EASYHOME
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region

DAS RAUMWUNDER VON BREISACH

Doppelhaushälfte in Breisach-Hochstetten * Massivbauweise im blauen Holzkleid * 6 Zimmer plus * rund 149 m² Wohnen * 322 m² Grund * Sonne satt mit 3 Terrassen & Loggia * Baumhaus * Gartenpool * Sauna * Carport

DAS VIDEO ZUR IMMOBILIE
www.die-hausers.de

DAS VIDEO ZUM HAUS

. . . Bitte Ruhe, Klappe, „Easy Home 3-2022“ und bitte!

Sofa-Besichtigungen

GANZ EASY VON ZUHAUSE!

Seit einem Jahr ist meine Frau Bianca ein kleiner Videostar! Inspiriert von Videobloggern zeigt sie unsere Häuser und Wohnungen in einem sehr persönlichen Video-Blog. Die aktuelle Situation erforderte im letzten Frühjahr neue Wege und so erfanden wir die „Vorbesichtigung“, um die Zahl überflüssiger Realbesichtigungen so klein wie möglich zu halten. Aus dem Test wurde dann eine eigene Vermarktungsstrategie, von der Eigentümer und Käufer gleichermaßen profitieren.

Unsere „Besichtigungsvideos“ zeigen ehrlich und ungeschönt den tatsächlichen Zustand einer Immobilie, die Tipps und Ideen von Bianca ergänzen die Bilder, der Interessent gewinnt einen umfassenden Eindruck. Mein Sohn Julian (ab Sommer komplett bei uns an Bord) oder ich stehen hinter der Kamera und „angeln“ den Ton: Denn was mit einer Video-Begehung mit dem Tablet begann, ist heute zu einer professionellen Videoproduktion geworden. Es wird ein Drehbuch geschrieben, der Ablauf durchgespielt und geprobt. Zwei Stunden braucht das. Danach geht’s in die Postproduktion mit Schnitt, Bildeinblendungen und Musik, macht 5–6 Stunden Arbeit pro Immobilie. Dazu haben wir in eine Drohne für Flugaufnahmen investiert: Die Mavic 1 macht hervorragende Luftaufnahmen.

Nun erhalten ausgesuchte VIP-Kunden einen „Schlüssel“ zum Video: Das sind Interessenten, die bei uns gelistet sind oder die wir über andere Wege gut kennen gelernt haben und von denen wir genau wissen, was sie suchen. Das passiert auch über Telefonate von Lesern, die sich auf unsere Anzeigenserie im Markgräfler Bürgerblatt, Breisach aktuell und im Dreisamtäler melden.

Der Erfolg: Mit unserem Alleinstellungsmerkmal verkaufen wir die Immobilien noch schneller und gezielter. Das macht besonders die Verkäufer glücklich, die wir in kürzester Zeit und mit wenigen Vor-Ort-Terminen, samt Hausputz und Aufräumen, zum Notar bringen. Dass neben dem Rund-um-die-Uhr-Vorteil auch die Unabhängigkeit, nicht selbst vor Ort sein zu müssen, für Käufer eine Rolle spielt, zeigt uns der Verkauf einer Wohnung nach Übersee! Eine ehemalige Freiburgerin, die in Florida (USA) lebte und zurück nach Deutschland wollte, kaufte unsere Wohnung in Freiburg-Littenweiler. „Die Lage kenne ich und die Wohnung konnte ich perfekt im Video erleben“. Ich mailte ihr die Wohnungsunterlagen nach den USA, einen Tag später kam ihre Reservierungsvereinbarung zurück, vier Wochen später holte ich sie vom Flughafen Zürich ab. Nach der Live-Besichtigung blieb sie begeistert: „Alles genau, wie ich es mir vorgestellt habe nach dem Video!“ Einen Tag später besiegelten wir den Kauf beim Notar.

So kauften auch Maya und Nikola Peter ihr neues Zuhause: „Seit zwei Jahren suchten wir intensiv nach einer Wohnung zum Kaufen. Nicht einfach in der schwierigen Immobilienlage hier. Zur Wohnung in der Astrid-Lindgren-Straße im Freiburger Vauban erhielten wir den Link zu einem Video. Das war Liebe auf den ersten Blick.“

HAUS MIT DEM PRÄDIKAT „HYGGELIGES“ WOHNEN

Hallo, ich bin Bianca Hauser von EASYHOME und freue mich auf unsere gemeinsame Entdeckung.

Als ich das blaue Haus von Weitem zum ersten Mal sehe, muss ich sofort an Astrid Lindgren denken und an ihre Bücher von – Bullerbü. Die Kinderbuchreihe der schwedischen Schriftstellerin habe ich damals geliebt, sie erzählen das idyllische Landleben aus Sicht der siebenjährigen Lisa, die mit ihren älteren Brüdern Lasse und Bosse auf einem Hof im fiktiven Bullerbü lebt. Mein Mann weiß es besser, der Originalname „Bullerbyn“ heißt übersetzt tatsächlich „Lärmhof“ und das passt zu diesem Haus überhaupt nicht.

Mike, Google sei Dank, also kein Bullerbü, aber die blaue Holzverkleidung der massiv gebauten Doppelhaushälfte hat für mich etwas Nordisches. Ich fühle mich sofort geborgen, es ist ein behagliches Haus: intim und malerisch. Alles zusammengefasst im norwegisch-dänisch-schwedischen Begriff: hyggelig.

Jetzt stimmt mir Mike auch zu.

Hochstetten ist der „hyggeligste“ Stadtteil von Breisach. Die Hochstetter Straße, in der dieses Anwesen liegt, ist eine ruhige Straße in Ortsrandlage mit einem weiten Blick auf Wiesen und Felder. Von der Loggia Ihres Schlafzimmers im Obergeschoss können Sie den romanisch-gotischen Stephansmünster auf dem Breisacher Münsterberg bewundern, der am Abend so wunderschön beleuchtet ist.
Auf den nächsten Seiten werden Sie das Haus von außen und innen und aus der Luft entdecken, auf unserer Website finden Sie mein Besichtigungsvideo: Zusammen mit meinem Mann Mike, der die Kamera führt, gehe ich mit Ihnen durchs Haus und zeige Ihnen ein paar versteckte Winkel und das Raumwunder mit mehreren Ebenen, die man in den Grundrissen des Exposees nicht gleich verstehen kann. Hundefreunde entdecken einen Freund, den ich schnell in mein Herz geschlossen habe. Haben Sie „Spike“ unten auch entdeckt?

Wir gehen rein auf Seite 7. Bis gleich!

INHALT

- Vorwort, S. 3
- Luftbild, S. 4+5
- Schlüsseldaten, S. 6
- Beschreibung, S. 7
- Erdgeschoss, S. 8+9
- Beschreibung, S. 10+11
- Obergeschoss, S. 12+13
- Dachgeschoss, S. 14+15
- Dachgeschoss, S. 16
- Dachspitz, S. 17
- Außenansicht, S. 18

IMPRESSUM Fotos: Mike Hauser | Grundrisse: McGrundriss | Die Texte beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. **Das Exposé ist nicht rechtsverbindlich.** Eine Haftung ist ausgeschlossen. Die teilweise gezeigten Symbolbilder dienen dem emotionalen Verständnis der Interessenten und sind eine Vision unserer Kreativen. Die Möblierungen sind nicht im Preis enthalten. Es gilt der notariell beurkundete Kaufvertrag.

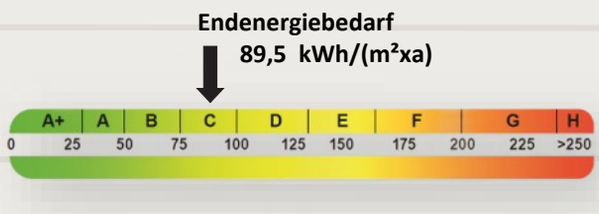
PHOTOVOLTAIK AUF DEM DACH

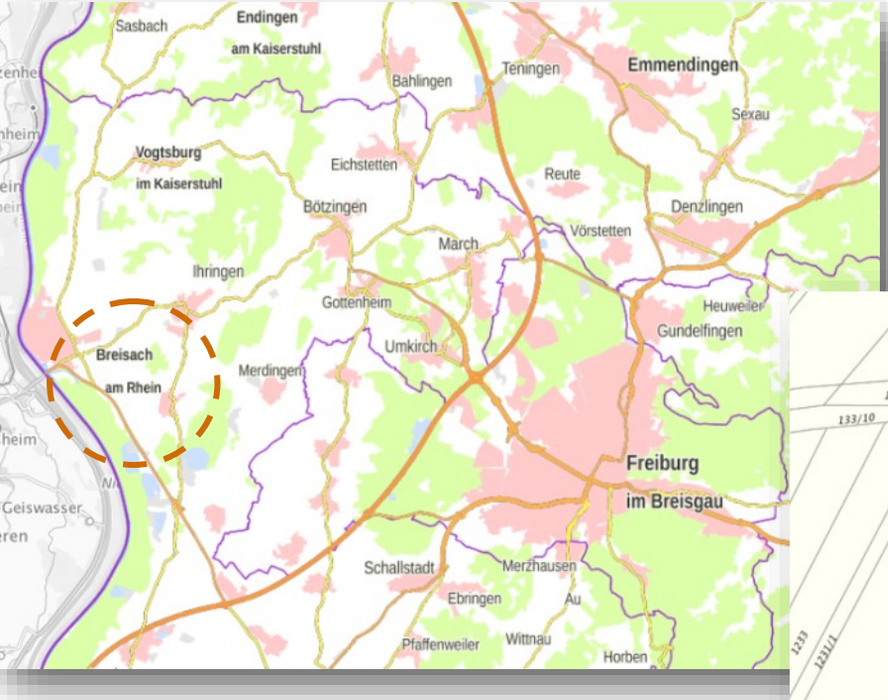
Schauen Sie einmal, das Haus aus der Luft. Vorne sehen Sie das Baumhaus für die Kinder, liebevoll umschlungen von den Armen einer 12-Meter-hohen Tanne, dahinter den Gartenpool. Der ist relativ neu, aus dem Jahr 2012. Beides ist im Kaufpreis mit drin. Im vergangenen Jahr haben die Eigentümer auf den beiden Dachseiten eine Photovoltaikanlage installieren lassen. Die Anlage wird aktuell zum Monatspreis von 100 Euro geleast, der Vertrag läuft noch neun Jahre. Die Einnahmen sollen die Leasingrate abdecken und einen kleinen Überschuss erwirtschaften. Ich persönlich rate dem Käufer die Anlage zum Restwert von 13.995 Euro abzulösen: Bei einem Kauf lägen nach meiner Rechnung die Finanzierungskosten bei etwa einem Drittel der Leasingrate.

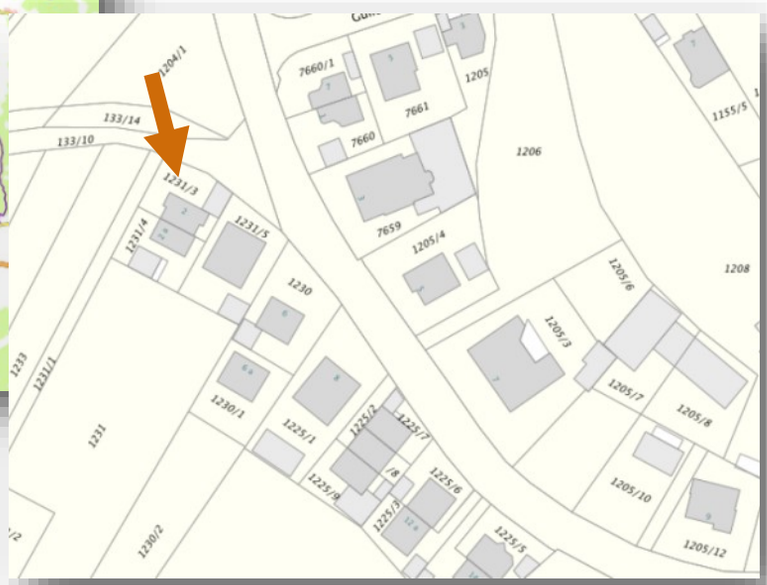
Alle Fakten auf einen Blick

Schlüsseldaten

Immobilie:	Doppelhaushälfte
Stadt/Gemeinde:	Hochstetter Str. 2 in 79206 Breisach-Hochstetten
Baujahr:	1995
Wohn/Nutzfläche:	ca. 149 m² zzgl. Dachspitz
Grundstück:	322 m²
Energieausweis:	Gasheizung, Bj 95
Parken:	Carport und PKW-Stellplatz im Hof
Nahverkehr:	sehr gute S-Bahnverbindungen
Kaufpreis:	669.000 Euro
Sonstiges:	kurzfristiger Bezug möglich
Servicefee:	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668 99 65 90







IST DAS IHR HAUS ?

Das Haus hat drei Wohnebenen: das Erdgeschoss fürs gemeinsame Wohnen, das Obergeschoss mit vier privaten Schlafräumen und das Dachgeschoss mit Speicher im Dachspitz.
Treten Sie bitte ein!

ERDGESCHOSS: Hier wird gewohnt, gelebt, gemeinsam gegessen und mit Freunden gefeiert. Das Wohnzimmer hat eine unüblich hohe Decke, fast drei Meter hoch haben Sie es hier. Daneben haben Sie die große Wohnküche, wirklich toll (und im Preis enthalten, kein Abstandsverhandeln), mit 25 qm plus Speisekammer und einer Frühstücksterrasse nach Osten.
Vom Wohnzimmer geht es auf die Süd-West-Terrasse mit Mittag- und Abendsonne. An heißen Tagen machen Sie einen Sprung in den Gartenpool (von 2012), die Kinder klettern hoch in ihr privates Baumhaus.
Der Garten geht rund ums Haus bis zur Eingangstür: Hier haben Sie noch einen weiteren schattigen Lunchplatz, der überdacht ist. Blättern Sie einmal auf Seite 10, da kann man das gut sehen.

OBERGESCHOSS: Es geht über eine luftige Treppe mit Zwischendeck (Gäste-WC, sehr praktisch) nach oben in die privaten Räume. Hier haben Sie vier Zimmer: zum Schlafen, zum Arbeiten, für die Kinder.
Die Fenster hier oben sind sehr ungewöhnlich, sie gehen bis zum Boden, einige haben einen Knick bis in die Dachschräge; in einem anderen Raum haben Sie in der Schräge eine Art Fensterkassette, die viel Licht hineinlässt. Sie werden also das eine oder andere noch entdecken mit mir.
Apropos Fenster: Den schönsten Blick hat man morgens aus dem Bad mit seiner offenen Walk-in Dusche. Hier schauen Sie beim Zähneputzen direkt vom Waschbecken ins große Grün, sehr ungewöhnlich, gucken Sie mal auf Seite 12!

WELLNESS IM DACHGESCHOSS: Hier geht's zum Saunieren. Denn die Eigentümer mögen es gesund und haben in das große Schlafzimmer eine Schwedensauna eingebaut, dazu hat dieses Zimmer eine fantastische Freiluftloggia mit Unendlichkeitsblick. Dazu haben Sie hier ein weiteres privates Bad mit einer bodentiefen Glasdusche. Die Fotos dazu sehen Sie auf Seite 14.

Gleich schauen wir uns den Ort noch einmal an, blättern Sie auf Seite 11

Terrasse und Garten

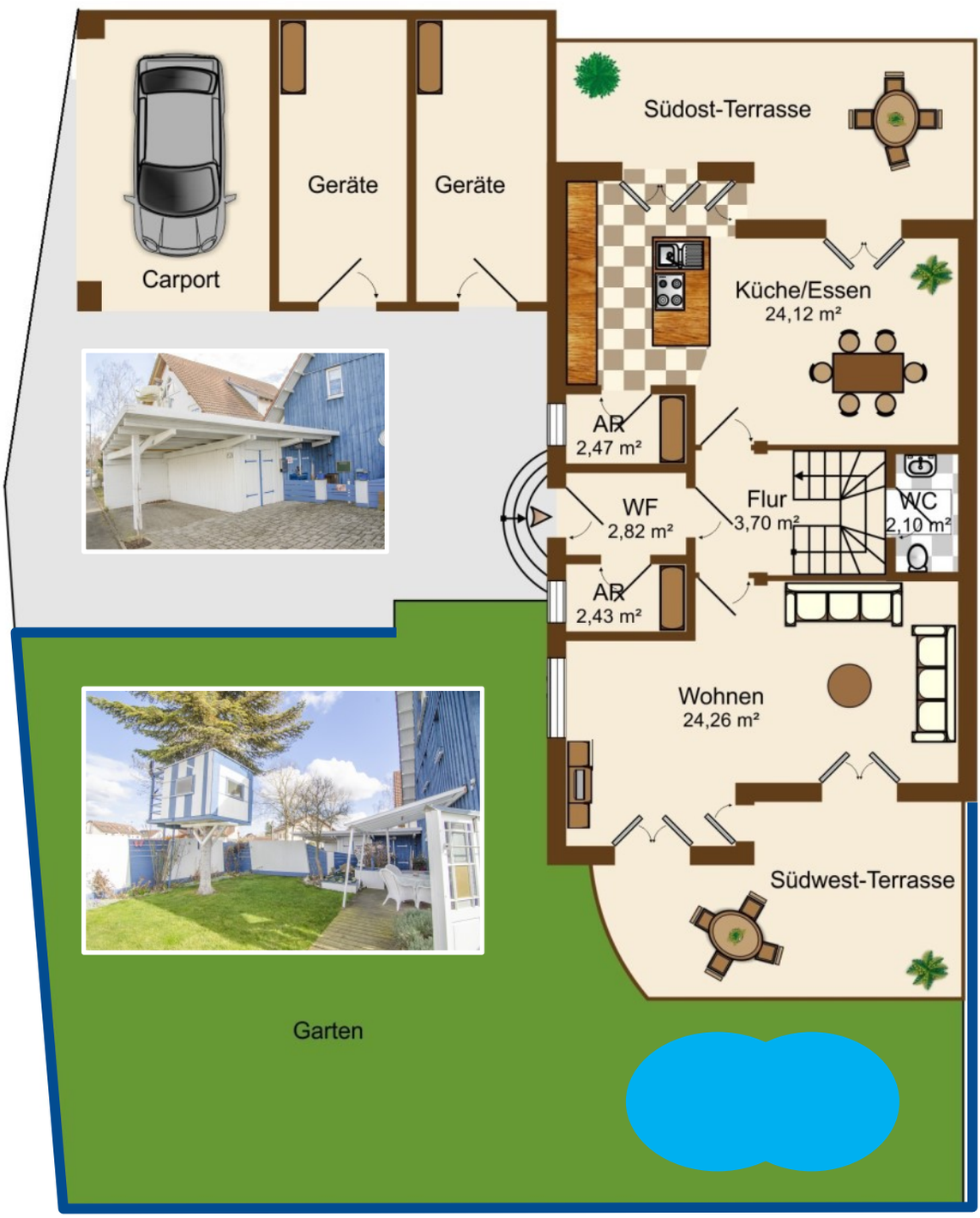
Wohnen

Essen

Küche

Wohnen

Erdgeschoss



WEITER VON SEITE 7

DAS GUTE IST SO NAH!

Man ist vom Haus in nur vier Minuten da: Über die B31 geht’s schnell zum Einkaufen in den Ortskern von Breisach.
Vorbei am Waldschwimmbad, das an heißen Tagen des Sommers eine wahre Oase der Abkühlung ist, haben Sie u.a. die Bäcker Kaisers, Marktbäcker oder Heitzmann.
Zum Einkaufen warten genauso nah die Discounter und Supermärkte Rewe, Edeka, Aldi oder Lidl auf Sie. Mein persönlicher Favorit sind die Breisacher Wochenmärkte am Neutorplatz (Dienstagnachmittag) oder auf dem Marktplatz (Samstagvormittag).

In der gleichen Straße und nahe Ihrem neuen Hause haben Sie die Metzgerei Zimmermann und die Ölmühle Fessinger. Probieren Sie da unbedingt die Konfitüre der grünen Walnuss mit Zimt und Kardamon (4,50 Euro), superlecker!

Breisach selbst kennen Sie aber schon, oder? Nein? Es ist ein wahrhaft wundervoller Platz zum Leben: mit rund 16.000 glücklichen Einwohnern, einer Stadt am Oberrhein nahe der deutsch-französischen Grenze, auf halben Weg zwischen Colmar und Freiburg. Und einen Bahnhof haben’s hier auch!
Die Stadt hat wahrlich gutes Essen: Bei unserem Haus quasi um‘s Eck finden Sie zum Beispiel den Landgasthof Adler der Familie Eberhard. Hier können Sie die drei Minuten zu Fuß rüber schlendern. Tipp: die badische Schneckensuppe und der Birnenstrudel mit Honig-Mandel-Eis. Vorweg einen Gurken-Tonic mit Faude‘s Gurken-Geist und zum Essen selbst ein, zwei oder mehr Gläser einer unserer tollen Weine vom Kaiserstuhl und Tuniberg.

Wenn Sie Ihren Hauskauf französisch feiern möchten, können Sie rüber den Rhein nach Vogelgrun auf die Île du Rhin. Hier finden Sie das Caballin der Familie Schmidt, ein modernes Restaurant inmitten eines üppigen Gartens und einem kleinen Teich mit Liegestühlen. Probieren Sie die elsässischen Spezialitäten der französischen Küche, wie z. B. das Choucroute d'Alsace, ein feines Sauerkraut mit deftigen Würsten. Sehr gut und mit 19,50 Euro erschwinglich.
Genießen Sie Ihr neues Zuhause, mein Mann Mike und ich freuen uns auf ein Kennenlernen,
Ihre Bianca Hauser.

Zimmer 1

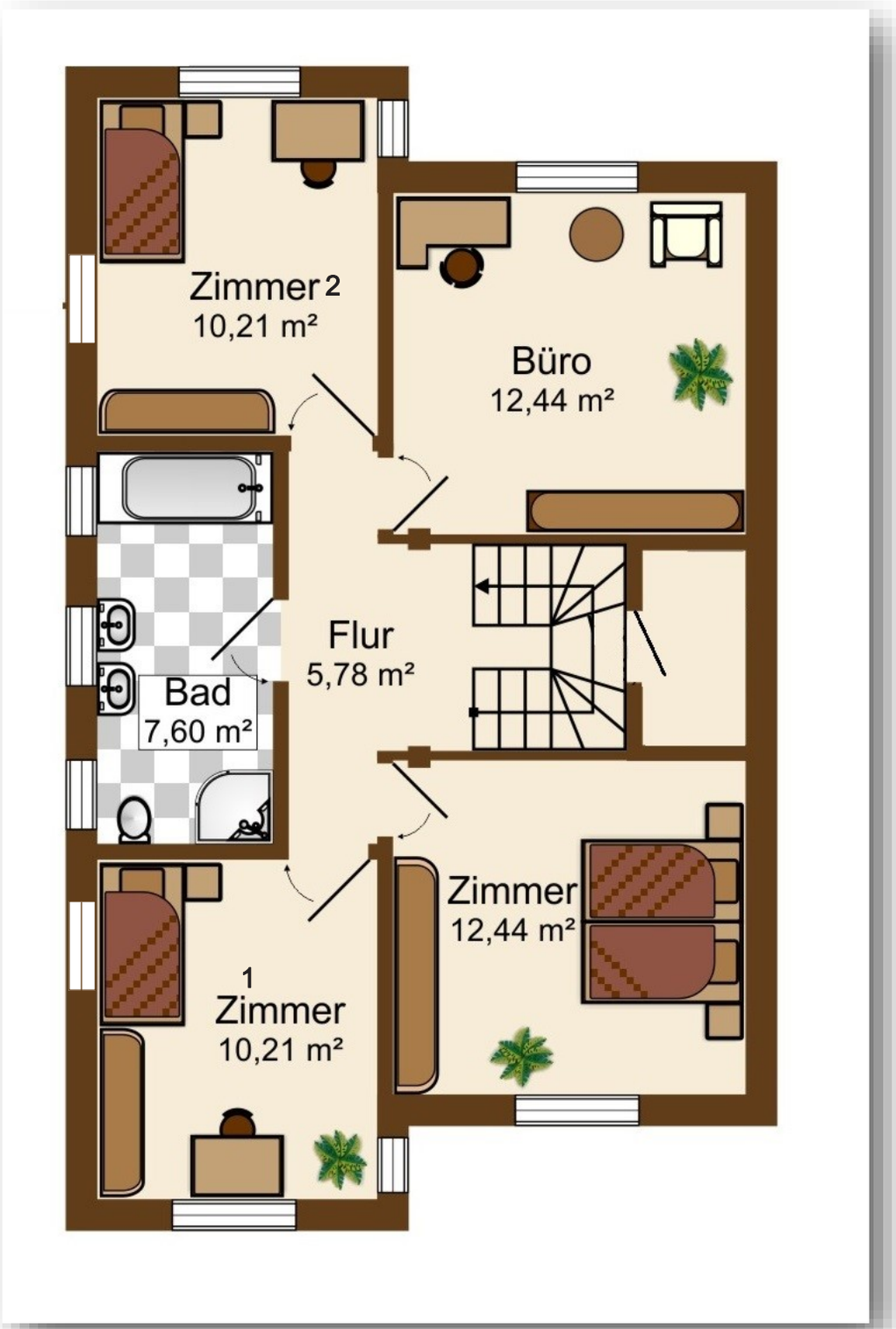
Schlafen

Büro

Bad

Zimmer 1

Obergeschoss



Loggia

Ausblick

Schlafzimmer

Du/WC

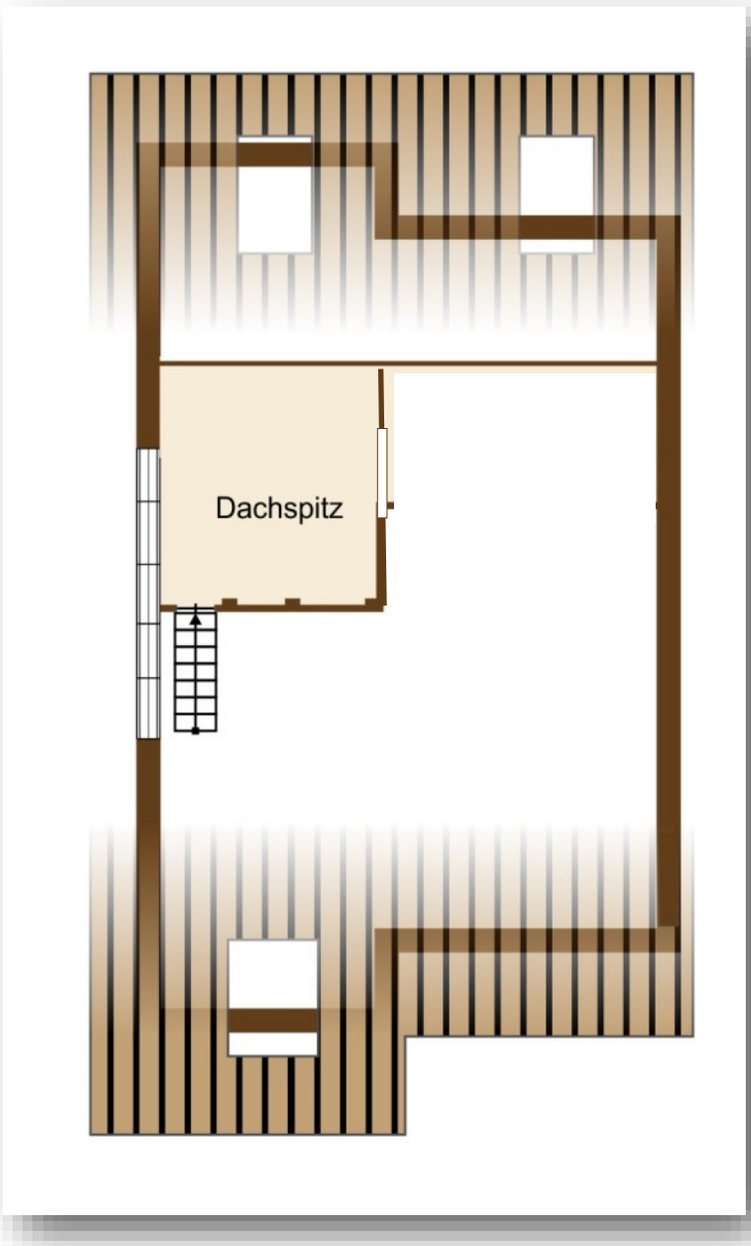
Schlafzimmer (Wellness)

Dachgeschoss

Sauna

Ausblick im Schlafzimmer (Sauna)

Dachspitz



KEIN TYPISCHES DOPPELHAUS

Man sieht es dem Haus von außen erst Mal nicht an: Es ist nämlich Massiv gebaut, damit es optimal isoliert ist, wurde es wärmegedämmt und danach mit Holz verkleidet. Das zarte Hellblau ist ein echter Hingucker, die einen werden es lieben, die anderen … die streichen es halt um.

Wie Sie in meinem Besichtigungsvideo sehen, handelt es sich bei der Raumaufteilung um ein nicht typisches Doppelhaus mit verschiedenen Ebenen. Auf dem Foto auf der Doppelseite 4+5 sehen Sie die zweite Haushälfte, weiß und unverkleidet, wir erzählen Ihnen bei der Live-Besichtigung gerne etwas über diese netten Hausnachbarn.

Der Garten mit seiner meterhohen Tanne bietet mit einem hohen Holzzaun guten Sichtschutz, die Kinder behalten den Überblick aus ihrem Baumhaus. Links der Carport und daneben haben Sie zwei weitere Schuppen mit Stauraum, denn einen Keller gibt es hier nicht.

In 5 Minuten wissen Sie mehr

WAS IST **MEINE IMMOBILIE** EIGENTLICH WERT, LIEBE HAUSERS?

In nur wenigen Minuten sagen wir's Ihnen genau. Machen Sie jetzt online den Test:

Über unsere spezielle Website für Eigentümer ermitteln Sie fundiert mit wenigen Klicks den Wert Ihres Grundstücks, eines Hauses, einer Wohnung oder sogar eines Mehrfamilienhauses oder Renditeobjektes zum Bewertungsstichtag.

Unser kostenloser Verkehrswertbericht hilft Ihnen für eine erste Werteinschätzung. War Ihr Preisgefühl richtig?

Auf Wunsch ermittelt Mike Hauser dann gerne in einer persönlichen Vor-Ort-Prüfung das tatsächliche Verkaufspotenzial Ihrer Immobilie.

JETZT KOSTENLOS BEWERTEN

EASY HOME GmbH | Bianca & Mike Hauser
Eisenbahnstraße 20a | 79241 Ihringen
Tel. 07668 99 65 90 | **www.my-easyhome.de**

EASYHOME
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region