

Courtage inkl. MwSt: 0,0%

Sprechen Sie uns auch gern auf einen Kauf an!

**Ihre Ansprechpartner: Andreas Mägerlein und Matthias Winkler
0385 – 20 88 60 oder 0172 – 31 32 333 oder 0172 – 392 18 55**

Schwerin

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.

Lage des Objektes

Das außergewöhnliche und repräsentative Ensemble, bestehend aus der bereits vollständig sanierten und vermieteten Villa und dem gegenständlichen Remisenhaus, liegt im Schweriner Schlossgarten. Dieser zählt seit jeher zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt und ist weit über die Tore Schwerins bekannt. Seine exklusive Lage zeichnet sich durch ihre vielfältige Architektur, die klassischen Villen der Schweriner Kaufleute, die weitläufigen Parks mit ihrem alten Baumbestand, sowie durch die attraktive Uferpromenade entlang des Schweriner Sees aus. Der Schweriner See und zahlreiche weitere Seen, die im Sommer zum Baden und zur Nutzung vielfältiger Wassersportmöglichkeiten einladen, liegen quasi vor der Haustür.

Die Schweriner Innenstadt mit einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie einem reichhaltigen Kulturangebot liegt nur wenige Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad entfernt. Ein Kindergarten befindet sich in direkter Nähe, verschiedene Schulen sind sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch dem Auto in kurzer Zeit zu erreichen.

Die Bushaltestelle „Schleifmühle“ befindet sich ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt – Sie haben dort Anbindung an die Linien 8 und 14, die Sie nach kurzer Fahrzeit in die Innenstadt zum Marienplatz oder aber auch zum Bahnhof bringen.

Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe des Schweriner Schlossgartens gelegen, wurde die inzwischen denkmalgeschützte Villa nebst Remisenhaus und Gartenanlage im Jahr 1907 für die Gräfin Marie von Schwicheldt, Oberhofmeisterin der Großherzogin Alexandra von Mecklenburg-Schwerin, erbaut. Der Entwurf des Münchener Architekten Paul Ludwig Trost brachte die Gestaltung der Villa in die Nähe neoklassizistischer Werksteinarchitektur mit gradliniger, moderner Dekoration der Fassaden und Innenausbauten.

1924 erwarb der Arzt Dr. Walter Rohardt das Ensemble und nutzte die Villa als Wohnung und Sanatorium (Schlosspark-Sanatorium). Bereits 1931 verkaufte er das Anwesen an die Ärzte Erich Rosenhain und dessen Frau Gertrud Hammerstein, die das Sanatorium zur Erholung betuchter Privatleute sowie berühmter Persönlichkeiten bis zu ihrer Emigration 1936 weiter betrieben.

Anschließend wurde das Ensemble für einige Jahre von der Gestapo genutzt, nach Kriegsende von der Sowjetischen Militäradministration, als Verwaltung und Lager der Generatorenkraft M-V GmbH, von der FDJ und zwischen 1958 und 1990 auch als Kinderkrankenhaus. Seit der Rückgabe an die Tochter der Alteigentümer, Gabriele Hammerstein, im Jahre 1992 wurde das Gebäude nicht mehr genutzt und dem Verfall Preis gegeben.

Erst mit dem Erwerb der Immobilie durch die jetzigen Eigentümer im Jahr 2018 ist eine Sanierung und der Erhalt der historischen Bausubstanz möglich geworden. Die Villa wurde nun als reines Wohngebäude mit neun exklusiven Mietwohnungen denkmalgerecht umgestaltet. Alle Wohnungen sind bereits vermietet und seit dem Jahr 2022 bezogen. Auch die weitläufige Parkanlage wurde nach historischem Vorbild wiederhergestellt und erinnert so an die Eleganz früherer Zeiten.

Das zur Vermietung (oder zum Verkauf) stehende Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles "Villa und Remise der Gräfin von Schwicheldt" und liegt direkt gegenüber dem Schweriner Schlossgarten und der Statue der Großherzogin Alexandrine. Die Außenanlagen des historischen Gartens mit wassergebundenen Wegedecken und großzügigen Grünflächen sind zu 98% nach historischem Vorbild hergestellt. Die Fassade und das Dach der Remise wurden bereits denkmalgerecht komplett erneuert. Das Innere des Gebäudes wurde komplett entkernt, die Decken und der Dachstuhl fachgerecht saniert, das Mauerwerk wurde gegen Feuchtigkeit gesperrt. Die Innenaufteilung ist variabel nach den Wünschen des Mieters oder Erwerbers. Es liegt eine Baugenehmigung für drei separate Büroeinheiten vor. Die zukünftige Nutzung kann jedoch variabel festgelegt werden, als Büroeinheit, als Wohnhaus oder eine gemischte Nutzung als Büro mit Wohneinheit.

Inhalt des Mietpreises „schlüsselfertig“

Trotz der hohen Anforderungen des Denkmalschutzes und der eigenen Erwartungen an eine hochwertige Sanierung unter Beachtung der einzigartigen Geschichte des Gebäudeensembles, wurde ein guter Weg gefunden, die denkmalgerechte

Grundsanierung und die modernen Anforderungen an komfortables und hochwertiges Wohnen oder Arbeiten in Einklang zu bringen. So wird das Objekt über:

- eine komfortable Fußbodenheizung,
- hochwertiges Eichenparkett,
- Bäder mit Fenster, bodengleichen Duschen und hochwertiger Sanitärausstattung,
- eine gute Wärmedämmung im Dachgeschoß und in den Decken,
- eine bereits erfolgte Verlegung von Glasfaser für High-Speed-Internet
- eine sehr umfangreiche Elektroausstattung,

verfügen.

Die weitere Ausstattung kann gern im persönlichen Gespräch erörtert werden.



Ansicht Ensemble vom Schlossgarten - Lennéstraße



Hausansicht von der Schlossgartenallee



Ausblick über den Schweriner See zum Schloss



Ausblick über den Schlossgarten



Ansicht vom Garten



Ansicht von der Lennéstraße



Ansicht von der Weinbergstraße



Ausstattung mit Parkett (Beispielbild von einer Wohnung in der Villa)



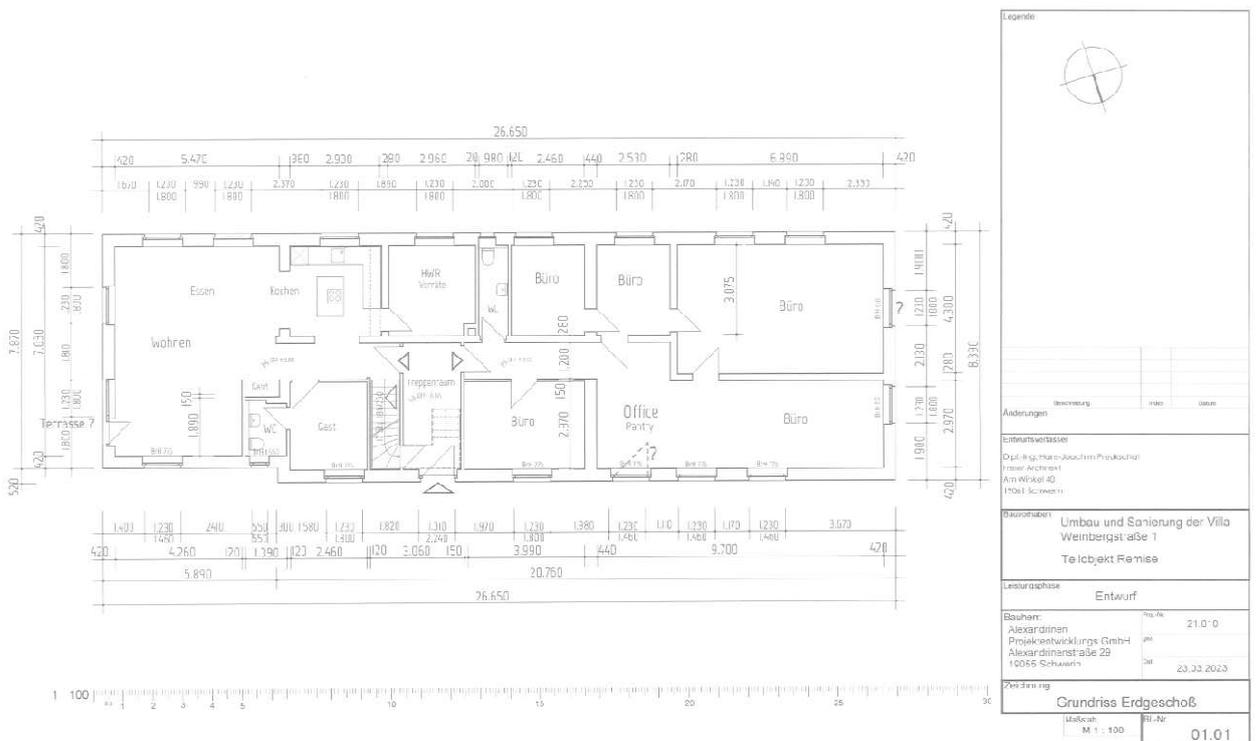
Gästebad (Beispielbild von einer Wohnung in der Villa)



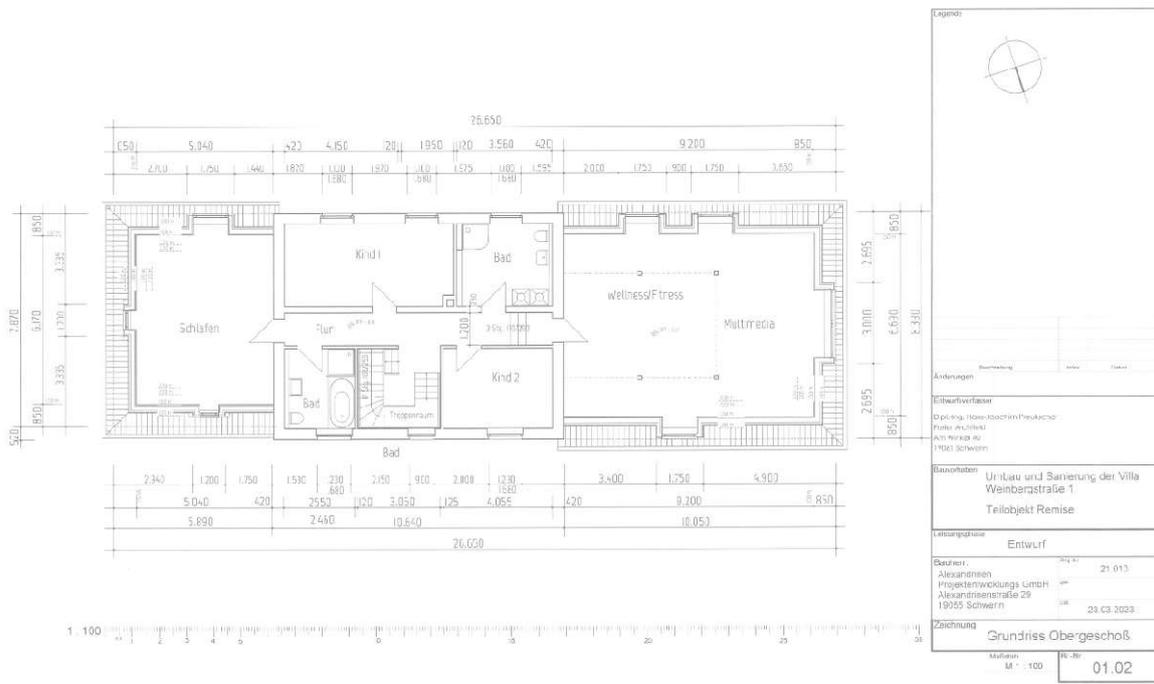
Bad (Beispielbild von einer Wohnung in der Villa)



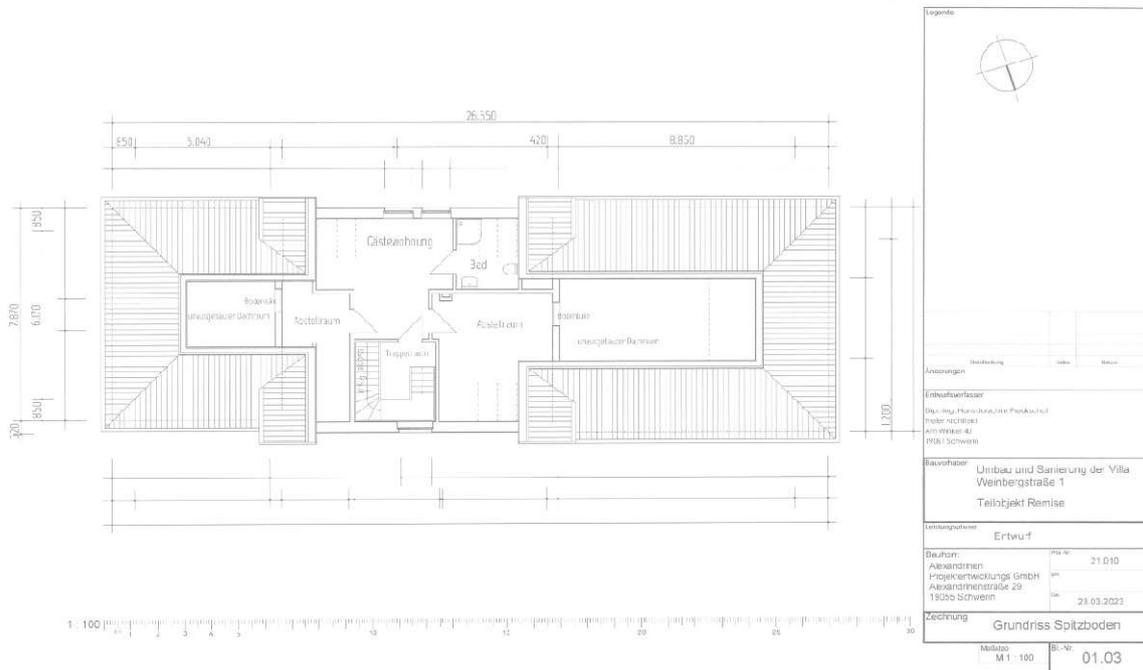
Bad (Beispielbild von einer Wohnung in der Villa)



Grundriß (Vorschlag) für das Erdgeschoß



Grundriß (Vorschlag) für das Obergeschoß



Grundriß (Vorschlag) für des Dachgeschoß



Legende	
Änderungen	
Beschreibung	Index Datum
Erstellung/Revisoren	
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Heuschach Freier Architekt Am Winkel 40 1936 Schwelm	
Bauprojekt	
Umbau und Sanierung der Villa Weinbergstraße 1 Teilobjekt Remise	
Leistungsphase	
Bauantrag	
Bauherr:	Bl.-Nr.
Alexandrina Projektentwicklungs GmbH Alexandrinastraße 25 19055 Schwelm	2 : C10
Zeichnung	Dat.
Ansichten Nord und Süd	04.07.2022
Maßstab	Bl.-Nr.
M 1 : 100	03.01

Ansicht (Vorschlag) Nord – Süd



Legende	
Änderungen	
Beschreibung	Index Datum
Erstellung/Revisoren	
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Heuschach Freier Architekt Am Winkel 40 1936 Schwelm	
Bauprojekt	
Umbau und Sanierung der Villa Weinbergstraße 1 Teilobjekt Remise	
Leistungsphase	
Bauantrag	
Bauherr:	Bl.-Nr.
Alexandrina Projektentwicklungs GmbH Alexandrinastraße 25 19055 Schwelm	2 : B10
Zeichnung	Dat.
Ansichten Ost und West	04.07.2022
Maßstab	Bl.-Nr.
M 1 : 100	03.02

Ansicht (Vorschlag) Ost – West