

# Exposé Esinger Steinweg 102

<b>Standort:</b>	<b>25436 Uetersen, Esinger Steinweg 102</b>
<b>Typ:</b>	<b>Geteiltes Wohn- und Geschäftshaus</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1989</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>620m<sup>2</sup></b>



<b>Wohnfläche:</b>	<b>Die beiden oberen Stockwerke sind geteilt und haben einen separaten Eingang</b>
<b>Nutzfläche:</b>	<b>Erdgeschoß ca. 100 m<sup>2</sup>, Kellergeschoß ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Garten:</b>	<b>Der vordere Teil von ca. 66,5 m<sup>2</sup> gehören zum Objekt, die hinteren ca. 220 m<sup>2</sup> gehören nicht zum Objekt</b>
<b>Parkplätze:</b>	<b>Bis zu 22 Parkplätze können hinzugekauft werden.</b>
<b>Heizungsart:</b>	<b>Gas-Zentral</b>
<b>Verfügbarkeit:</b>	<b>ab sofort</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>249.000,00 €</b>

# Exposé Esinger Steinweg 102

## **Objektbeschreibung:**

Die Immobilie wurde 1989 in massiver Bauweise erstellt. Die Erdgeschoßfläche wurde für eine Bäckerei konzipiert. Zurzeit wird es als Laden- / Bürofläche und Kantine / Sozialraum genutzt.

Großzügige Aus- und Umbauten sind möglich, um eine nach Ihren Wünschen individualisierte Immobilie zu schaffen.

Der vordere Bereich verfügt über eine breite Schaufensterfront. Direkt vor dem Gebäude befindet sich ein Parkplatzrondell, bis zu 22 können hinzugekauft werden.

Bei Erwerb des Hauses fällt keine Courtage an. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer.

Die Immobilie kann auch als Gewerbefläche benutzt werden und ist auch für Einzelhandel, Gastronomie, Buero/Praxis, Hallen / Produktion, Spezialgewerbe, Coworking-Flächen geeignet.

## **Ausstattung:**

Das Objekt wurde fortlaufend renoviert und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Die ursprüngliche Gaszentralheizung wurde 2016 durch eine neue Viessmann Heizung ersetzt. Der Dachboden wurde ausgebaut und Isoliert um den Energieverbrauch zu optimieren. Der Fußboden ist gefliest und hat eine erhöhte Tragkraft, weil das Objekt als Backerei konzipiert wurde. Ein offener Kamin bring ein besonders gemütliches Ambiente.

## **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in Uetersen. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es einige Buslinien, die Haltestelle vom HVV ist in

# Exposé Esinger Steinweg 102

Sehweite der Eingangstür. In Lauf nähe gibt es ein paar Bäckereien, Restaurants und Supermärkte. Auch verschiedene Fitnessstudios und ein Blumenladen sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und interessante Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

## **Raumaufteilung:**

Zur Wohnung gehören noch ca. 100 m<sup>2</sup> Kellergeschoss. Dort befinden sich die Heizungsanlage, der Fettabscheider für die evtl. Gastronomie, 2 getrennte Toiletten jeweils für Damen und Herren, eine Dusche und ein Bad mit einer Badewanne, ein Schlafzimmer und ein Raum für Aufbewahrung, die Deckenhöhe beträgt 2,35 m, der Keller ist trocken und bewohnbar. Weiterhin gehört zum Objekt ein 66,5 m<sup>2</sup> großer Garten direkt vor dem Eingang.

## **Ansprechpartner und Eigentümer:**

Alberto Lekebusch

[alberto@lekebusch.de](mailto:alberto@lekebusch.de)

**04122 / 98 167 44**

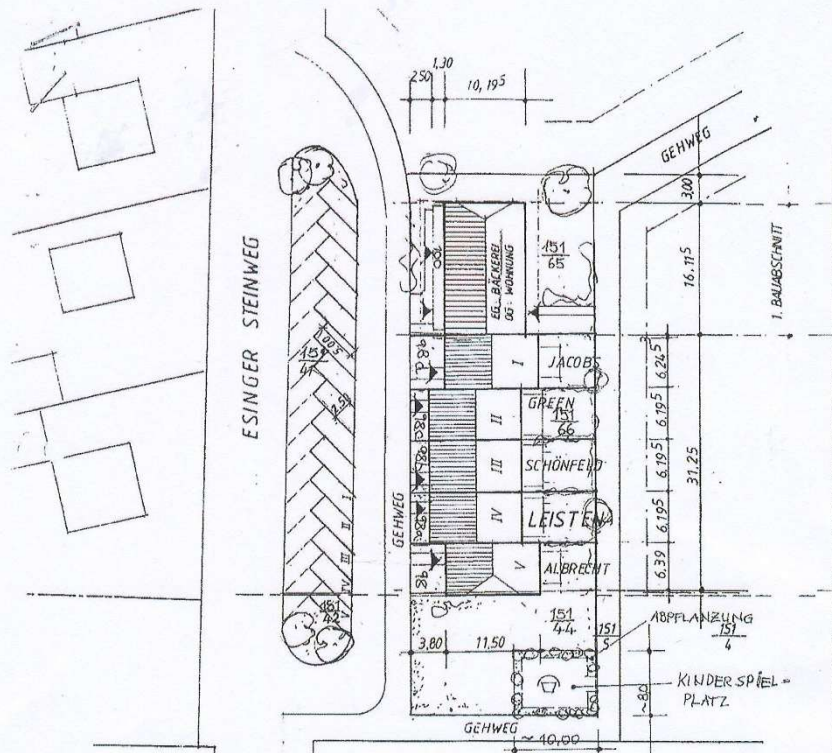
In Kolumbien, auch kostenlos über WhatsApp erreichbar:

**0057 / 315 888 53 63**



# Exposé Esinger Steinweg 102

## SEMMEHAACK



LAGEPLAN, M.= 1:500  
5 REIHENHÄUSER IN  
UETERSEN, Esinger Steinweg

1. BAUABSCHNITT: BÄCKEREI U. WOHNUNG

Aufteilungsplan

(57 M. ... 100 Abbr. 2  
ZUR L. ...

VOM ...  
Nr. 02/88.960

Planmäßige ... 22.4.94  
KREIS ...

Die ... SEMMELHAACK  
ARCHITEKTEN

22. ...  
ARCHITEKT

13.11.90/GI  
7.11.90/GI

Th. Semmelhaack  
Haus- und Grundbesitzgesellschaft mbH  
Kaltenweide 55  
2230 Elmshorn  
Tel. 041 21 30 30-30

BAUHERR:

ARCHITEKT

# Exposé Esinger Steinweg 102

## SEMMELHAACK

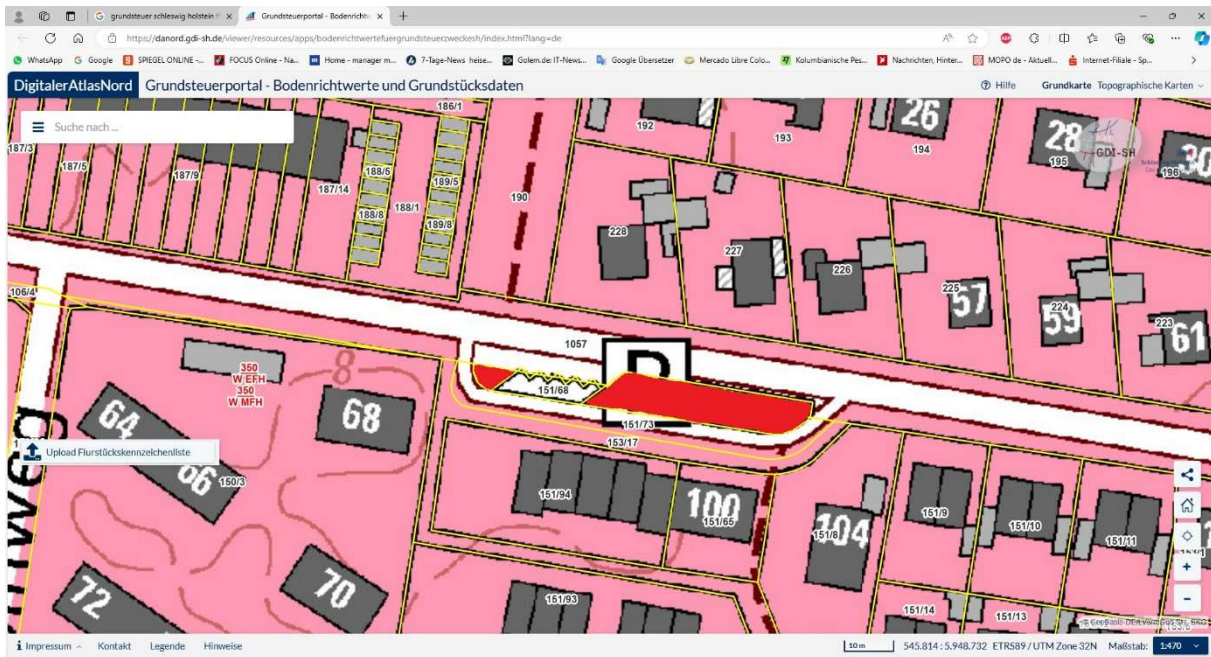
Betr.: Baumaßnahme: Neubau Az.:           
 Bauherr: Th. Semmelhaack Haus- u. Grundstücks- Bauvorhaben: Laden, Bäckerei  
ges. mbH Bauort: Uetersen, Esinger Steinweg 102

### Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume sonstige Räume (Küchen, Anklei.)	Wohn- und Schlafräume m <sup>2</sup>	Küchen m <sup>2</sup>	Nebenzimmer m <sup>2</sup>	Gewerblich Wirtschaftl. m <sup>2</sup>
<b>A. Kellergeschoß - Laden, Bäckerei</b>						
1.	Vorraum (Feuerstelle, Backofen) (6,00 x 2,50 - 0,63 x 1,40 - 1,115 x 1,40 - 1,115 x 2,00) x 0,97				8,30	10,02
2.	WCS und Duschen ((1,35 + 1,35 + 1,50 + 1,50) x 2,305) x 0,97					12,74
3.	Lager (4,36 x 12,295 + 3,44 x 5,205 - 0,30 x 0,20 x 5) x 0,97					69,08
4.	Lager 2,95 x 3,81 x 0,97					10,90
<b>B. Erdgeschoß - Laden, Bäckerei</b>						
5.	Laden ((12,225 - 2,35) x 4,53 - 2 x 0,30 x 0,30) x 0,97					43,21
6.	Ladenlager 2,25 x 4,53 x 0,97					9,89
7.	Backstube (12,225 x 4,895 - 1,40 x 0,87 - 3,20 x 1,20) x 0,97					54,78
<b>ZUSAMMENSTELLUNG</b>						
	A. Kellergeschoß -	102,74 qm	<b>ZUR BAUGENEHMIGUNG</b>			
	B. Erdgeschoß -	107,88 qm	Nr. <u>62.1.3.9.50/11</u>			
	Nutzfläche insgesamt :	210,62 qm	vom <u>18.10.2025</u>			

# Exposé Esinger Steinweg 102



## Parkfläche

Bis zu 22 Parkplätze können auch einzeln hinzugekauft werden, der Einzelpreis beträgt 10.000 €. Kauft man die Immobilie und die gesamte Parkfläche zusammen, so ergibt sich ein Gesamtpreis von lediglich 349.000 €.