

Exposé

Reihenendhaus in Uetersen

gepflegtes Endreihenhaus mit Vollkeller und Garten in Uetersen



Objekt-Nr. OM-323139

Reihenendhaus

Verkauf: **369.000 €**

Telefon: 040 89807979

Mobil: 0172 4343473

25436 Uetersen
Schleswig-Holstein
Deutschland

RESERVIERT

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,50 m ²	Carports	1
Nutzfläche	64,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

RESERVIERT bis 10.01.2025

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Uetersen

Dieses schöne, helle und regelmäßig instand gehaltene Reihenendhaus aus dem Jahr 1994 ist mit einer ansprechenden und pflegeleichten Rotklinkerfassade versehen. Es verfügt über ein Vollgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einen beheizten Vollkeller und einen kleinen, schön eingewachsenen Garten.

Eine 25m² große Süd-Terrasse mit neuer Trennwand (2023) und Markise (2007), sowie ein Carport (1997/ Doppelcarport geteilt mit Nachbarn) runden den Außenbereich ab.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich und die helle, moderne Einbauküche aus dem Jahre 2013. Ebenfalls befindet sich im Erdgeschoß ein Gäste-WC, sowie eine Garderobe.

Eine offene mit hochwertigen und massiven Holzstufen belegte Stahltreppe führt in das Obergeschoss. Hier finden Sie drei Zimmer und ein Vollbad. Letzteres ist mit hellen, zeitlosen Fliesen versehen und beherbergt neben einer Dusche auch eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt.

Alle Zimmer sind mit einem hochwertigen und gepflegten Teppich ausgelegt.

Den beheizten Vollkeller mit einer Fläche von 50,5m² erreicht man über eine geflieste Massivtreppe. Hier befindet sich ein ausgedehnter Flur mit Zugang zu einem großen Kellerraum (Hobbykeller, Fitness- oder Partyraum, etc.), einem kleineren Raum (heute Vorrats-/Speiseraum) und den geräumigen Hauswirtschaftsraum mit erhöhtem Waschmaschinensockel und allen nötigen Anschlüssen.

Die neuwertige Viessmann Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher wurde Mitte 2021 eingebaut. Diese verfügt über eine Restgarantie bis Juli 2026 und hat nachweislich zu einer Energieeinsparung in Höhe von 25% beigetragen.

Der begehbare isolierte Spitzboden bietet eine zusätzliche Ausbaureserve mit einer Grundfläche von 23,8m² (nach DIN 13,18m² Wohnfläche) und ist derzeit über eine klappbare Dachbodentreppe aus dem Flur im Obergeschoss erreichbar. Hier ist genügend Platz für alles, was nicht ständig gebraucht wird.

Alle Fenster des Hauses (außer der beiden 2023 erneuerten abgeschrägten Giebelfenster) verfügen über elektrische, solarbetriebene Vorbaurollläden in Weiß, die im Jahr 2023 angebracht wurden und über eine Garantie bis März 2028 verfügen.

Im Wohnzimmer gibt es vor dem Terrassenzugang eine zusätzliche, magnetische Fliegengittertür.

Sämtliche Wand- und Deckenflächen dieses Hauses sind weiß gestrichen und befinden sich in einem Top-Zustand (sozusagen "Ready to move in").

Ein neuer Energieausweis ist beauftragt und wird mit den aktuellen Werten zum Jahresbeginn 2025 vorliegen.

Das Haus wird ohne Makler aus Erstbesitz verkauft. Es fällt keine zusätzliche Provision an.

Bei ernsthaftem Interesse nehmen Sie bitte telefonisch oder per Email Kontakt auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ausstattung

Die stabile Bauweise der Treppe reduziert den Trittschall gegenüber einer Holztreppe deutlich und wirkt dabei noch wesentlich "leichter".

Die Wohnfläche ist sehr niedrig angegeben, zumal Vorratsräume, Waschküchen und beheizte Kellerräume mit Tageslicht zu der Wohnfläche addiert werden dürfen. Daher kann für eine KP-Berechnung durchaus eine Wohnfläche von 143,5 m² angenommen werden. Dabei wäre die

vorbereitete Ausbaureserve von ca. 24m² Grundfläche, bzw. 13m² DIN-Wohnfläche noch nicht berücksichtigt.

Diese Immobilie bietet viel Entwicklungspotential, bedarf aber zunächst nach dem Kauf keiner zusätzlichen Investition. Alles ist technisch und optisch einwandfrei.

Überzeugen Sie sich selbst.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Courtagefrei von privat.

Eine Übergabe ist frühestens ab 01. Februar 2025 möglich.

Besichtigungen nur nach telefonischer oder schriftlicher Vereinbarung.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Uetersen in einer Sackgasse am Ohrtbrooksgarten. In der direkten Umgebung befinden sich ausschließlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die Stadt Uetersen liegt im Kreis Pinneberg. Hier leben circa 18.300 Einwohner.

Eine gute Anbindung nach Elmshorn und Pinneberg ist durch eine Bushaltestelle ganz in der Nähe gewährleistet. Die A 23 erreichen Sie in ca. 10-15 Autominuten über die Zufahrt Tornesch.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und die Uetersener Innenstadt sind in wenigen Minuten zu erreichen. Uetersen verfügt ebenfalls über eine große Auswahl an Kindergärten und verschiedenen Schulformen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



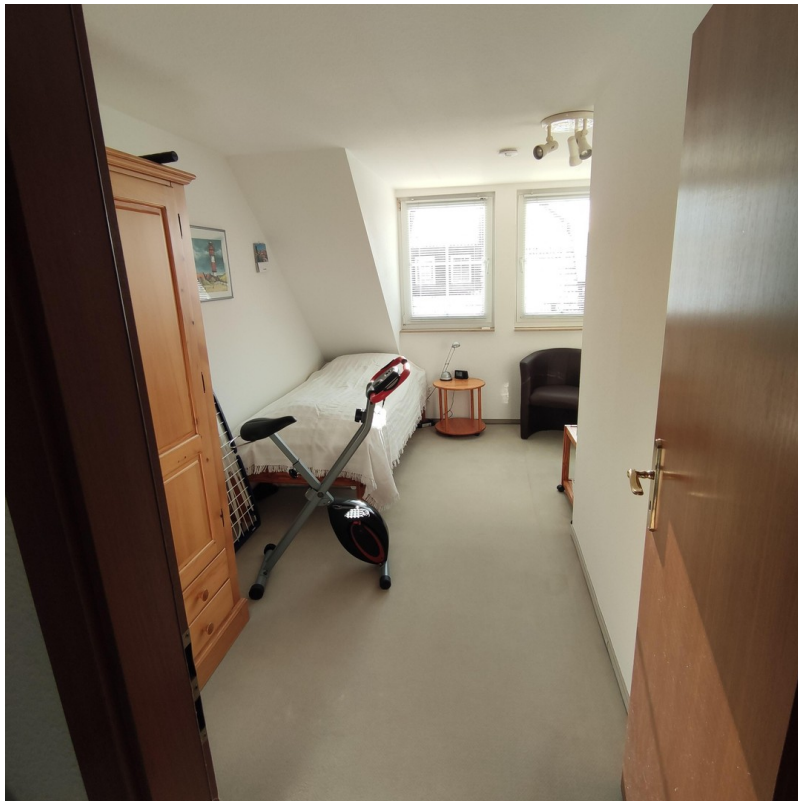
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



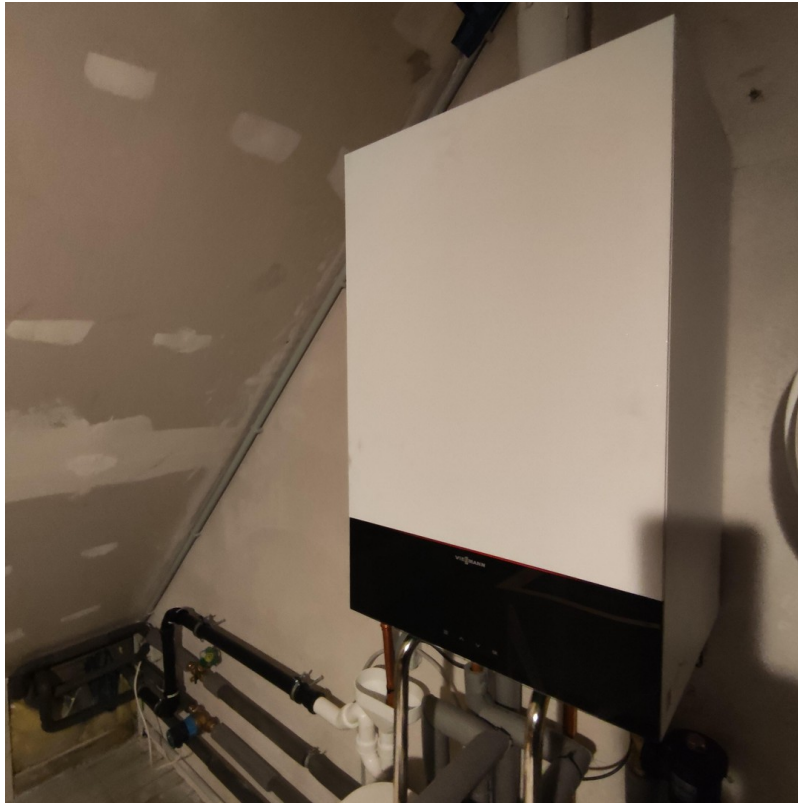
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



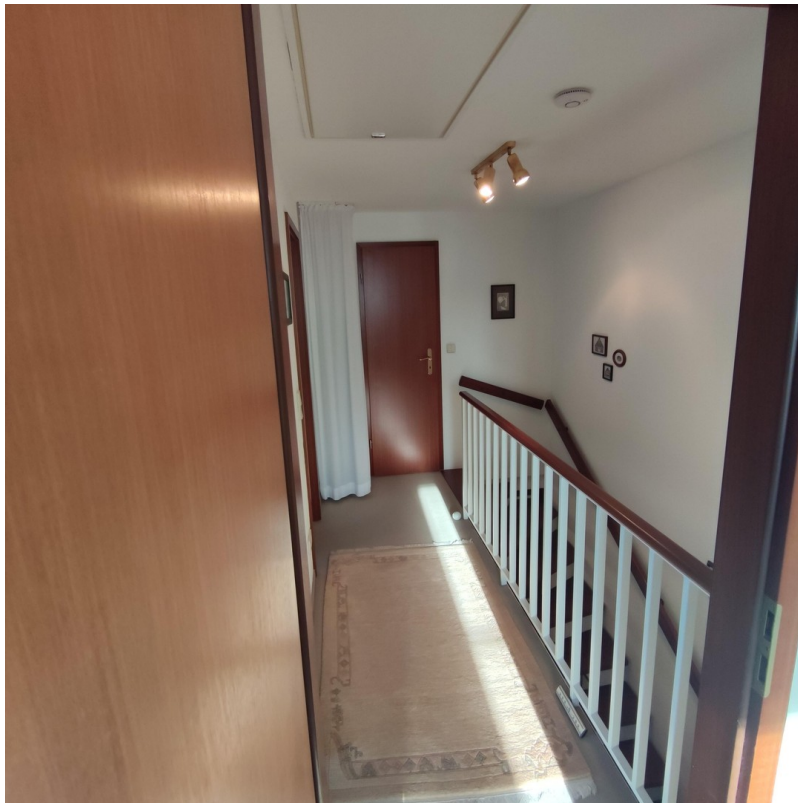
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

