



www.kirchner-immobilie.net

Objektnummer : 20191029

Kirchner-Immobilie

www.kirchner-immobilie.net

25436 Uetersen

TOP -Aufwändig modernisiertes Einfamilienhaus,
ruhig und zentral gelegen, zu verkaufen.



3 + 2 halbe-Zimmer, ca.121 m², mit Garagengebäude
384000 €

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



www.kirchner-immobilie.net

Lage

Diese charmante, aufwändig sanierte Immobilie, mit akkuratem überschaubarem und pflegeleichtem Innen-Garten, liegt ruhig an einer Anliegerstraße, unweit des beliebten Einkaufsgebietes -Gerberplatz-. 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, Schwimmballe, Ärzte, Kino, sowie eine beschauliche Altstadt und den 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 – (fussweitig erreichbar) 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 Immobilie liegt ruhig an einer Anliegerstraße und ist rundum, zu 360 Grad, perfekt - modern, eingefriedet.

Ideal für Haustiere !



Herzlich willkommen.

Das Nebengebäude bietet neben einer aufgeräumten Garage mit elektrischem Rolltor, auch noch Platz für den HW- Raum; - in dem auch schwere Getränkekästen ihren Platz finden.



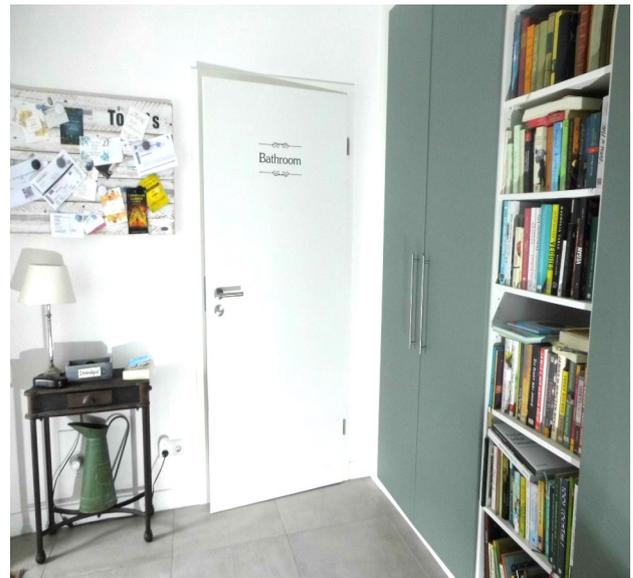
Nebengebäude mit Garage -
und HW-Raum.

Neue Dächer 2011 !

Mit besten Kupfer Dachrinnen/ neu 2016.



www.kirchner-immobilie.net



Vom Esszimmer geht es durch ein Durchgangszimmer mit Einbauschränk, in das Bad, den Garten und den Keller.



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



www.kirchner-immobilie.net



Für das leibliche Wohl !

Die helle und einladene Küche besticht nicht nur wegen des hochwertigen Küchenmobilliar (Krumstedter Küche mit -Siemens- Marken Elektro -Geräten, Induktion-Koch-Insel – mit Abzug nach unten...),

sondern zusätzlich, durch die moderne Auswahl der hochwertigen Bodenbeläge, sowie der akkuraten Herrstellung der Räumlichkeit, mit Deckenspots und Leisten. Hier macht das Kochen Freude.



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



www.kirchner-immobilie.net

Objektnummer	20191029
Haustyp	Einfamilienhaus freistehend mit Nebenbebäude
Baujahr	1915 / Saniert 2015-2020 /-- Grundstück 210 m ²
Wohnfläche	ca.121 m ² / (Kellerraum, ca.10 m ² / Nebengeb.,ca.26 m ²)
Anzahl Zimmer	3 Zimmer und 2 halbe Zimmer
Anzahl Bad / WC	1x EG WC mit bodengleicher Dusche/ OG vorbereitet
Bodenbeläge	Helle -große- Fliesen / Venyl / Dielenboden
Küche	Krümstedter- Einbauküche mit Siemens Markengeräten (Sonderanfertigung)
Heizungsart	Gaszentralheizung (FA. Wolf) Bj. 2015
Kaufpreis	384000 €

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 160,2 kWh(m² 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



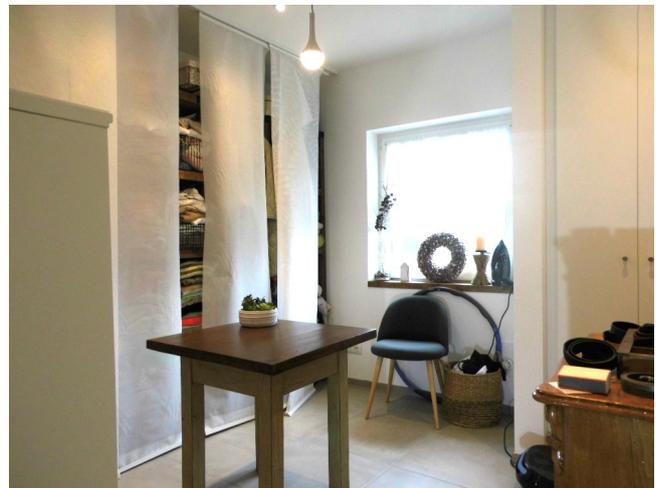
Das untere Wohlfühlwohnzimmer liegt -räumlich abgesetzt- an der Küche.
Im gesamten Erdgeschoss der Immobilie wurde eine Fußbodenheizung verlegt!



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



www.kirchner-immobilie.net



Direkt am modernen Badezimmer, mit ebenerdiger begehbare Dusche, liegt ein allseits beliebtes Ankleidezimmer

(mit viel Stauraum und integriertem Schuhschrank für Ihre 7 ((00)) Sachen...:-).

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



www.kirchner-immobilie.net



Hochwertiges Badmobilar und feinste Baustoffe innerhalb der Immobilie,



und eine 2016 erstellte, 16er Dämmung, mit 3 Fach-verglasten Fenstern außen !

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

- Flure	6,6 m ²	- Flur	1,3 m ²
- Bad	10,6 m ²	- Wohnzimmer	26,8 m ²
- Durchgangszimmer	7,9 m ²	- Schlafen	16,8 m ²
- Diele	10,0 m ²		
- Ankleidezimmer	7,8 m ²		
- Küche	15,4 m ²		
- Wohnzimmer	12,3 m ²		
- Überdachte Terrasse	5,9 m ² - (50%)		

- *(Hofgebäude mit Garage und HW-Raum - ca. 26 m² Nutzfläche)

= EG 76,5 m² - Gesamt ca.121,3 m² - OG 44,9 m²

*zzgl. Kellerraum ca.10 m² + Abseite ca. 3,8 m² + Stauraum im Nebengeb.
(ca. 171 m² Wohn und Nutzfläche)

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



www.kirchner-immobilie.net



Im Obergeschoss befinden sich das Haupt-Wohnzimmer mit Kamin und ein gemütliches Schlafzimmer mit Abseite (in der Wasser -Zu und -Ablauf für ein -eventuell- weiteres Bad, bereits vorinstalliert - bereit liegen !)



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



www.kirchner-immobilie.net



Die gesamte Immobilie ist funktionell und in der Verarbeitung der hochwertigen Materialien und Baustoffe, in einem Top – Zustand !





www.kirchner-immobilie.net



Das Schlafzimmer
überzeugt
mit Wohlfühl
Faktor !

Die farblich abgesetzte Balkenlage sowie der aufwendig aufgearbeitete Dielen-Boden, erstrecken sich durch das gesamte Obergeschoss.

Die Höhe bis zum Dachfirst beträgt ca. 3,75 m.



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



www.kirchner-immobilie.net

Ausstattung:

- Solide gebaute Immobilie, bis 2020 aufwendig modernisiert/ saniert.
- Neue Dächer mit Kupferrinnen – 2011/ 2016
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung 2015/16 und 2024.
- Neue 16er Aussenfassadendämmung 2015/16.
- Hochwertige Türen und elektrisches Garagentor.
- Neue Elektroleitungen und Sicherungskasten 2019/20.
- Neue Wasserleitungen 2019/20.
- BaujahrWärmeerzeuger (Erdgas E) (FA.WOLF) 2015.
- Erdgeschoss Fußbodenheizung.
- Garagengebäude mit HW-Raum. ca.26 m² + ca.10 m² Kellerraum.
- Hochwertige Küche mit Kochinsel und Markengeräten. SIEMENS.
- Hochwertige Materialauswahl der gesamten Immobilie !
- Kamin
- ebenerdige Dusche/ Bad Anschlüsse im OG – vorbereitet.-
- Voll eingefriedet mit pflegeleichtem Ziergarten.

Diese Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail und höchstem Qualitätsanspruch – zu neuem Leben- erweckt und versprüht auf Antrieb seinen eigenen - ganz besonderen Charme.

Lassen Sie sich überraschen !

Die Immobilie wird - frei – nach Absprache übergeben.

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

www.kirchner-immobilie.net



Objektbeschreibung:

Diese zentral gelegene Immobilie mit besonderem Charme, wurde bis in das Jahr 2020 liebevoll, ausschließlich mit dem Einsatz bester Baustoffe und durch viel Zeitaufwand bei der akribischen Auswahl von Baustoffen und Funktionsobjekten, zu neuem Leben erweckt.

Das Ergebnis ist ein akkurat charmantes Zuhause mit Wohlfühlfaktor, Funktionalität und ganz eigenem Luxus; - -
der bereits beim Eintreten der Immobilie über die Diele, ins Auge sticht.

Der aufwendig hergestellte, aber pflegeleichte Innengartenbereich, versprüht, gerade bei Sonne, südliches Flair und ist mit seinem Zierbrunnen eine kleine Oase für sich.

Die Räume im Erdgeschoss laufen fließend ineinander und bieten jedes für sich, kleine -Highlights- wie eingebaute Stauräume oder Schränke und verbinden Modernes wie Deckenspots, mit Zeitlosem wie attraktiven Fuß- und Deckenleisten.

Sämtliche Arbeiten sind mit Sorgfalt von Profis ausgeführt (Rechnungen vorhanden); bei der farblichen Gestaltungsauswahl, auch zum Beispiel der Böden, waren einzig- Geschmack- UND Qualität die Richtungsweiser.

Das moderne Bad mit ebenerdiger Dusche, schließt direkt an das -allseits- beehrte Ankleidezimmer an; und wenn es durch das, mit großem Einbauschränk ausgestattete Durchgangszimmer-in den voll eingefriedeten Innengarten geht, darf die Nebentür, trotz – Welpen – gerne offen stehen.

Ihre Einkäufe können Sie trocken, aus der im Nebengebäude liegenden Garage (mit elektrischem Rolltor), über den Innengarten, bequem in das Haus führen. Schwere Getränkekisten lassen Sie einfach im HW-Raum.

Die Küche ist in punkto Qualität, Funktionalität und Design mit seiner Kochinsel und dem Top modernen Abzug -nach unten- natürlich ein besonderes Highlight. Einzelanfertigung,- Krumstedter Küche ! Markenelektrogeräte, allesamt -SIEMENS- . Die passionierten Kochkorifeen wissen diese Annehmlichkeiten zu schätzen... Hier kocht Mensch gerne.

-Und entspannt später im akkuratem, angrenzenden Wohlfühlwohnzimmer.

Im Obergeschoss, das durch eine optisch ansprechende Treppe erreichbar ist, geht der spezielle Charme dieser Immobilie weiter. Farblich abgesetzte Dielen unter einer Dachfirsthöhe von ca. 3,75 m geben dem oberen Wohn- und Schlafzimmer, mit seinem sorgfältig aufgearbeitetem Dielenboden seinen ganz bestimmten, eigenen und wohligen Charakter.

Machen Sie den Kamin an und lassen Sie es sich einfach gut gehen.

Verweilen, einschlafen und aufwachen, in angenehmer, ruhiger Atmosphäre, mit viel Raumgefühl.

In einer Abseite des Schlafzimmers wurden bereits Wasser Zu- und Ablaufleitungen verbaut, was die Installation eines zweiten Bades erleichtert.

Die Immobilie wurde für die kleine Familie hergestellt- bietet zimmertechnisch allerdings Erweiterungspotenzial...

Auch ideal geeignet, als Alternative zur Eigentumswohnung, bei einer angedachten Verkleinerung, nachdem die Kinder aus dem viel zu großen Haus, mit arbeitsintensiv und aufwendigem Garten, die eigenen Wege gehen; und Mensch vielleicht doch die Vorzüge eines -freistehenden-Hauses nicht missen möchte...

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

Die Immobilie liegt ruhig und dennoch zentral, nahe des beliebten -Gerberplatzes-, unweit von allen Bedürfnissen des täglichen Lebens.



www.kirchner-immobilie.net



Im liebevoll und aufwendig gestaltetem, allerdings pflegeleichtem Garten, ist Entspannung an der Tagesordnung!



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



www.kirchner-immobilie.net



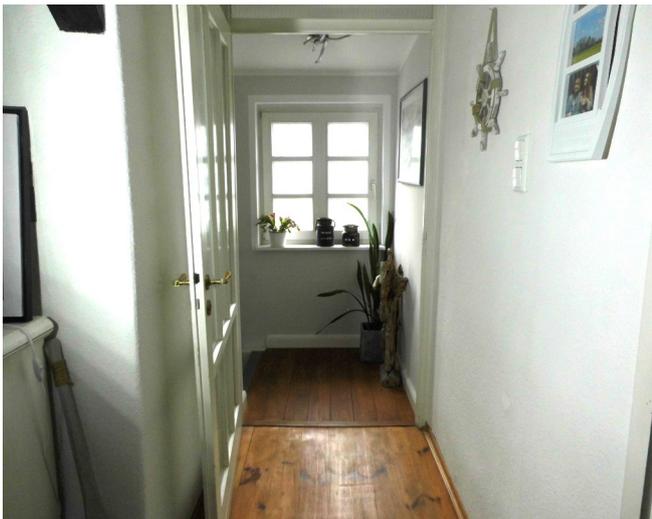
Ansprechende, perfekte – 360Grad Einfriedung. (Kameras)



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



www.kirchner-immobilie.net



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



www.kirchner-immobilie.net



Kellerraum mit ca. 10 m² Staufläche.

Durch die aufgeräumte Garage mit nebenliegendem HW-Raum, ist der Innengarten über einen Außenzugang erreichbar. (- und zu verschließen.)



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

