



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

Objektnummer : 20191026

# Kirchner-Immobilie

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

## **22523 HH Eidelstedt**

Modern geschnittene 2 Zimmer- DG- Wohnung,  
zentral, Bj. 2006, incl. TG Stellplatz  
zu **verkaufen**



2-Zimmer ca. 52,4 m<sup>2</sup>, mit Abstellfläche  
**219900 €**

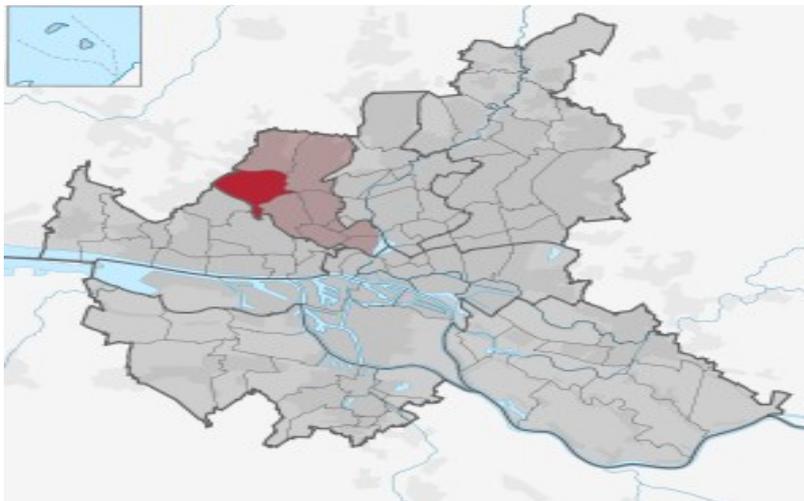
**V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, [v.kirchner@kirchner-immobilie.net](mailto:v.kirchner@kirchner-immobilie.net)**



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

## Lage

Diese junge Immobilie mit modernem Schnitt, liegt zentral, an der Elbgaustraße, in fussweitig erreichbarer Nähe zum gleichnamigen S-Bahnhof, was gerade für Pendler von Vorteil ist und Flexibilität verspricht. Eidelstedt gehört zum Bezirk Eimsbüttel und bietet seinen ca.36000 Einwohnern neben Kitas und sämtlichen Schulformen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, außerdem Sportvereine, Schwimmbälle, Ärzte, und für die Seele, mehrere kleine Parkanlagen, welche zu erholsamen Spaziergängen oder zum Verweilen einladen. Eidelstedt deckt sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab- und auch das beliebte Naherholungsgebiet – Feldmark –, lädt zu wiederkehrenden Besuchen ein. Insgesamt ein Stadtteil, in dem es sich gut leben lässt, mit schnellen Verbindungen in die City oder das Hamburger Umland. Natürlich sind auch die Autobahn A7/ A23 über die Autobahnanschlusstellen – Eidelstedt oder Stellingen - schnell zu erreichen.



Quelle :Wikipedia



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



Die moderne Immobilie liegt  
im Dachgeschoß rechts.

Elbgaustraße Ecke Redingskamp.



Innenliegende Briefkästen.

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)



Über den hell gefliesten Flur geht es über die Treppe in die moderne Dachgeschosswohnung.



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)

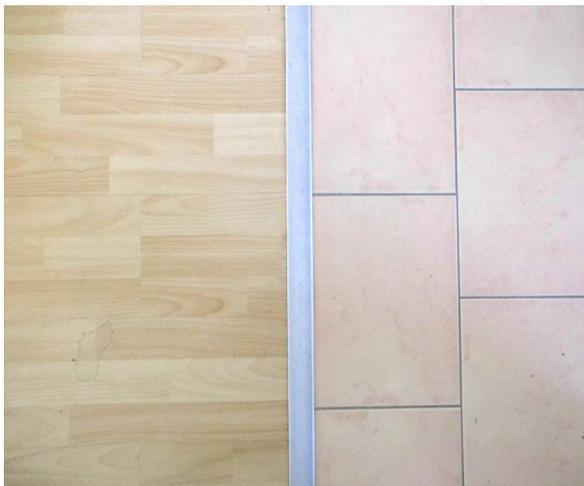


Die Türsprechanlage und ein

aufgeräumter Flur zu den Zimmern.



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





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

Objektnummer	20191026
Haustyp	2 Zimmer Dachgeschosswohnung/ incl. TG-Stellplatz
Baujahr	2006
Wohnfläche	ca.52,4 m <sup>2</sup> / 1x Bodenabstellfläche ca.7 m <sup>2</sup> .
Anzahl Zimmer	2 Zimmer
Anzahl Bad / WC	1x mit Dusche
Bodenbeläge	helle Fliesen / Laminatboden
Küche	Einbauküche mit Elektrogeräten incl. Ceranherd + Geschirrspüler
Heizungsart	Gaszentralheizung (FA. Junkers)
Kaufpreis	219900 €

**Die Immobilie kann nach Absprache -frei- übergeben werden!**

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

Energieausweis / Energieverbrauchsausweis liegt bei einer Besichtigung vor Ort.  
Endenergieverbrauch des Gebäudes 108,3 kWh(m<sup>2</sup> a)/ Effizienzklasse -D-.

**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 modern offene Wohnzimmerbereich mit Zugang zur Küche.



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)



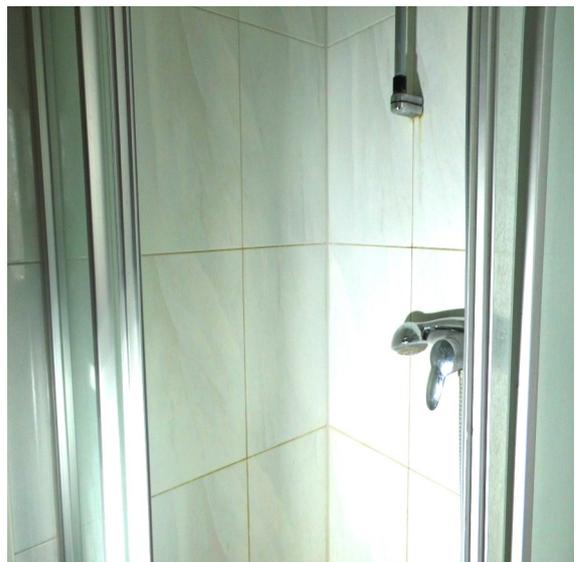
+ Für das leibliche Wohl... Ein freundlich heller Raum, mit Ess- und Sitzgelegenheit zweckmässiger Einbauküche inklusive Elektro-Geräten.



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 helle Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenpodest.



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	5,0 m <sup>2</sup> (incl. 1,4 m <sup>2</sup> Einbau-Schrank)
- Bad	6,0 m <sup>2</sup>
- Küche	12,5 m <sup>2</sup>
- Wohnzimmer	17,0 m <sup>2</sup>
- Schlafzimmer	11,9 m <sup>2</sup>

**= - Gesamt ca. 52,42 m<sup>2</sup> -**

\* TG-Stellfläche

\* Abstellfläche im Dachboden mit ca.7 m<sup>2</sup> Nutzfläche.



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



Das gemütliche Schlafzimmer bietet genug Platz für einen Kleiderschrank.



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 Gebäude verfügt  
über eine Tiefgarage,



in der - optional -, eine  
zweite Stellfläche erworben  
werden KANN.



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



Gemeinschaftlicher  
Heizungsraum.



Private  
Abstellfläche im  
Dachboden.



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

### **Ausstattung:**

- moderner offener Schnitt
  - Küche mit Sitzgelegenheit
  - Zweckmässige Einbauküche (Geschirrspüler und Cerankochfeld)
  - Ansprechende Fußbeläge (helle Fliesen und Laminat)
  - Handtuchwärmer im Badezimmer
  - Baujahr Objekt 2006 / KFW 70 Standard
  - Baujahr Wärmeerzeuger 2018
  - 1x Abstellfläche im Dachgeschoss
  - 1x TG-Stellplatz
- optional ist nach Absprache ein zweiter Tiefgaragenstellplatz mit zu-  
erwerben.

Die Immobilie ist derzeit für 650,00 € Netto vermietet und kann nach  
Absprache -frei- geliefert werden !

Hausgeld 2023 (incl. Rücklage von 83,74 €) = 280,10 € / Monat.



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

### **Objektbeschreibung:**

Diese, durch seinen -offenen- Schnitt, moderne und durch die Dachschrägen, dennoch gemütliche Dachgeschoss Immobilie, hat auch durch die Wohnküche ihren eigenen Charme. Die Bodenbeläge sind freundlich hell und pflegeleicht gewählt. Im hellen gefliesten Badezimmer befindet sich ein praktischer Handtuchwärmer und eine Erhöhung für die Waschmaschine. Ein großer, im Flurbereich verbauter, Kleiderschrank, ist äußerst praktisch, und bietet viel Stauraum für Kleidung und co., allerdings ist auch im Schlafzimmer noch genügend Platz für einen zusätzlichen Kleiderschrank. Vom gemütlichen Wohnbereich aus, geht es - nahtlos- in die großzügige Küche, in der auch Platz für einen Esstisch ist. Eine Küchenparty, wie aus Tagen, an denen es noch separate Küchen gab, -lange ist's her-, ist hier durchaus machbar.

Eine eigene separate Abstellfläche im Dachgeschoss runden dieses Angebot ab.

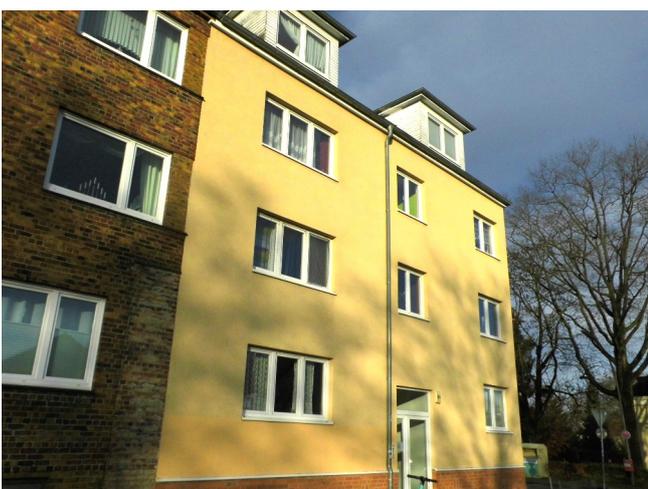
Das Hauptgebäude selbst, wurde mit heller Wärmedämmung Putzfassade nach KFW 70 Standard, 2006 fertiggestellt und umfasst 8 Wohneinheiten; es verfügt über eine Tiefgarage, in der es noch möglich ist, optional - nach Absprache- ,einen zweiten Stellplatz zu erwerben.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand, derzeit vermietet, und kann nach Absprache -frei geliefert – werden.

Die Immobilie liegt zentral, in fussweiter Entfernung zum S-Bahnhof Elbgaustraße sowie unweit von allen Bedürfnissen des täglichen Lebens.



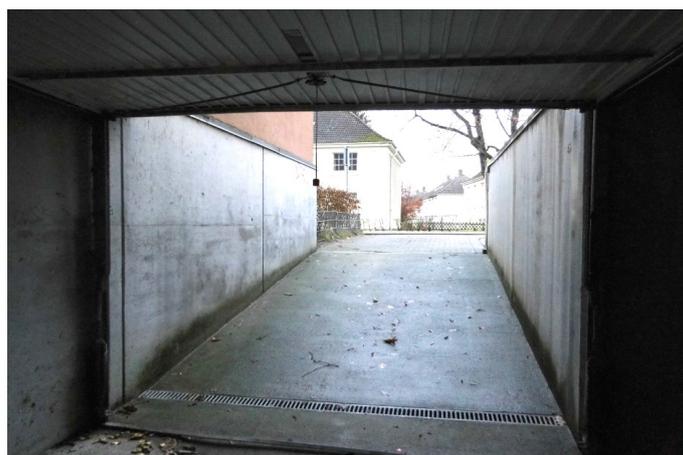
[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



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



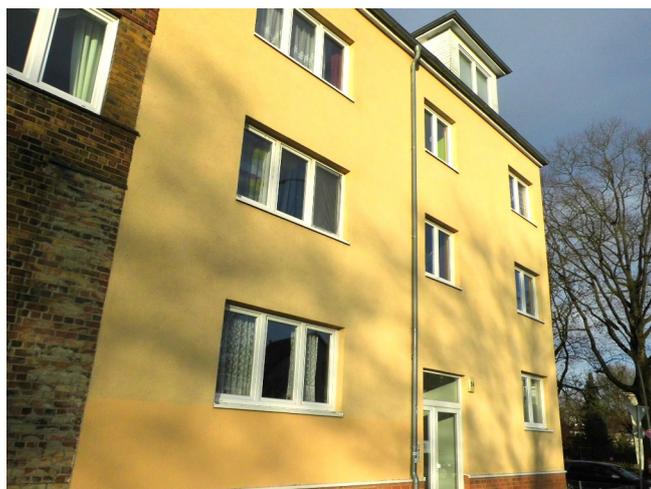
[www.kirchner-immobilie.net](http://www.kirchner-immobilie.net)



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)



