



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

Objektnummer: 20191028

# Kirchner-Immobilie

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

## 25436 Uetersen

Gewerbefläche 300 m<sup>2</sup> teilbar, best frequentierte Lage  
+ Lagerfläche ca. 245 m<sup>2</sup>, mit Bürowohnung ca. 58m<sup>2</sup>



EG - 4 Verkaufsräume – gut teilbar, OG mit Bürowohnung  
Miete 3990,00 € zzgl. Nebenkosten

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

**Direkt an der Bundesstraße B 431 gelegen,**

unweit des beliebten Einkaufsgebietes Gerberplatz, ist dieses großzügige Ladengeschäft, in der ca. 16000 Einwohner zählenden Stadt Uetersen, die ideale Adresse für Ihr Unternehmen.

Die Stadt Uetersen bietet seinen Einwohnern ein vielfältiges Versorgungsangebot von Ladengeschäften bis zum Dienstleister.

Durch viele umliegenden Gemeinden und der Marsch, verfügt Uetersen ausserdem über ein großzügiges Einfallsgebiet für Kunden in sämtlichen Belangen, um in der Rosen- und Hochzeitsstadt Uetersen, auch Ihr Angebot einem breiten Publikum anbieten zu können.

Sämtliche Verkehrsteilnehmer aus, oder in Richtung Pinneberg und Wedel, werden durch den Straßenverlauf der Bundesstraße 431 an dieser sichtbaren Adresse -vorbeigelenkt-! ± Neuem Busbahnhof vor der Tür !

Dieses großzügige Ladengeschäft bietet mit seinen 4 offenen Räumen beste Aufteilungsmöglichkeiten zum präsentieren ihrer Produkte.



Quelle :Wikipedia



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



Die Immobilie liegt an der B431  
wo gerade der neue Busbahnhof  
entsteht.

Ein solides Gebäude mit Anbau,



und einer großzügigen  
Fensterfront.  
Ausstellungsfläche satt.



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



Platz für Werbeflächen, Schaufensterflächen; Bushaltestelle und Parkmöglichkeiten direkt vor dem Geschäft.



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)



Es stehen Parkplätze, direkt vor dem Geschäft, für Ihre Kunden zur Verfügung!

Die großzügige Auffahrt, ist mit dem PKW über zwei Straßen zu erreichen.



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	20191028
Typ	Gewerbeimmobilie/ Ladengeschäft/ Lager
Baujahr	ca. 1961 / Anbau 1979 1983
Gewerbefläche	ca.300 m <sup>2</sup> / +Stellfläche im Keller ca.127 + OG ca.120m <sup>2</sup> / Bürowohnung 2 Zimmer ca. 58 m <sup>2</sup> . ( Renovierbedarf ! )
Anzahl Räume	4 ineinander übergehende Flächen. Diverse Abstellräume.
Anzahl WC /Aufenthalt	1 x OG WC / Aufenthaltsraum im OG
Bodenbeläge	Fliesen / Laminat / Teppichboden
Küche	Möglichkeit vorhanden.
Heizungsart	Gaszentralheizung (FA. Viessmann) Bj.
Kaltmiete	3990,00 € / zzgl. Nebenk.

Kautions 3 Nettomonatsmieten

**Die Immobilie wird frei geliefert !**

Provision 2 Netto Monatsmieten zzgl. 19% ges. MwSt. für den Mieter.

Energieausweis / Energiebedarfsausweis liegt bei einer Besichtigung vor Ort.  
Endenergiebedarf des Gebäudes, 172,46 kWh (m<sup>2</sup> a) / Effizienzklasse -F-.

**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)



Offene großzügige Ausstellungsfläche mit Kassentresen



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 Beleuchtung ist installiert, Interieur ist vorhanden und darf genutzt werden.

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)



Eine großzügig, sauber aufgeteilte Ladenfläche, mit viel Präsentationskapital.



Kunden dürfen sich wohlfühlen.

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 sind ca. Angaben )

<b>Ladenfläche EG</b>		<b>Lager OG</b>	<b>Lager Keller</b>	<b>Wohnung OG</b>
- Fläche 1	47 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	Flur - 5,2 m <sup>2</sup>
- Fläche 2	55 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	Bad - 6,0 m <sup>2</sup>
- Fläche 3	34 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>	Abst.- 2,8 m <sup>2</sup>
- Fläche 4	161 m <sup>2</sup>		10 m <sup>2</sup>	Zi 1- 17,0 m <sup>2</sup>
- Fläche 5			5 m <sup>2</sup>	Zi 2 -17,8 m <sup>2</sup>
				Küche-9,9 m <sup>2</sup>

**Ladenfläche 297 m<sup>2</sup>/ OG 120 m<sup>2</sup>/ Keller 127 m<sup>2</sup>/ Wohnung 58,7 m<sup>2</sup>**  
\*zzgl. Mitnutzung von +10 Stellplätzen direkt vor dem Objekt.

( Lagerfläche OG + KG ca. 247 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)



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)



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)



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:**

- Voll ausgestattetes Ladengeschäft mit Kassentresen
- Beleuchtung komplett installiert
- Verkaufstresen und Ausstellungseinrichtung vorhanden
- ansprechende Bodenbelege
- großzügige Lagerflächen
- Aufenthaltsfläche und WC im OG
- viel Werbe- und Schaufensterfläche (+ 20 m)
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude
- Neugestaltung – Busbahnhof - direkt vor dem Gebäude
- sehr gute Aufteilungsmöglichkeiten
- Bürowohnung (Personalwohnung möglich)
- Notausgang UND separater Hintereingang

### **Sonstiges:**

Mietpreis zuzüglich Umsatzsteuer.

Mindestmietdauer 5 Jahre.

Nebenkosten 750,51 € incl. Strom\* / zzgl. Heizung/ Gas 531,88 €

Die Immobilie wird - frei – nach Absprache übergeben.





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

### **Objektbeschreibung:**

Durch den doppelflügigen Haupteingang, der genau am -neugestaltetem-Busbahnhof Uetersen liegt, betritt der Kunde das alteingesessene Ladengeschäft, in einen einladenden Verkaufsbereich, der durch drei Seiten, großzügig in andere Ausstellungs-/ Verkaufsflächen der Immobilie, offen, ineinander übergeht.

Einer Aufteilung der Räumlichkeiten nach unterschiedlichem Angebot ist damit Tür und Tor weit geöffnet.

Die gesamte Verkaufsfläche ist mit verschiedenem Auslegemöbilar bereits ausgestattet und die Beleuchtung ist installiert. Ein aufgeräumter Kassenbereich, WC, Aufenthaltsbereich und Notausgang, sowie ein Hintereingang mit Anliefermöglichkeit, stehen dem Mieter direkt zur Verfügung.

Im Kellerbereich sowie im Obergeschoss der Immobilie, stehen außerdem großzügige, bereits teilweise mit Lastregalen ausgestattete Stellflächen zur Nutzung bereit.

Eine 2 Zimmer Bürowohnung kann -nach Renovierung- auch als Personalwohnung genutzt werden. (Umbauarbeiten sind dafür notwendig!) Diese -Wohnung- ist auch durch einen Nebeneingang separat zu erreichen.

Es handelt sich bei diesem Objekt um ein eingessenes Ladengeschäft, mit jahrzehntelangem Bekanntheitsgrad.

Zahlreiche, hauseigene, Parkplätze runden dieses Objekt ab.  
Die Immobilie wird nach Absprache frei geliefert.



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



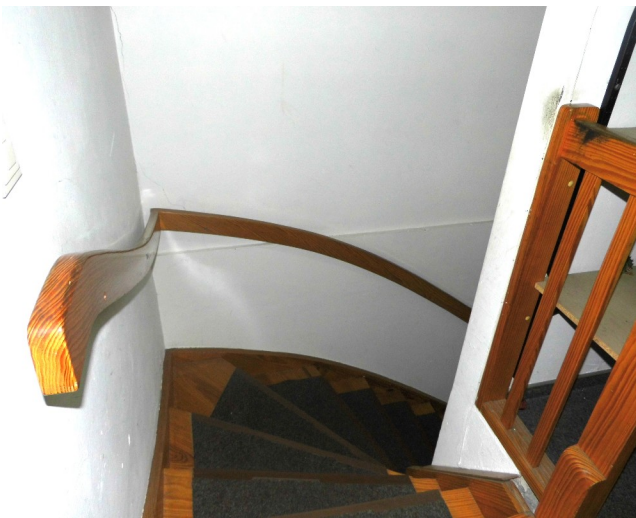
Die 2-Zimmer, ca. 58 m<sup>2</sup>, Bürowohnung hat -auch- einen Außenzugang.



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)



Ca. 120 m<sup>2</sup> Stellfläche mit Regale im OG.



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)



Ca. 127 m<sup>2</sup> Stellfläche mit Regale im Kellergeschoß.



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



