



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

Objektnummer : 20191025

# Kirchner-Immobilie

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

## **25436 Tornesch**

Haus mit Einliegerwohnung in bester, ruhiger Lage  
zu **verkaufen**



6,5-Zimmer, ca.151 m<sup>2</sup>, auf 928 m<sup>2</sup> Grundstück  
**429000 €**

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 sonnigem Garten, liegt an einer gewachsenen Anliegerstraße mit reiner Einfamilienhausbebauung; an einer 30 Km/h Zone, in unmittelbarer Nähe eines beliebten, weitläufigen Naherholungsgebietes, das zu täglichen Spaziergängen geradezu einlädt. Tornesch zählt etwa 14000 Einwohner, liegt im Kreis-Pinneberg von Schleswig-Holstein und deckt sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Neben Kitas, Grund- und Gemeinschaftsschule/n mit Oberstufe (-fußweitig erreichbar-), zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gibt es Sportvereine, Fitnessclub, Ärzte, sowie einen Bahnhof in Richtung Hamburg und Kiel sowie eine Autobahnanschlussstelle (A23) in Richtung Heide oder Hamburg. Auch das nahe gelegene bekannt beliebte – Arboretum –, „der schönste Garten im Norden“, lädt zu wiederkehrenden Besuchen ein. Ausflüge zur Nord oder Ostsee sind auch für Tagestouren zügig erreichbar. Insgesamt eine wachsende Stadt, mit Planungen in die Zukunft, in der es sich gut leben lässt, und einer langen Geschichte bis ins Jahr 1285 n.Chr.



Quelle :Wikipedia



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



Die Immobilie liegt an einer ruhigen Anliegerstraße mit Einfamilienhausbebauung.  
-Tempo 30 Zone-

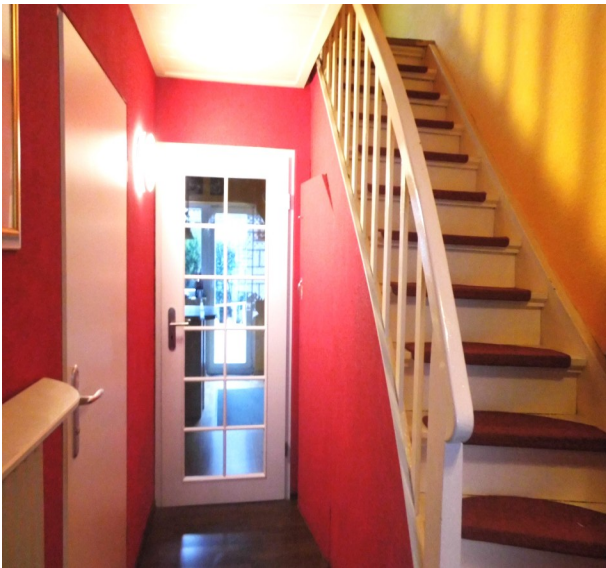
Das Haus und die Anliegerwohnung haben separate Eingänge.



Ein Carport, eine Garage und eine großzügige Auffahrt, warten auf neue Fahrzeuge.



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



Vom Flur im Haupthaus, geht es in die -offene- Küche mit großzügigem Essbereich und Wohnzimmer



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 – offenen - Esszimmer geht es in den Wohnbereich, der über einen Zugang zur Terrasse verfügt.

Die Gestaltung des Erdgeschosses ist modern und bietet ein zeitgemäßes Raumgefühl. Der Bodenbelag ist mit ansprechendem Laminat und hellen Fliesen hergerichtet.





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

Objektnummer	20191025
Haustyp	Einfamilienhaus freistehend mit Einliegerwohnung
Baujahr	1930 / Anbau ca.1974 / 1982 / 1994
Wohnfläche	ca.151 m <sup>2</sup> (Haupthaus ca.87 m <sup>2</sup> / Einliegerw. ca.64 m <sup>2</sup> )
Anzahl Zimmer	6,5 Zimmer (Haupthaus 4,5/ Einliegerwohnung 2)
Anzahl Bad / WC	Haupthaus 1x Bad EG / Einliegerw. 1xBad EG+ 1xWC
Bodenbeläge	Fliesen / Laminat / Teppich
Küche	Einbauküchen Haupthaus und Einliegerwohnung
Heizungsart	Neu -Ölheizung (FA. Viessmann) Bj. 2022
Kaufpreis	429000 €

**Die Immobilie wird nach Absprache 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 260,9 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)



Das Haupthaus verfügt über ein Schlafzimmer im EG und eines im OG.



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....

Eine zeitlose Einbauküche im Haupthaus, in freundlich offener Art, mit Zugang zur Terrasse.

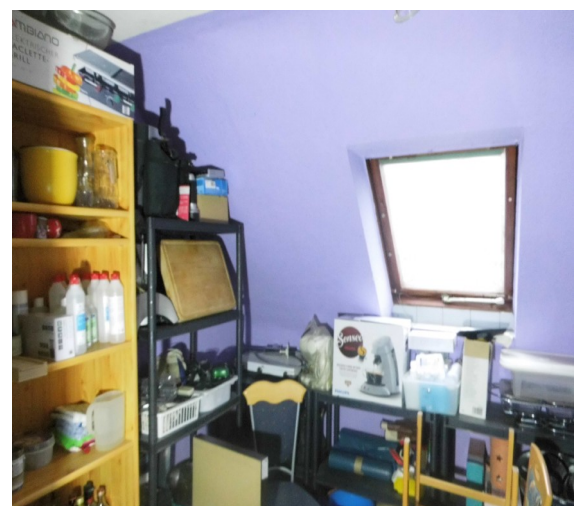
V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



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



Das helle Bad im Haupthaus mit Duschtasse.



Über die Holz-Treppe geht es in das Obergeschoss mit Schlaf und ½ Zimmer.

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

<b>Haupthaus</b>	<b>(Alle Angaben ca. Angaben)</b>	<b>Einliegerwohnung</b>	
- Diele/ Windfang	4,0 m <sup>2</sup>	- Diele/ Windfang	5,6 m <sup>2</sup>
- Flur	3,2 m <sup>2</sup>	- Flur	6,8 m <sup>2</sup>
- Bad	4,3 m <sup>2</sup>	- Bad	3,9 m <sup>2</sup>
- Küche	9,2 m <sup>2</sup>	- Küche	6,7 m <sup>2</sup>
- Esszimmer	12,6 m <sup>2</sup>	- Esszimmer	11,9 m <sup>2</sup>
- Wohnzimmer	22,5 m <sup>2</sup>	- Wohnzimmer	15,3 m <sup>2</sup>
- Schlafzimmer EG	11,1 m <sup>2</sup>	- Schlafen OG	13,2 m <sup>2</sup>
- Schlafzimmer OG	9,0 m <sup>2</sup>	- 1x WC OG	0,75 m <sup>2</sup>
- Abstellraum OG	5,2 m <sup>2</sup>		
- Flur OG	5,8 m <sup>2</sup>		

**Haupthaus ca. 86,9 m<sup>2</sup> - Gesamt ca. 151 m<sup>2</sup> – Einliegerw. ca.64,15 m<sup>2</sup>**

\*zzgl. ca.18 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller und diversen Nebengebäuden.

(Carport/ Garage/ Nebengebäude mit 2 Werkstätten/ Gartenhaus und Laube = Nutzfläche auf 928m<sup>2</sup> Grundstück)



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



Vom großzügigem Eingangsbereich der Einliegerwohnung, geht es durch eine praktische Diele in den Flurbereich.



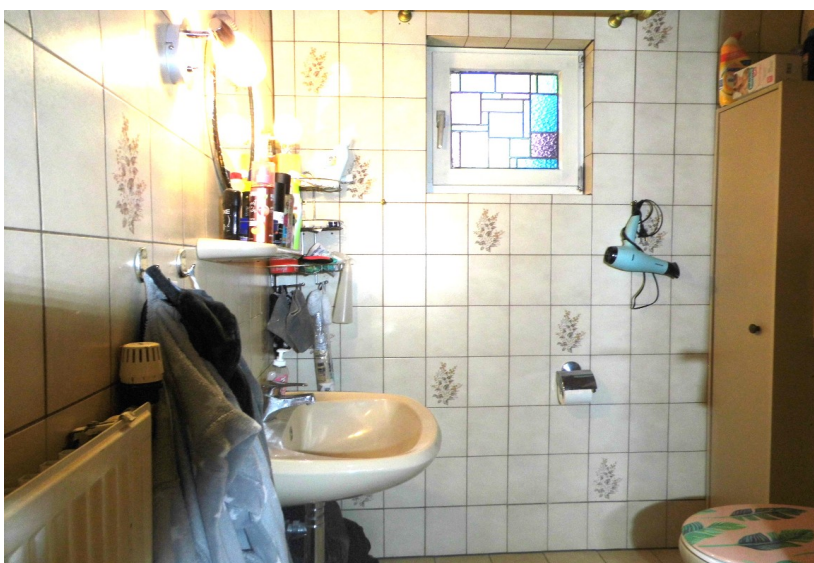
V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



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



In einem Anbau eine  
separate Küche,  
zweckmäßig ausgestattet,



und ein Bad mit  
ebenerdiger Dusche,  
vom Flur zugänglich.

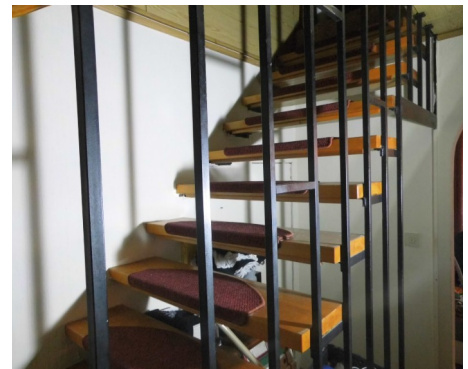
V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



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



Vom geräumigen offenem, Wohn- und Essbereich-27,2 m<sup>2</sup>-im Erdgeschoss, -derzeit auch als zweites Schlafzimmer genutzt, geht es über eine Treppe in das obere Schlafzimmer.



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:**

- solide gebaute rotklinker Immobilie
- Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
- Außenjalousien im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang
- modern offene Wohn- und Esszimmeraufteilung
- Garage mit Anbau - für Werkstatt - + Carport
- Baujahr Wärmeerzeuger (Fa. Viessmann) 2022 ! Ölheizung
- Stromdurchlauferhitzer aus 2015
- Süd-West Garten mit Teich und Grill + Laube und Gartenhaus

Die Immobilie ist derzeit bewohnt, befindet sich in einem soliden, stets gewartetem Zustand. Heizung, Strom und Wasser laufen einwandfrei und auch der Kabel sowie Internetzugang leisten zuverlässig ihre Dienste. Den Zimmern im OG stände eine Renovierung gut.

Die Immobilie wird - frei – nach Absprache übergeben.

Im ruhigen Süd-West Garten der Immobilie, finden Hobbygärtner, oder die es werden möchten, hier ihre Freude. Neben Terrasse, Gartenhaus und Laube, findet sich auch Platz für Hobby`s und Werkstatt. Ein kleiner Gartenteich mit Wasserbewohnern entspannt, und der steinerne Grill lädt zum Ausklang eines Arbeitstages ein. (Auch das Trampolin, oder ein Zelt für die Kleinen, findet hier seinen angemessenen Platz- auf 928 m<sup>2</sup> Grund).





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

### **Objektbeschreibung:**

Diese solide gebaute zwei Parteien Immobilie in bester Lage Tornesch's, strahlt, durch seine beiden Aussenzugänge, Doppelhauscharakter aus und wird derzeit als Mehrgenerationsobjekt bewohnt.

Das Objekt ist im Laufe der Zeit gewachsen und wurde den aktuellen Bedürfnissen seiner Bewohner kontinuierlich angepasst. Das ursprünglich kleine Haus wurde erst 1974 durch einen Anbau vergrößert und 1982 entstand durch einen weiteren Anbau eine separate Einliegerwohnung. Im Jahr 1994 wurde die Hauptwohnung um ein größeres Wohnzimmer erweitert und in dem Zuge eine sonnige Süd-West Terrasse errichtet, die bequem auch durch die angrenzende Küche zugänglich ist.

In beiden Wohneinheiten wurde der Woh- und Essbereich modern und offen gestaltet, im Haupthaus (der vordere Teil der Immobilie) ist zudem die Küche, durch einen praktischen Tresen, zeitgemäß in den großzügigen Wohn- Essbereich eingefügt. Das Haupthaus bietet 2,5 Schlafzimmer, eines davon im EG, die Einliegerwohnung verfügt über ein Schlafzimmer im OG wo sich auch noch ein zweites WC befindet.

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

Ein 1997 errichtetes ca. 33 m<sup>2</sup> großes Carport mit Schuppen und eine Garage mit Anbau, für Werkstatt und Co, + großer Auffahrt, runden dieses Objekt auf großzügigen 928 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ab.

Der ruhige Gartenbereich bietet Kind und Kegel sowie Hobbygärtnern und Grillprofis - oder die es noch werden möchten - ausreichend Platz, um die kostbare freie Zeit zu genießen.

Die Immobilie liegt ruhig und unweit der KGST, an einer gewachsenen Anliegerstraße, direkt an einem Naherholungsgebiet..



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



Im Garten und auf der Terrasse 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)



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

