



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

Objektnummer : 20191024

# Kirchner-Immobilie

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

## 25436 Uetersen

Solides Einfamilienhaus, ruhig gelegen, mit Garten  
zu verkaufen



5,5-Zimmer, ca.119 m<sup>2</sup>, auf 691 m<sup>2</sup> Grundstück  
379000 €

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 ruhig gelegene Immobilie mit herrlichem Garten, liegt an einer gewachsenen Anliegerstraße mit überwiegend Einfamilienhausbebauung, unweit des charmanten Altstadtbereiches. 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 (-fußweitig erreichbar-) und einer gemütlichen Fußgängerzone, gibt es Sportvereine, Schwimmhalle, Ärzte, Kino, sowie eine beschauliche Altstadt und dem lauschigen Wald –Langes Tannen-, was insgesamt zu erholsamen und abwechslungsreichen Spaziergängen einlädt und zudem sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt; auch der bekannt beliebte Rosenpark – Rosarium – 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](http://www.kirchner-immobilie.net)



Die Immobilie liegt an einer ruhigen Anliegerstraße, mit überwiegend Einfamilienhaus-Bebauung.

Ein solides Haus mit Anbau,



und eine großzügige Auffahrt, wartet auf neue Eigentümer.

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)



Vom Flur - mit Deckenspots - , geht es in das Wohnzimmer mit Parkett – Bodenbelag.



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)



Auch im ehemaligen Schlafzimmer im Erdgeschoss, ist Parkett verlegt.

Die Zimmer im Erdgeschoss liegen nebeneinander, was Potential für Gestaltungsspielraum, bereit hält.



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)

Objektnummer	20191024
Haustyp	Einfamilienhaus freistehend
Baujahr	1959 / Anbau ca.1973
Wohnfläche	ca.118 m <sup>2</sup> / (Unterkellert, ca.62 m <sup>2</sup> / Garage ca.20 m <sup>2</sup> )
Anzahl Zimmer	5,5 Zimmer
Anzahl Bad / WC	2/ 1x EG WC + 1x EG Dusche mit Waschtisch
Bodenbeläge	Helle Fliesen / Vinyl / Teppich / Parkettboden
Küche	EG: Einbauküche
Heizungsart	Gaszentralheizung (FA. OERTLI) Bj. 2017
Kaufpreis	379000 €

**Die Immobilie wird frei geliefert !**

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 272,1 kWh(m<sup>2</sup> 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](http://www.kirchner-immobilie.net)



Der Anbau mit Wintergarten im EG, hat geräumige ca.16 m<sup>2</sup> Fläche,  
ist lichtdurchflutet und beheizt!



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)



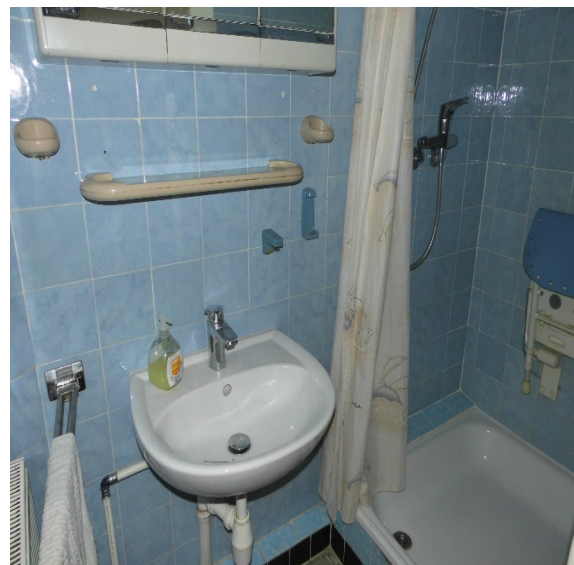
Für das leibliche Wohl....

Ein freundlich heller Raum, mit Platz auf ca. 12 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)



Das Bad ist, noch in Altbauweise, auf 2 Räume aufgeteilt!



Über die Mahagoniholz-Treppe geht es in das Obergeschoss.

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

**EG**

**(Alle Angaben ca. Angaben)**

**OG**

- Flur	7,0 m <sup>2</sup>	- Flur	8,1 m <sup>2</sup>
- Bad EG ist aufgeteilt auf zwei Räume/ 1xWC+1xDusche und Waschtisch 1,08 m <sup>2</sup> + 2,02m <sup>2</sup> =	3,1 m <sup>2</sup>		
- Küche	12,0 m <sup>2</sup>	- ½ Schlafen	9,0 m <sup>2</sup>
- Schlafen 1	17,7 m <sup>2</sup>	- Schlafen 2	12,9 m <sup>2</sup>
- Wohnzimmer	19,0 m <sup>2</sup>	- Schlafen 3	14,5 m <sup>2</sup>
- Wintergarten (Anbau)	16,0 m <sup>2</sup>		

- \*( unterkellert – 4 Räume mit Außenzugang - ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

**= EG 74,8 m<sup>2</sup> - Gesamt ca.119,3 m<sup>2</sup> - OG 44,5 m<sup>2</sup>**

\*zzgl. einer Hofgarage mit Satteldach–ca.20,5 m<sup>2</sup> = ca.82,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

( ca. 202 m<sup>2</sup> Wohn und Nutzfläche auf 691 m<sup>2</sup> Grundstück )

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)



Im Obergeschoss befinden sich 2,5 Zimmer; eines mit Waschbecken.  
( Wasser - zu - und -ablauf vorhanden )



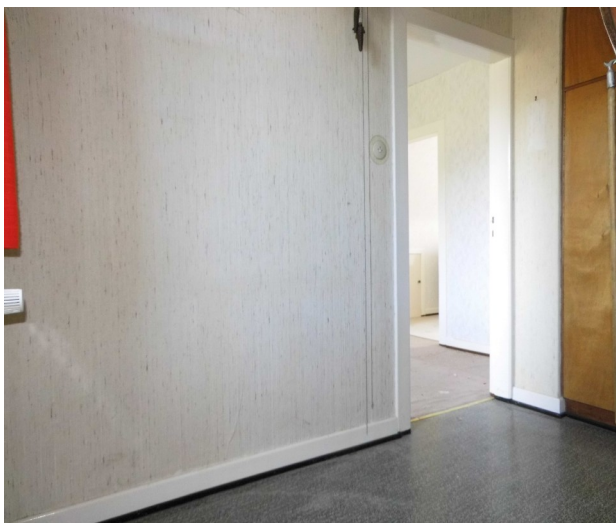
V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



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



Das Obergeschoss der Immobilie bietet Gestaltungsmöglichkeiten, für die individuellen Wünsche neuer Eigentümer.





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



Im Dachgeschoss darf über eine Ausbaumöglichkeit nachgedacht werden. Das Dach ist gedämmt!





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

### **Ausstattung:**

- solide gebaute Immobilie
- Wintergarten beheizt
- überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung (im Wintergarten, Keller und DG Holzfenster)
- Hauptgebäude voll unterkellert, mit Außenzugang.
- Deckenspots in Flur und Küche
- Das Dach der Wohnimmobilie ist gedämmt
- Baujahr Wärmepumpe 2017
- Hofgarage ca. 20,5 m<sup>2</sup>

Die Immobilie wurde bis vor kurzem bewohnt, befindet sich in einem soliden, stets gewarteten Zustand und ist beziehbar. Da sich im Laufe der Zeit die Ansprüche, gerade im Bereich der Bäder, geändert haben, ist das Errichten eines neuen Bades, nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen angeraten.

Die Immobilie wird - frei – nach Absprache übergeben.

Im ruhigen Garten der Immobilie stehen mehrere tragende Obstbäume, sowie zahlreiche Beerensträucher. Hobbygärtner, oder die es werden möchten, werden hier ihre Freude finden. (Auch ein Trampolin für die Kleinen findet hier seinen Platz).





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

### **Objektbeschreibung:**

Diese Familienfreundliche Immobilie, in ruhiger Lage, mit fußweiter Erreichbarkeit sämtlicher Schulformen Uetersens, bietet mit seinen 5,5 Zimmern und dem dazugehörigem Garten, Platz für die ganze Familie. Die Immobilie wurde von seinem Erbauer stets gewartet und bis zu seinem Auszug - in Schuss - gehalten.

Das Dach wurde vom Erbauer der Immobilie gedämmt.

Im Laufe der Zeit wurde ein, in der Zwischenzeit, beheizter Wintergarten errichtet, die Fenster in den Wohnbereichen wurden von Holz auf Kunststoff umgerüstet und die Heizung wurde 2017 modernisiert.

Die Immobilie ist sofort beziehbar und wird – frei – übergeben.

Da sich mit den Jahren die Ansprüche an der Aufteilung der Wohnräume und gerade der Sanitären Einrichtungen, entwickelt haben, bietet diese Immobilie interessante Wohnraumgestaltungsmöglichkeiten, um ein – modernes Wohnen – in dieser gemütlichen Immobilie zu realisieren. An- Um- und Erweiterung der Wohnfläche, sind nach den persönlichen Bedürfnissen möglich; wenn denn gewollt.

Um die Möglichkeiten dieser, gut gelegenen, Immobilie selbst einordnen zu können, empfiehlt sich eine Besichtigung vor Ort.

Eine ca.20 m<sup>2</sup> große Hofgarage wurde bisher als PKW Stellplatz genutzt. Der ruhige Gartenbereich bietet Kind und Kegel sowie Hobbygärtnern und Grillprofis ausreichend Platz, um die kostbare freie Zeit zu genießen.

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



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



Im Garten ist Entspannung an der Tagesordnung!



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



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



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



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



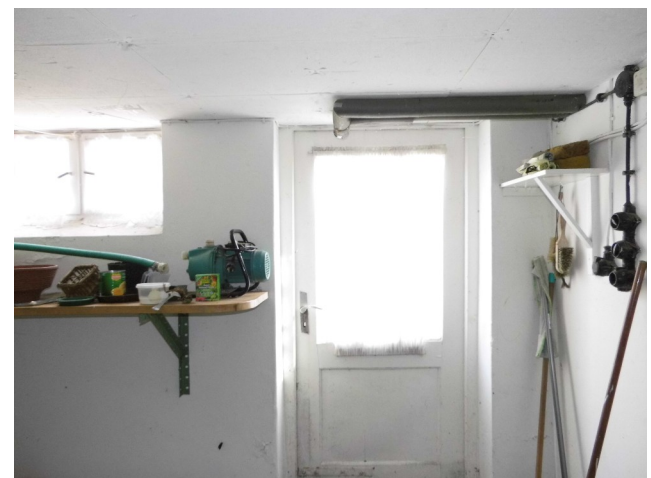
V. Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil: 0163 140 66 61, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



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



Der Keller verfügt über ca. 62 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Räume,  
und ist zusätzlich über einen Außenzugang erreichbar.



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

