



www.kirchner-immobilie.net

Objektnummer: 20191038

Kirchner-Immobilie

www.kirchner-immobilie.net

25436 Heidgraben

ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Garage

- frei – ab sofort, auf 664 m² Grundstück



ca.132 m²

Kaufpreis 349000 €

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



www.kirchner-immobilie.net

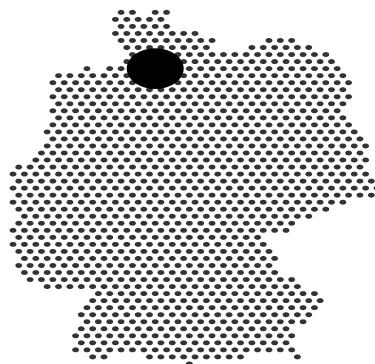
Lage

Dieses gepflegte und fortlaufend instandgehaltene Einfamilienhaus auf einem 664 m² großen Grundstück, liegt an einer ruhigen Anliegerstraße der Gemeinde Heidgraben, in einem gewachsenen Umfeld mit ausschließlich Einfamilienhausbebauung im Kreis Pinneberg. Die Gemeinde Heidgraben bietet seinen ca. 1700 Einwohnern neben viel Platz zur Entspannung, einen Kindergarten und eine Grundschule, eine Einkaufsmöglichkeit und den Heidgrabener Sportverein neben Restaurantbetrieb.

Die Umgebung ist ländlich idyllisch und die direkt angrenzenden Städte Uetersen und Tornesch, die über eine regelmässige Busverbindung bestens erreichbar sind, bieten neben sämtlichen Bedürfnissen des täglichen Lebens, in Tornesch - eine Autobahnanschlussstelle Richtung Hamburg/Heide (A23) und einen Bahnhof Richtung Hamburg/ Kiel.

Mit dem -Durchgänger- Zug dauert es 25 Minuten bis zum Bahnhof Hamburg Hauptbahnhof. Die Hamburger City oder der Flughafen sind mit dem Kfz -zügig- über die A23 erreichbar.

Heidgraben – familienfreundlich den Feierabend in erholungsfreudiger Umgebung verbringen (vielleicht auch bei der Freiwilligen Feuerwehr Heidgraben); dennoch beste, schnelle Verkehrsanbindungen.



Karte: onlinestreet.de



www.kirchner-immobilie.net



Eine solide Immobilie mit Platz auf dem eigenen Grundstück !



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



www.kirchner-immobilie.net



Der gepflegte Eingangsbereich, wurde 2024 von einer Fachfirma erneuert.

Der Wintergarten wurde 2012 ebenfalls von einer Fachfirma erstellt !

Feierabendausklang, in entschleunigender, angenehmer Umgebung.



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



www.kirchner-immobilie.net

Objektnummer	20191038
Typ	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr	1972
Grundstück	664 m ²
Modernisierungen	Heizung -Neu 2009 / Fenster -Neu 2011 U-Wert 0,7/ Dachboden gedämmt ca. 2012/ + diverses
Anzahl Räume	5,5
Keller	Ja
Bäder	2 (EG - WC mit Dusche/ OG -WC mit Badewanne)
Bodenbeläge	Fliesen/ Laminat/ Teppisch
Extras	Wintergarten, Aussenjalousien,elektr.Garagentor
Heizungsart	Öl-Brennwertheizung FA. Buderus / BJ. 2009
<u>Kaufpreis 349000 € / Gesamtwohnfläche nach WoFIV – ca. 132,53 m²</u>	

Provision für den Käufer 3,124 % incl. MwSt.

Energieausweis / Energiebedarfsausweis liegt bei einer Besichtigung vor Ort.
Endenergieverbrauch - 183,6 kWh (m² a) / -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))



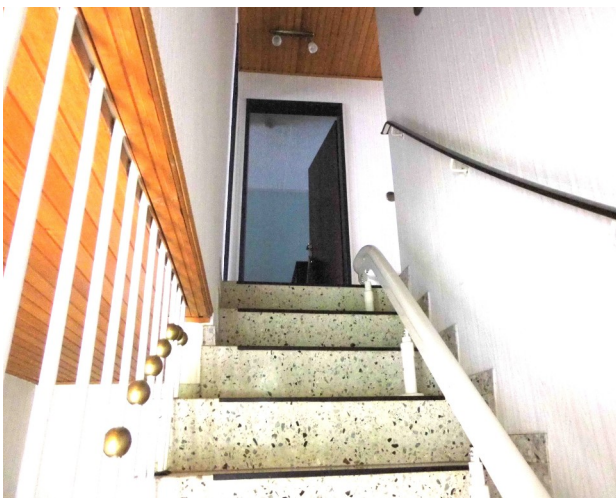
Ein großzügiges Wohnzimmer, mit abgesetztem Esszimmerbereich und direktem Zugang zum Wintergarten.



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



www.kirchner-immobilie.net



Im Obergeschoss befinden sich, neben dem Hauptbad, 3 Schlafzimmer, ein kleines -Näh/ Hobbyzimmer- und der Zugang zum gedämmten Dachboden.



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



www.kirchner-immobilie.net



Das gut geschnittene Grundstück bietet seinen neuen Eigentümern, auf seinen 664 m², ausreichend Freiraum für Spaß, Spiel, Hobby --- oder um einfach mal bei Süd-West Lage, auf der Gartenliege dem Sonnenuntergang zuzuschauen.

Die nächste Grillparty kann starten !



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

Ihr Ansprechpartner

Volker Kirchner
www.kirchner-immobilie.net

Mobil 0163/1406661
Tel. 04122/92 90 933

Mühlenstraße 35

v.kirchner@kirchner-immobilie.net

25436 Uetersen

Geschäftsführer: Volker Kirchner

Amtsgericht/ FA Elmshorn

USt-IdNr. DE326975330



Alle Angaben wurden nach bestem Gewissen vorgenommen, keine Gewähr.



www.kirchner-immobilie.net

Objektbeschreibung:

Auf Sie wartet ein familienfreundliches, stetig gepflegtes Einfamilienhaus mit Keller, 2 Bädern, 3 Schlafzimmern im OG und einem geräumigen Wohnzimmer mit angrenzendem, im Jahr 2012 erstellten, Wintergarten,- der zu einem gemütlichen Feierabendausklang einlädt, + zusätzlichem Büro oder Gästezimmer im EG.

Das Haus bietet Platz für die ganze Familie in einer ruhigen, reinen, Wohnhauslage mit wenig Verkehr und Einfamilienhausbebauung und eine Süd West Gartenfläche - die auf seinen insgesamt 664 m², - ausreichend Platz für das Trampolin UND das Schwimmbecken bereitstellt.

Ein Gartentreibhaus wartet bereits auf seine neuen Hobbygärtner und wer einen Teich anlegen oder frisches Gemüse ernten möchte: Bitteschön, der Platz steht bereit...

Das Haus hat vor seinen 2011 -Neu- Intallierten 3Fach Wärmeschutz Fensterflächen, Aussenjalousien und der Dachboden der Immobilie bietet neben einer Ausbaureserve nun auch eine nachträglich eingefügte -Dämmung-. Das Haus ist voll unterkellert.

Das Bad im EG beherbergt zusätzlich eine praktische Dusche und im Hauptbadezimmer im OG befindet sich neben einer Badewanne ein Doppelwaschtisch samt Doppelinstallation.

Die Garage mit angefügtem Geräteschuppen ist per Fernbedienung zu öffnen/ schließen und hat im Jahr 2009 eine neue Dacheindeckung bekommen.

Eine ruhige Adresse, eine solide Immobilie, in einer erholsamen aber gut angebundenen Lage.



www.kirchner-immobilie.net



Das Hauptbad im Obergeschoss mit Doppelwaschtisch und Badewanne.





www.kirchner-immobilie.net



Das Bad im Erdgeschoss bietet eine praktische Dusche und die Küche liegt direkt neben dem -Esszimmer-, -- Raumgestaltungsmöglichkeit --!



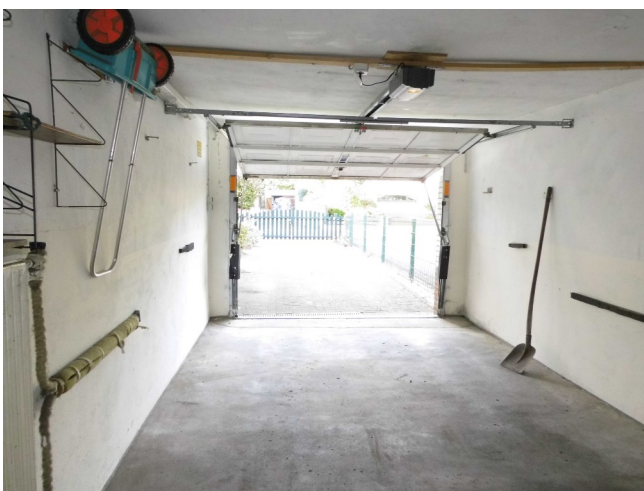
V.Kirchner, Mühlenstraße 35, 25436 Uetersen, Mobil 0163 1406661, www.kirchner-immobilie.net



www.kirchner-immobilie.net



Ein solides Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage (neue Dacheindeckung 2009) und Geräteabstellraum.
Gut gepflegt, mit Platz für die ganze Familie, in erholsamer Umgebung.



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



www.kirchner-immobilie.net



Vollunterkellert,
Aussen-
zugang.



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

