



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

Objektnummer : 20191022

# Kirchner-Immobilie

[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

## **25421 Pinneberg**

Kapitalanlage, zentral, 7.OG-, Endetage mit Weitblick  
zu **verkaufen**



3.5-Zimmer, ca.88 m<sup>2</sup>, mit PKW- Tiefgaragenstellplatz  
und Kellerraum

**199000 €**

V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [v.kirchner@kirchner-immobilie.net](mailto:v.kirchner@kirchner-immobilie.net)



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

## Lage

Diese gepflegte und fortlaufend modernisierte Immobilie liegt mitten im Herzen der Kreisstadt Pinneberg. Gelegen im 7.Obergeschoss bietet diese Wohnung einen herrlichen Weitblick auf die Pinneberger Innenstadt, die mit seinen 43500 Einwohnern alles bietet, was ein Mensch zum Leben braucht. Gleich drei Autobahnzufahrten, einen Bahnhof mit S- und Regionalbahn, eine geläufige Fußgängerzone sowie sämtliche Schulformen, Kitas, Sportvereine und ein Krankenhaus. Neben Schwimmbad, Fitnesscenter und vielen Gaststätten, finden sich in der unmittelbaren Umgebung auch zahlreiche Naherholungsgebiete mit Wäldern, Deich und Wasser. Mit dem Zug dauert es 14 Minuten bis zum Bahnhof Dammtor. Der Hamburger Hauptbahnhof liegt ca.18 km Luftlinie entfernt. Ausflüge zur Nord- oder Ostsee sind auch für Tagestouren zügig erreichbar. Insgesamt eine Stadt, in der es sich gut leben lässt, mit einer langen Geschichte bis ins Jahr 1397 n.Chr.



Quelle :Wikipedia



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Die gepflegte Immobilie liegt  
im 7.OG,

Endetage,  
mit herrlichem Weitblick,



auf das treiben der Kreisstadt  
Pinneberg.



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Ein modernes geräumiges Wohnzimmer, mit Platz auf ca. 22m<sup>2</sup> und Zugang zur Loggia, laden zum verweilen ein.



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Aufgeräumter Flur zu den Zimmern



Flur, Bad und Küche sind hell gefliest.



Im gesamten Wohnbereich der Immobilie, sind geschmackvoller, pflegeleichter, Laminatboden verlegt.

Hier ist Platz, für einen hellen Essbereich, direkt vor der Küche.



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

Objektnummer	20191022
Haustyp	Etagenwohnung 7.Geschoss
Baujahr	1969 (Wohnung kontinuierlich modernisiert)
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup> / Tiefgaragenstellplatz / Kellerraum
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer
Anzahl Bad / WC	1 / modernisiertes Bad mit Dusche
Bodenbeläge	Helle Fliesen / Laminatboden
Küche	Einbauküche mit Elektrogeräten incl. Ceranherd + Geschirrspüler
Heizungsart	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil- Fernwärme
Kaufpreis	199000 €

**Wohnung: 5,75 / 1000- Miteigentumsanteil + 0,30 / 1000 an TG- Stellplatz.**

Provision 2,625 % zzgl. 19% ges. MwSt für Käufer  
geteilte Provision von 5,25% zzgl. 19%

Energieausweis / Energiebedarfsausweis liegt bei einer Besichtigung vor Ort.  
Endenergiebedarf des Gebäudes 202,9 kWh(m<sup>2</sup> a)/ Effizienzklasse -G-.

**Rechtshinweis**

Da wir nicht alle Objektangaben selbst ermitteln können, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über Volker Kirchner-Immobilie zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. ( Fotos: Volker Kirchner ) (( Quelle: Wikipedia ))



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Das mittlere Schlafzimmer (oben) misst ca.12,7m<sup>2</sup> das kleinste ca.8,4 m<sup>2</sup>.



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)





[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Für das leibliche Wohl....

Ein freundlich heller Raum, mit Einbauküche und Elektro-Geräten.

V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Das große Schlafzimmer, ca.15m<sup>2</sup>, wird derzeit als 2. Wohnzimmer genutzt.



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

## Ihr Ansprechpartner

Volker Kirchner  
[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

Mühlenstraße 35

25436 Uetersen

Amtsgericht/ FA Elmshorn

Mobil 0163/1406661  
Tel. 04122/92 90 933

[v.kirchner@kirchner-immobilie.net](mailto:v.kirchner@kirchner-immobilie.net)

Geschäftsführer: Volker Kirchner

USt-IdNr. DE326975330



Alle Angaben wurden nach bestem Gewissen vorgenommen, keine Gewähr!



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



## Raummaße

### (Alle Angaben ca. Angaben)

- Flur	6,2 m <sup>2</sup>
- Bad/ WC	4,4 m <sup>2</sup>
- Küche	6,2 m <sup>2</sup>
- Essplatz	10,9 m <sup>2</sup>
- Abstellraum	1,1 m <sup>2</sup>
- Schlafen 1	15,1 m <sup>2</sup>
- Schlafen 2	12,8 m <sup>2</sup>
- Schlafen 3	8,1 m <sup>2</sup>
- Wohnen	21,6 m <sup>2</sup>
- Loggia	1,9 m <sup>2</sup>
=	<b>ca 88,3 m<sup>2</sup></b>

\* inclusive Tiefgaragenplatz und Kellerraum.



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Das modernisierte, helle Badezimmer, mit ‚Blickfang‘ Dusche.



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

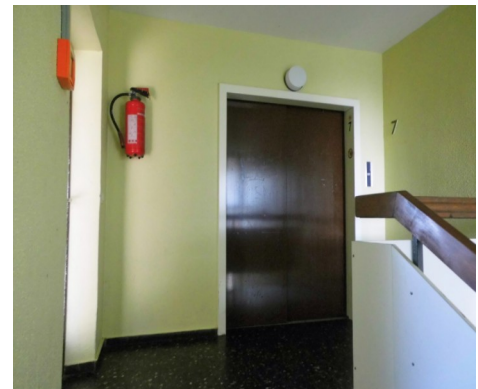


[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz,

der trocken über den Fahrstuhl erreicht werden kann,



und ein abschließbarer Kellerraum.



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



In der zentral gelegenen Wohnanlage, gibt es eine Ladenzeile, (im Wandel) Parkmöglichkeiten und ein Kinderspielplatz .  
Das Objekt wird von einem Hausmeister betreut.

V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

### **Ausstattung und Extras:**

- gepflegter moderner Gesamtzustand
- Endetage im 7.OG ( Weitblick )
- Tiefgaragenstellplatz
- Loggia (Panoramablick und Ruhe)
- modernisiertes Bad
- ansprechende Fußbeläge (helle Fliesen und geschmackvoller Laminat)
- Einbauküche mit Elektrogeräten (Geschirrspüler und Cerankochfeld)
- erneuerte Türen und Zargen
- erneuerte Fenster
- eigener Kellerraum
- Fahrstuhl
- Kabelfernsehen oder Satelitenempfang
- gepflegter Außenbereich mit Spielplatz
- Hausmeister / Hausverwaltung

Umlagefähige monatliche Kosten (stand letzter Abrechnung) = 363,47 €  
Nicht Umlagefähige monatliche Kosten „ = 142,70 €

Die Wohnung ist seit 2014, unverändert, für 984 € Warmmiete vermietet!

Rücklage – aktuell ca. 96 €.





[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)

### **Objektbeschreibung:**

Diese geräumige Immobilie, macht mit seinem gepflegten Gesamtzustand, den ansprechenden Bodenbelägen und seines großzügigem Grundrisses, auf Anhieb einen überzeugenden Gesamteindruck. Die helle Küche, der aufgeräumte Flurbereich, mit praktischem Platz für einen Essbereich, (inclusive täglichem Panoramablick), bieten bereits beim Eintritt in den Wohnraum ein ansprechendes Raumgefühl. Die Zimmeraufteilung ist für Familien ideal, auch das kleinste (das halbe) Zimmer, kann bei Bedarf, mit seinen über 8m<sup>2</sup>, als drittes Schlafzimmer genutzt werden. In allen anderen Räumlichkeiten ist ausreichend Platz für Couch, Schrank und Bett. Diese Immobilie wurde von einem langjährigen Mieter kontinuierlich renoviert und gepflegt. Im Laufe des Mietverhältnisses wurden bereits sämtliche Holz- gegen Kunststofffenster ausgetauscht, sämtliche Türen und Zargen wurden erneuert, und das Badezimmer wurde in einem modernen Design aufgewertet. Auch Fliesen und Laminat wurden neu verlegt.

In der Passage der Anlage befinden sich Ärzte, Lebensmittelmarkt und verschiedene Lokalitäten. Eine langfristige Aufwertung der Gesamtanlage und der beherbergten Läden ist angestrebt.

Die Wohnung, der Tiefgaragenstellplatz sowie der Kellerraum sind bequem durch den Fahrstuhl erreichbar. Im gesamten Innenbereich der weitläufigen Anlage, gibt es keinen PKW-Verkehr - aber Kinderspielplatz.

Ein absoluter Pluspunkt ist der überdachte Balkon (Loggia), mit Panorama Weitblick, auf das Treiben der Stadt, der zum entspannten Ausklang eines Tages, vielleicht bei Sonnenuntergang geradezu einlädt! Top: Durch die Höhe, Endetage, sind die Alltagsgeräusche weit entfernt...

V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



Die gesamte Anlage wird,  
gepflegt und betreut.

Trotz der zentralen City Lage,  
ist der gesamte Innenbereich  
der Anlage,-ruhig!





Eine weitläufige Anlage,  
ohne Straßenverkehr,

mit Spielmöglichkeit  
für Kinder.





V. Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil: 0163 140 66 61, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



