



www.kirchner-immobilie.net

Objektnummer : 20191023

Kirchner-Immobilie

www.kirchner-immobilie.net

25436 Uetersen

Altbau Stadthaus mit viel Platz,
ruhig und zentral, an Handwerker
zu verkaufen



6-Zimmer+ ca.184 m², auf 518 m² Grundstück
349000 €

V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, v.kirchner@kirchner-immobilie.net



www.kirchner-immobilie.net

Lage

Diese stattliche Immobilie liegt ruhig, und dennoch zentral, an einer verkehrsarmen 30 Km/h Seitenstraße der Rosenstadt Uetersen, direkt an einer Einbahnstraße. Uetersen, die auch als Hochzeitsstadt bis über die Stadtgrenzen hinaus bekannt wurde, zählt etwa 18500 Einwohner und liegt an der Pinnau, einem Nebenfluss der Elbe im Kreis-Pinneberg von Schleswig-Holstein. Neben Kitas, sämtlichen Schulformen und einer gemütlichen Fußgängerzone gibt es Sportvereine, Schwimmhalle, Ärzte, Kino, sowie eine beschauliche Altstadt und den lauschigen Wald – Langes Tannen – (fußweitig erreichbar!), was zu erholsamen Spaziergängen einlädt. Uetersen deckt sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab- und auch der bekannt beliebte Rosenpark – Rosarium – (ca. 250m !) lädt zu wiederkehrenden Besuchen ein. 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 1234 n.Chr.



Quelle :Wikipedia



www.kirchner-immobilie.net



Die geräumige Immobilie liegt an einer ruhigen Einbahnstraße.

Der Charme vergangener Tage,



und eine großzügige Auffahrt, empfängt Interessenten.

V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661 www.kirchner-immobilie.net .



www.kirchner-immobilie.net



Ein



Modernisiertes, geräumiges Wohnzimmer, mit Platz auf ca. 27m², direkt neben dem rustikalen Esszimmer.



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, www.kirchner-immobilie.net



www.kirchner-immobilie.net



Eine weitere Tür führt von der Diele in das Erdgeschoss, eine rustikale Holzstiege in das Obergeschoss.

Aufgeräumter Flur, zu den Zimmern.



Im gesamten Erdgeschoss der Immobilie, sind geschmackvoller, pflegeleichter, Laminatboden und Fliesen verlegt.



www.kirchner-immobilie.net

Objektnummer	20191023
Haustyp	Einfamilienhaus freistehend (mit Einliegerwohnung)
Baujahr	ca.1900 / Aufstockung OG 1933
Wohnfläche	ca.184 m ² /1xKellerraum ca.12 m ² /Nutzfläche ca.229 m ³
Anzahl Zimmer	6 Zimmer plus
Anzahl Bad / WC	2/ 1x EG mit Badewanne + Dusche, 1x OG Dusche
Bodenbeläge	Helle Fliesen / Laminatboden / Teppich
Küche	EG: Einbauküche mit Elektrogeräten incl. Ceranherd + Geschirrspüler OG: Schränke
Heizungsart	Gaszentralheizung (FA. Viessmann)
Kaufpreis	349000 €

Frei geliefert ! Die Immobilie ist renovierungs-, evtl. teilweise sanierungsfällig!

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

Energieausweis / Energiebedarfsausweis liegt bei einer Besichtigung vor Ort.
Endenergiebedarf des Gebäudes 394,5 kWh(m² a)/ Effizienzklasse -H-.

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



Die beiden Schlafzimmer im EG, haben geräumige ca.15m² Fläche.



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, www.kirchner-immobilie.net



www.kirchner-immobilie.net



Für das leibliche Wohl....

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

Die Küche und das Bad, befinden sich in einem Anbau im EG.

V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, www.kirchner-immobilie.net



www.kirchner-immobilie.net



Das helle Badezimmer im EG verfügt über Badewanne, Dusche und Fenster.



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, www.kirchner-immobilie.net

Ihr Ansprechpartner

Volker Kirchner
www.kirchner-immobilie.net

Mühlenstraße 35

25436 Uetersen

Amtsgericht/ FA Elmshorn

Mobil 0163/1406661
Tel. 04122/92 90 933

v.kirchner@kirchner-immobilie.net

Geschäftsführer: Volker Kirchner

USt-IdNr. DE326975330



Alle Angaben wurden nach bestem Gewissen vorgenommen, keine Gewähr!



www.kirchner-immobilie.net



Raummaße

EG

(Alle Angaben ca. Angaben)

OG

- Diele + Flur	9,3 m ²	- Flur	14,8 m ²
- Abstellraum+ HZg.	2,9 m ²	- Abstellraum	6,0 m ²
- Bad	9,6 m ²	- Bad	3,1 m ²
- Küche+ Vorratsk.	15,5 m ²	- Küche	10,5 m ²
- Esszimmer	10,0 m ²	- Esszimmer	14,1 m ²
- Wohnzimmer	26,7 m ²	- Wohnzimmer	16,1 m ²
- Schlafen 1	14,7 m ²	- Schlafen	15,9 m ²
- Schlafen 2	15,0 m ²		
- (*Im EG weiterer Anbau mit Waschküche 18,3 m ² und Werkstatt 14,6 m ²)			

= EG 103,7 m² - Gesamt ca.184,2 m² - OG 80,5 m²

* incl. einem gefliesten Kellerraum 12,5 m² = *ca. 229,6 m² Wohn/ Nutzfl.



www.kirchner-immobilie.net



Wohn- und Esszimmer im OG sind -offen-,
das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für Schränke und Bett.



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, www.kirchner-immobilie.net

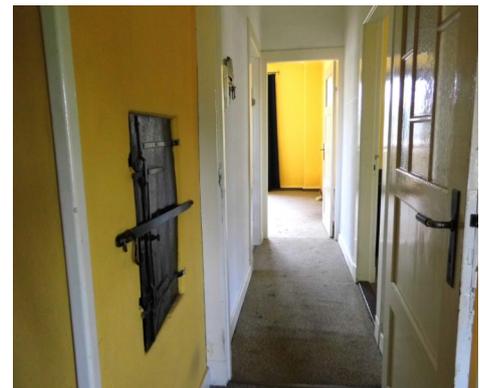


www.kirchner-immobilie.net



Platz in der Küche im OG,
auf 10,5 m².
Der alte Ofen wurde genutzt,
dient nun nur noch zur Deko...

Ein Relikt aus vergangenen Tagen,
eine Rauchkammer im Flur. (links im Bild) >

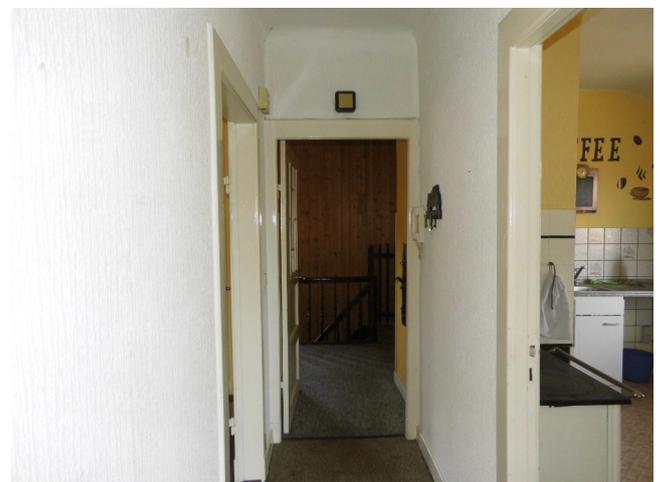


Bad im OG,
mit Dusche
und Fenster.





www.kirchner-immobilie.net



Obergeschoss mit Flur, Abstellraum und Telefon-Tür-Klingelanlage.

V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, www.kirchner-immobilie.net



www.kirchner-immobilie.net

Ausstattung:

- Geräumiges Altbau Stadthaus mit viel Platz
- geringe Dachschrägen im Obergeschoss
- EG ansprechende Fußbeläge (helle Fliesen und Laminat)
- EG Einbauküche mit Elektrogeräten (Geschirrspüler und Cerankochfeld)
- EG Außenjalousien
- 1x Kellerraum, gefliest
- Kabelfernsehen

Die Immobilie wird seit Jahren nur im Erdgeschoss, das sich in einem gemütlich wohnlichen Zustand befindet, bewohnt.

Das Obergeschoss steht seit mehreren Jahren leer.

Eine umfangreiche Renovierung, evtl. Sanierung des Objektes, um einen zeitgemäßen und modernen Zustand der Immobilie, nach eigenen Vorstellungen, zu verwirklichen, wird als dringend erforderlich eingestuft.

Die Wohnung im Obergeschoss ist seit +6 Jahren unbewohnt.

Im Garten der Immobilie stehen mehrere alte Schuppen und Abstellflächen, die einer/m Blumen und Gartenfreund*in weichen sollten.



www.kirchner-immobilie.net

Objektbeschreibung:

Diese geräumige Altbau Immobilie mit dem Charme vergangener Tage, wurde im Wandel der Zeit immer wieder den aktuellen Lebensumständen und Generationen seiner Bewohner angepasst. Aus Stall wurde Werkstatt, es wurde ein Anbau hinzugefügt und aufgestockt. Die Aufteilung der Zimmer, Bodenbeläge, Bäder und die allgemeine Nutzung der Immobilie, wandelte sich in Jahrzehnten je nach Bedarf.

Aktuell wird nur das Erdgeschoss bewohnt, das sich auf zwei Schlaf-, Wohn-, und einem Esszimmer plus Küche, Bad und Nebenräumen bezieht. Die Küche und das Bad sind in einem späteren Anbau errichtet. In einem weiteren Umbau, einem ehemaligen Stall, befinden sich noch ein großzügiger Hauswirtschaftsraum und eine Werkstatt, was jedoch, trotz Heizung, als reine Nutzfläche eingestuft wird. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad und Abstellraum, steht seit Jahren leer und der Zahn der Zeit hat seine Spuren hinterlassen. Eine umfangreiche Renovierung/ Modernisierung. evtl. Sanierung der Immobilie sollte von Interessenten eingeplant werden! Neben sämtlichen Fenstern, ist die gesamte Wärmeisolierung des Gebäudes nicht zeitgemäß. Eine passgenaue Raumaufteilung kann in diesem Schritt nach eigenen Vorstellungen erfolgen

Der ruhige Gartenbereich sollte, wie die gesamte Immobilie, von Spuren aus vergangenen Tagen, (alte Schuppen + kleiner Bunker) bereinigt, und nach den eigenen Vorlieben neu angelegt werden.

Die Immobilie liegt ruhig und dennoch zentral, in einer reinen Wohnstraße, unweit von allen Bedürfnissen des täglichen Lebens.



www.kirchner-immobilie.net



Trotz der zentralen Lage, ist im Garten Ruhe an der Tagesordnung!



V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil: 0163 140 66 61, www.kirchner-immobilie.net



www.kirchner-immobilie.net



Eine Immobilie, die im Laufe der Zeit wuchs, mit einem weiteren Relikt, aus - hoffentlich - vergangenen Tagen; ein kleiner Luftschutzbunker im Garten.



V. Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil: 0163 140 66 61, www.kirchner-immobilie.net



www.kirchner-immobilie.net



Auf dem Grundstück befinden sich einige alte Schuppen und Stellflächen..



V. Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil: 0163 140 66 61, www.kirchner-immobilie.net



