

Lieblingsplatz by Freiburg



EIN NEUES ZUHAUSE IN GOTTENHEIM



DAS VIDEO ZUR IMMOBILIE
die-hausers.de

Ein Haus mit großem Plus | 915 m² Grund | 6 Zimmer plus |
140 m² Wohnen | *Nachteil:* Renovierung noch nicht abgeschlossen |
Vorteil: Preisnachlass einkalkuliert | *Gut:* Solaranlage | friedliche, ruhige
Wohnlage | Bäcker, Supermarkt, S-Bahnhof, Schule, Gastronomie in Gehweite



VOGELFLUG

Das Haus (Mitte) in der Thielstraße in Gottenheim inmitten eines sehr schönen, großen Grundstücks von immerhin über 900 m². Wer Lust und Energie hat, baut sich hier für die heißen Sommertage einen Swimmingpool ein. Bauprofi Mike von den Hausers von EASY HOME, weiß wie das ganz easy geht und wen man anruft. Alle anderen testen ihren grünen Daumen!



INHALT

02 + 03 Luftaufnahme

04 + 05 Küche, Einleitung

06 + 07 Die Lage, Schlüsseldaten

08 + 09...Beschreibung, Lageplan

10 + 11 Aussenansicht

12 + 13 Fotos, Grundriss EG

14 + 15 Fotos Erdgeschoss

16 + 17 Fotos, Grundriss DG

18 + 19 Fotos, Grundriss UG

IMPRESSUM Fotos: Mike Hauser | Grundrisse: Eigentümer | 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. Es gilt der notariell beurkundete Kaufvertrag.



UNSER LIEBLINGSPLATZ

Jeder Mensch braucht seinen Lieblingsplatz. Meiner liegt 1.900 km und zwei Flugstunden weiter auf der Terrasse unserer kleinen Wohnung mit Blick über die Altstadt des Örtchens Terrasini.

Während ich noch bei uns in Ihringen die Gespräche mit den Banken unserer Kaufinteressenten führe und die Nachbesichtigungen mache, sitzt mein Mann schon in seinem sonnigen Home-Office in Italien und schneidet das neueste Besichtigungsvideo unseres Hausangebots hier in Gottenheim.

Den QR-Code finden Sie gleich auf der nächsten Seite. Aber bevor ich Sie mit ins Haus nehme, erzähle ich Ihnen gerne ein wenig über den Ort, falls Sie ihn noch nicht kennen ... ansonsten blättern Sie einfach weiter auf Seite 8.

Das Weindorf Gottenheim ist eine gemütliche Gemeinde mit mal 3.000 Einwohnern im Landkreis Breigau-Hochschwarzwald an der Nordspitze des Tunibergs, zwischen Freiburg und dem Kaiserstuhl.

Eigentlich könnte man auch sagen, es ist eine Art Vorort von Freiburg: In einer guten viertel Stunde ist man mit dem Auto am Freiburger Münstermarkt, fast noch schneller geht es mit der S1 und S11 vom Bahnhof Gottenheim, 700 Meter nah vom Haus. Hier hält die S-Bahn im Halbstundentakt raus Richtung Stadt.

Aber warum raus, wenn es hier alles gibt? Unser Haus wartet in der Thielstraße 13 auf Sie. Die nächste Bäckerei ist „Zängerle“ in der Schulstraße, der „Netto“ liegt fast vis-a-vis in Bötzingen Straße, fünf Minuten zu Fuß. Fleisch gibt's an der Theke bei „Rewe“ in Bötzingen (4 Automin.) oder bei der „Metzgerei Riester“ jeden Dienstag von 16 – 19 Uhr auf dem Wochenmarkt am Rathaushof (3 Radmin.). Ich kaufe dort gerne am Käsestand ein.

Im Gegensatz zu Freiburg leben Sie hier sehr friedlich und ruhig, das gilt insbesondere für die Thielstraße. Ein Lieblingsplatz für gestresste Menschen, die nach einem langen Arbeitstag die Ruhe suchen.

Bitte lesen Sie weiter auf Seite 6

Ihre Bianca Hauser



DAS IST GOTTENHEIM

Gottenheim ist auch perfekt für Familien mit Kindern.

Im Ort gibt es eine verlässliche Grundschule: Bedeutet, dass die unterrichtliche Betreuung innerhalb der im Stundenplan ausgewiesenen Zeiten garantiert ist. Darüber hinaus bietet die Schule eine pädagogische Kernzeitbetreuung an, außerdem können die Kids in der "Rappelkiste" zu Mittag zu essen und an zwei Wochentagen die Hausaufgaben-Betreuung in Anspruch zu nehmen. Zusätzlich ist im Schulgebäude die Kleinkindbetreuung

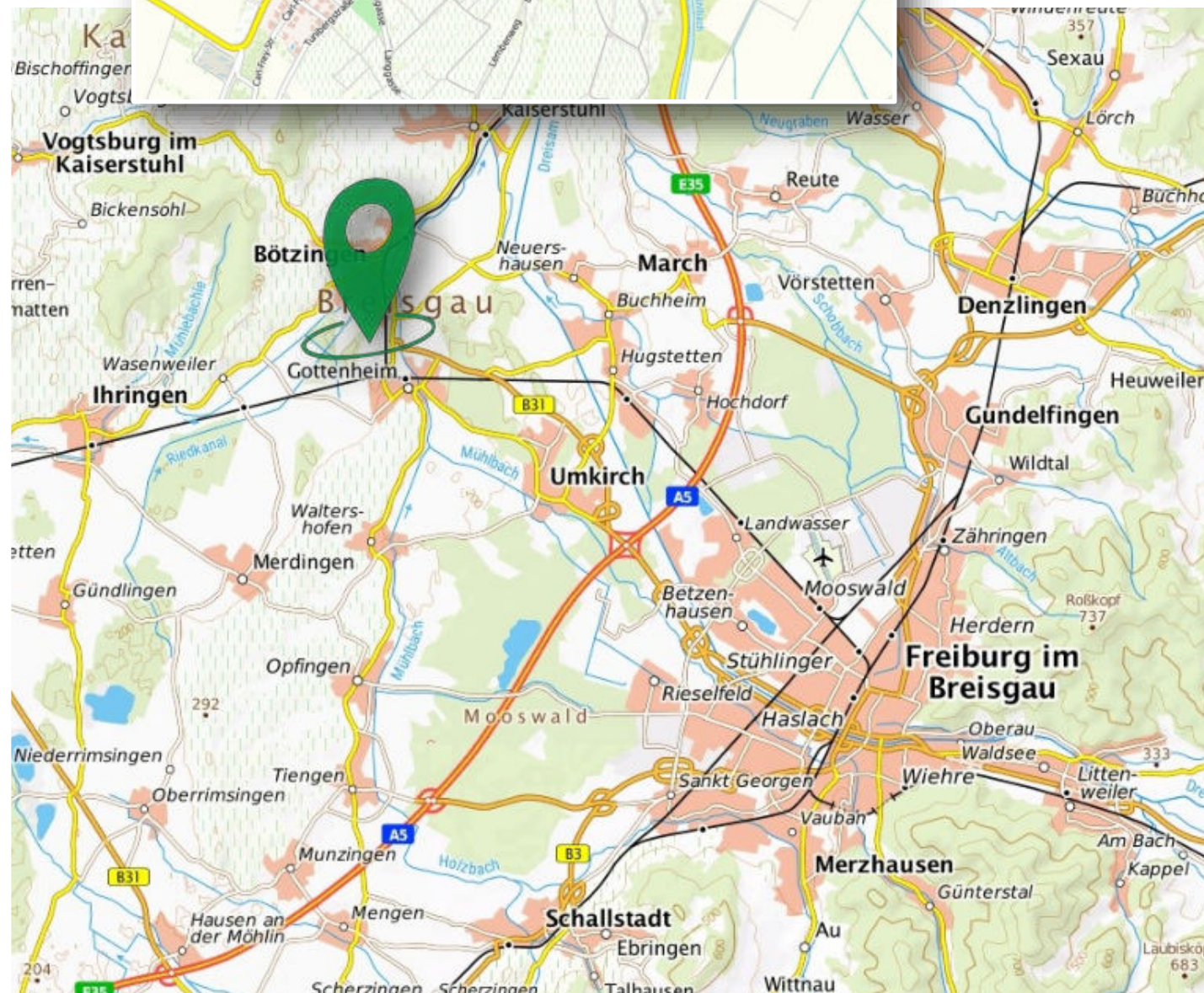
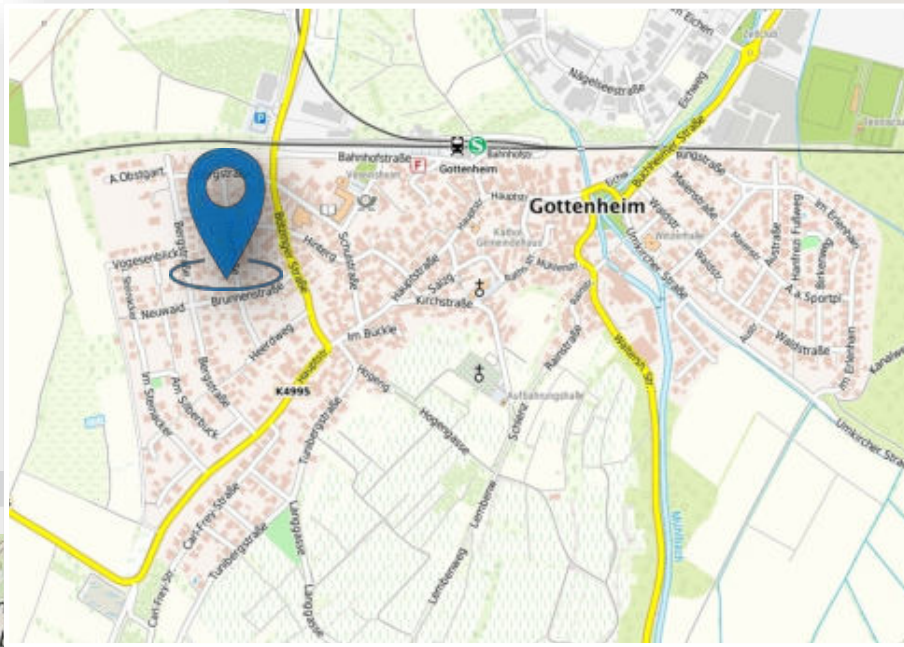
"Schatzinsel" untergebracht. Möglichkeiten zum Besuch weiterführenden Schulen bestehen dann in Bötzingen, Breisach und Freiburg. Die Verkehrsanbindung zu diesen Orten ist hervorragend.

Ein Gläsle Wein ...

Gottenheims Lage an den Hängen des Tunibergs ist perfekt für den Weinbau. Schon die Römer bauten hier Obst und Wein an und bis heute spielt der Weinbau eine maßgebliche Rolle in der Gemeinde: Von der Gemarkungsfläche von 873 ha sind 110 ha Rebfläche.

Alle zwei Jahre im September findet das „Hahlerai-Fest“ statt, zuletzt in diesem Jahr. Es handelt sich dabei um ein gemütliches Gassenfest in liebevoll geschmückten Lauben und Winzerhöfen.

Wein-Enthusiasten genießen zum Vatertag die die „Gottemer Rebhisli-Tour“: Die Winzergenossenschaft und das Weingut Thomas Maurer sowie Winzernachbarn aus Waltershofen organisieren eine genussreiche Wandertour durch den einzigartigen, alten Gottemer Rebberg. Hier befinden sich viele durch Handarbeit „gewachsene“ typische Kleinterrassen, schmale Feldwege und versteckte Böschungspfade. Auf der Rebhisli-Tour stehen beispielsweise mehr als 100 der sogenannten „Rebhisli“ (Weinberghütten).



Alle Fakten auf einen Blick

Schlüsseldaten

QR-Code BESICHTIGUNGSVIDEO



Immobilie:	Einfamilienhaus
Stadt/Gemeinde:	79288 Gottenheim, Thielstrasse 13
Baujahr:	1956, 2017 Beginn der Kernsanierung
WohnGröße ca.:	Erd- und Dachgeschoss mit 140 m ²
NutzGröße ca.:	Keller 61 m ² , Speicher 22 m ² , Schopf 25 m ²
Grundstück:	915 m ²
Bodenbeläge	Fliesen und Designvinyl
Parken:	Doppelgarage und Stellplätze im freien
Energieausweis:	Gasheizung, 2018, Energieausweis wird aktuell erstellt, dieser liegt zum Besichtigungstermin vor
Kaufpreis:	698.000 Euro inkl. Einbauküche
Servicefee:	3,57% (inkl. MwSt) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668 99 65 90

DAS IST DAS HAUS

Es steht auf einem – mit 915 m² – relativ großem Grundstück: das Haus an der Thielstraße. Es schenkt Ihnen genug Platz auf rund 140 m² auf zwei Wohnetagen plus Keller.

Sie wohnen hier auf insgesamt sechs Zimmern und haben aber noch etwas mehr Platz. Davon erzähle ich Ihnen aber später.

Die Eigentümerin hat das erst Anfang 2017 von der Familie übernommen und steckt eigentlich noch mitten in den Renovierungsarbeiten. Da sie nicht beabsichtigte, das Haus zu verkaufen, wollte sie die Geschichte langsam angehen. Aber das Unternehmen lockte sie mit einem lukrativen Jobangebot, da konnte sie einfach nicht nein sagen und so heißt es für sie: Auf nach Bayern.

Einerseits haben Sie heute die Chance, hier Ihren neuen Lieblingsplatz zu finden ... andererseits müssen Sie sich darauf einrichten, dass es noch einiges zu tun gibt, bis das Haus einzugsfertig ist. Bei der Renovierung ist noch einiges unerledigt liegen geblieben. Das alles haben wir aber in unserer Marktwertermittlung berücksichtigt und so kommt der Kaufpreis von 698.000 Euro zustande. Was genau zu tun ist und mit welchen Kosten Sie rechnen müssen, lesen Sie im Kasten auf der nächsten Seite.

Das Erdgeschoss erreichen wir über ein paar Stufen und stehen in einer großzügigen Diele bzw. Garderobe. Dahinter liegt ein helles Wohnzimmer mit einem schönen Schwedenofen, dahinter schließt sich der Essbereich an. Außerdem gibt es noch einen Abstellraum.

Meinem Mann Mike, der von uns beiden der größere Kochfan ist, hat Gefallen an der neuen Küche gefunden, praktisch finde ich die Kochinsel mit viel Fläche zum Arbeiten. Sie hat schwarze Glasschränke im oberen Bereich, die sanft nach oben schweben; sie passen gut zum schwarzen Backofen und der Mikrowelle (Dampfgarer), die sich beide in Bequemhöhe befinden. Es gibt einen großen Kühlschrank, größtenteils Markengeräte von NEFF.

Nach vorne raus gibt es noch ein kleineres Zimmer mit rund 16 m² eignet sich zum Beispiel als Home-Office, wenn Sie mögen.

Es liegt gegenüber dem großartigen Bad mit rund 14 m². Es hat eine Badewanne, eine megagroße Dusche, die man schwellenfrei betritt und die groß genug ist, um im nassen Herbst samt E-Scooter duschen zu können oder wer auch immer Sie hierher begleiten will.

Weiter lesen auf Seite 13 >>





Schopf

DAS IST ZU TUN

Bereits neu gemacht wurden die komplette Elektrik, Wasser und Abwasser, Fenster, Heizung, Böden, Dämmung der Decke zum Speicher und teilweise auch die Außenanlage. Auch das Glasfaserkabel liegt bereits auf dem Grundstück.

Die Solaranlage steht bereit zur Montage. Die notwendige Konstruktionsvorrichtung befindet sich aber schon auf dem Dach.

Teilweise fehlen noch Innentüren. Im Treppenhaus muss die Kabelage der LED-Beleuchtung montiert werden. Der Balkon in der oberen Etage wartet auf neuen Belag, sein Geländer fehlt auch. Das obere Duschbad befindet sich im Rohzustand.

Rechnen Sie mit einer Investition von durchschnittlich 80.000 Euro, es können auch 20.000 Euro weniger werden, je nach Anspruch und Ihrem handwerklichen Mittun.





Badezimmer



Wohnzimmer



WEITER VON SEITE 8

Ins obere Geschoss gelangen Sie über das Treppenhaus mit bequemen Holzdielen. Es warten auf uns vier Zimmer, eines davon mit Südbalkon und ein weiteres Bad mit. Das ist noch im Rohzustand, ich zeige es Ihnen im Video.

Hier oben haben Sie drei Schlafzimmer, wobei wir Ihnen die Nutzung natürlich nicht vorschreiben möchten. Sie sehen, da fehlt im Zimmer 2 noch der Boden (hier steht auch die Solaranlage).

Insgesamt gibt es nur wenige Schrägen, das gibt den Räumen eine angenehme Größe und macht auch bei der Möblierung kaum Schwierigkeiten.





Zimmer/Homeoffice



Essen

Terrasse



Zimmer/Homeoffice



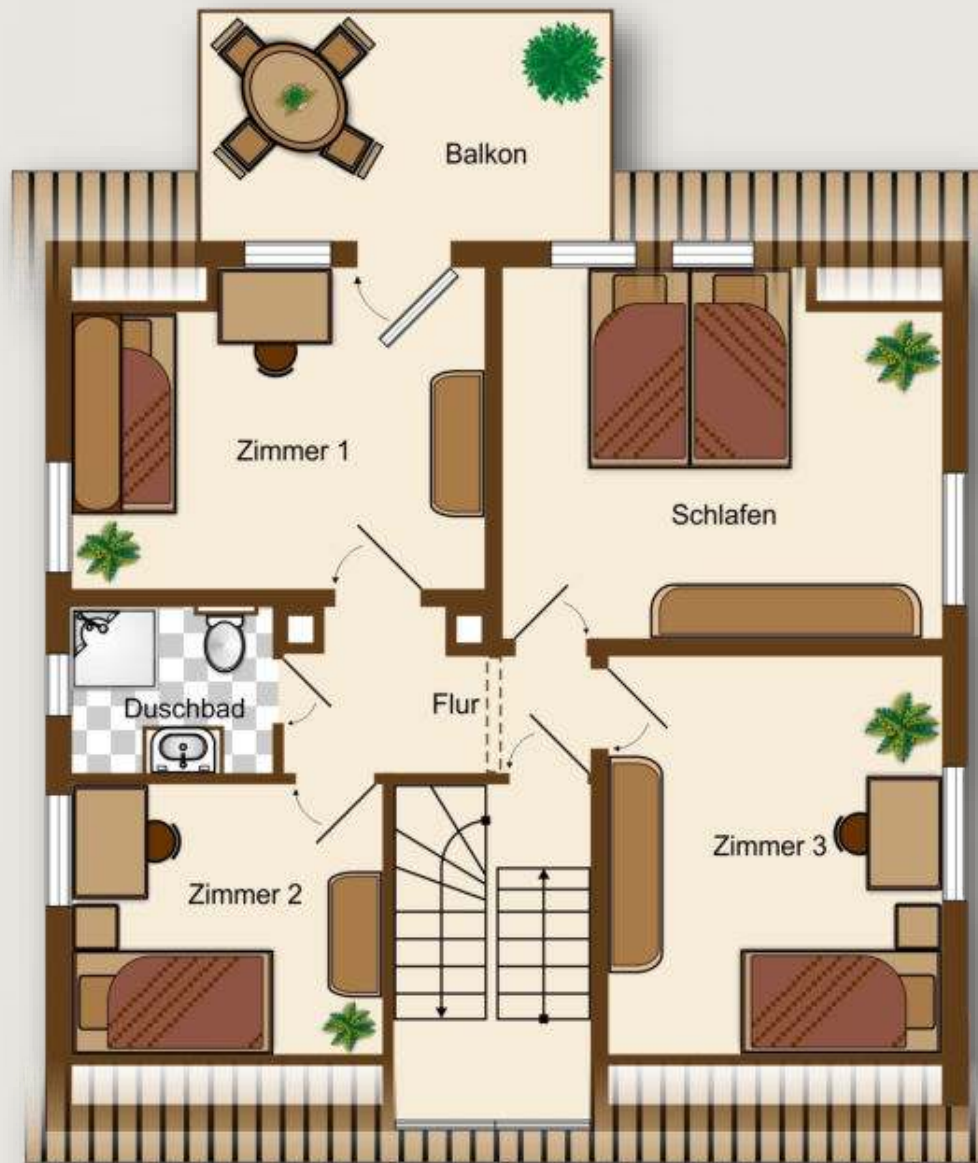
Essen/Kochen



DAS GROSSE PLUS

Über eine ausziehbare Treppe gelangt man ganz nach oben unters Dach. Wahnsinn, hier ist noch richtig viel Platz zum Ausbauen. Ich schätze so um die 22 m² dürften das sein.

Bei der Besichtigung zeigen wir Ihnen den Raum und denken mit Ihnen zusammen, was man daraus machen könnte.



Zimmer 1



Zimmer 2



Flur

DACHGESCHOSS

Hier oben haben Sie die drei Schlafzimmer, wobei wir Ihnen die Nutzung natürlich nicht vorschreiben möchten. Sie sehen, da fehlt im Zimmer 2 noch der Boden (hier steht auch die Photovoltaikanlage).

Insgesamt gibt es nur wenige Schrägen, das gibt den Räumen eine angenehme Größe und macht auch bei der Möblierung kaum Schwierigkeiten.

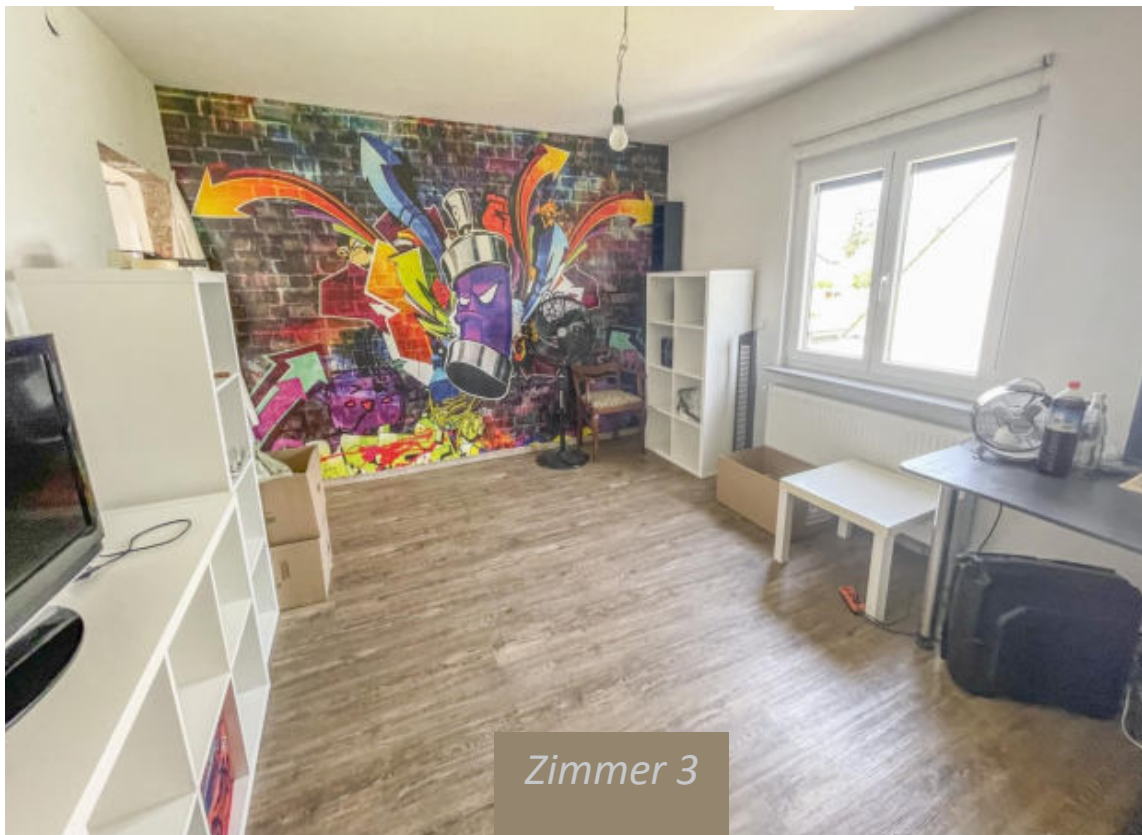
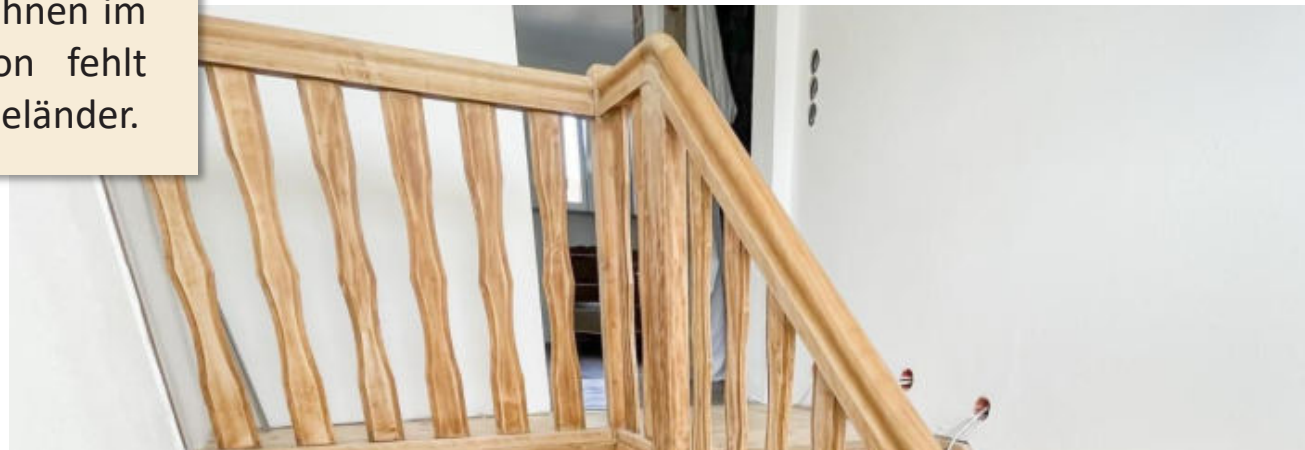
Das Bad ist noch im Rohzustand, ich zeige es Ihnen im Video. Beim Balkon fehlt der Belag und das Geländer.



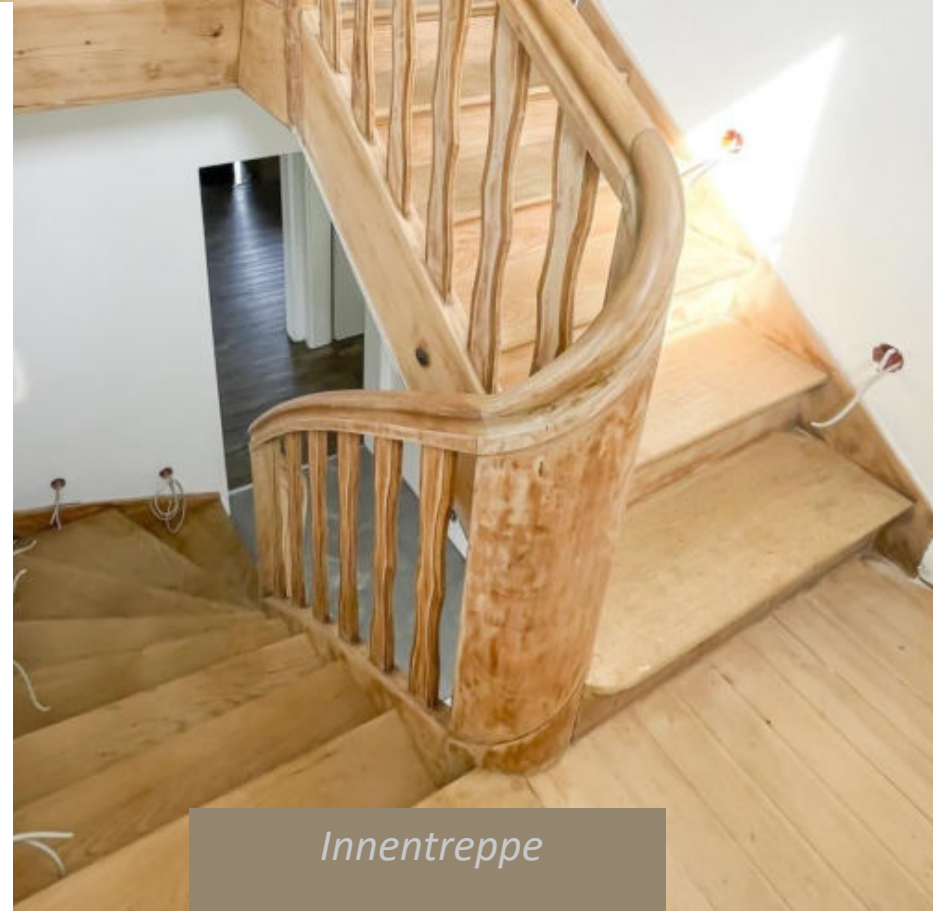
Schlafen



Balkon



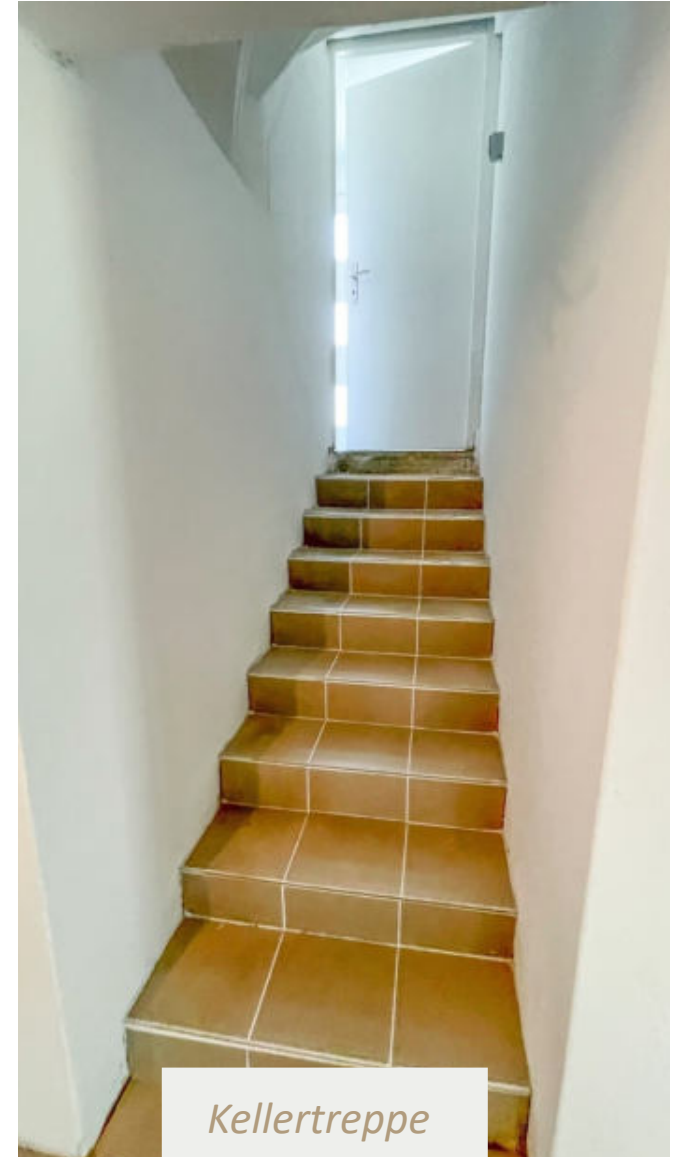
Zimmer 3



Innentreppe



Waschen



Kellertreppe



Heizung



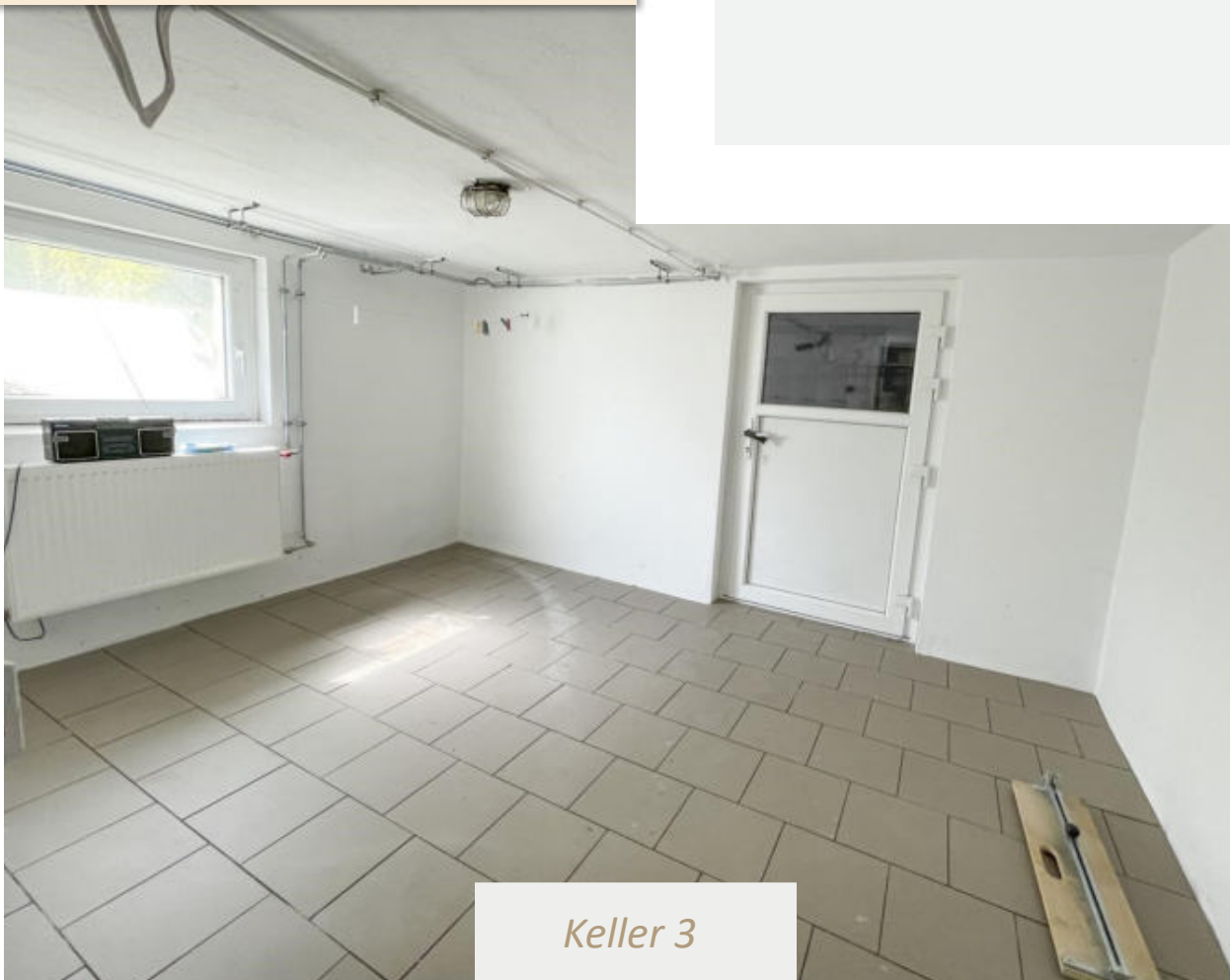
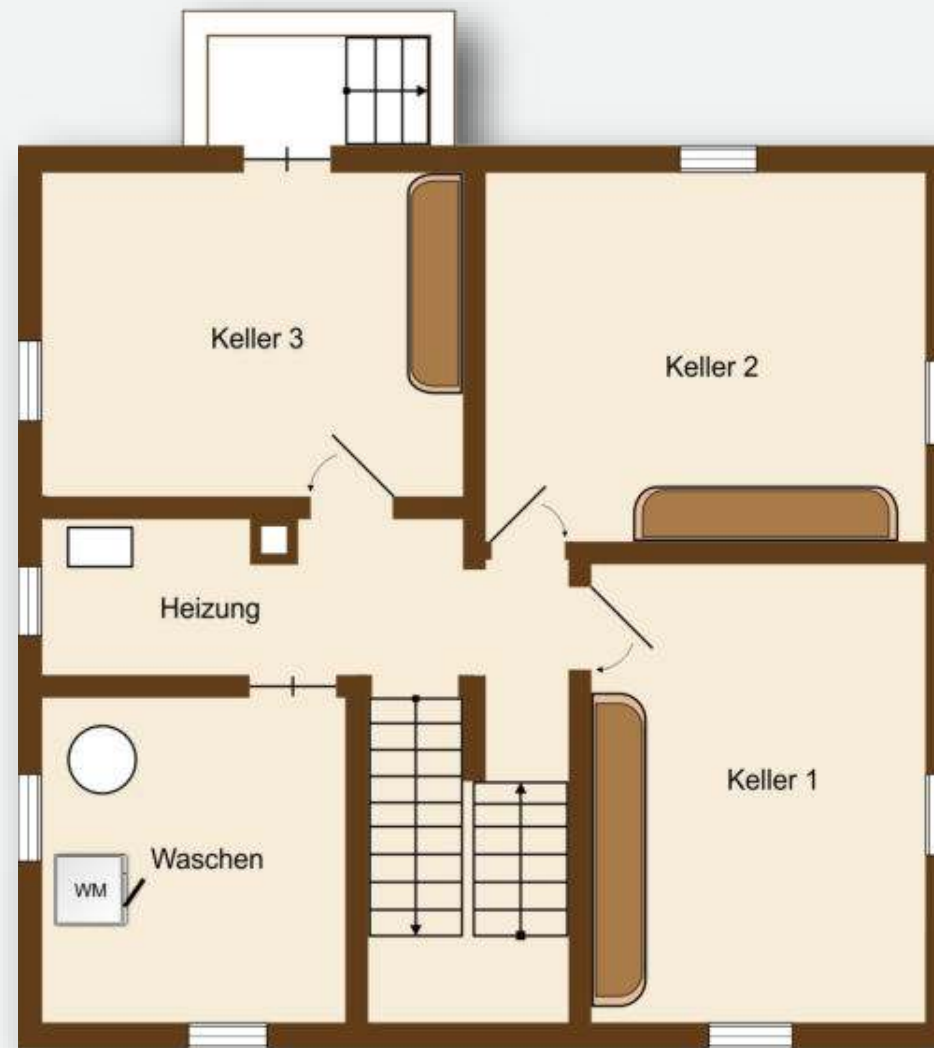
Keller 1

UNTERGESCHOSS

Gehen wir die Treppe runter und schauen uns die vier Kellerräume an. Einer ist mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner samt Podest zum Wenigerbücken als Waschkeller gedacht.

Zwei weitere Kellerräume, davon ein „Natursteinkeller“, eignet sich wegen der schmalen Hochfenster als klassischer Stauraum.

Der große Keller (Bild unten) hat ein breites Fenster, das viel Licht reinlässt und den man zum Beispiel als Medienraum oder ähnliches ausbauen könnte.



Keller 3



Naturkeller 2

WER WIR SIND

Vor über zwanzig Jahren lernten wir uns kennen: Meine Frau Bianca arbeitete damals als Beraterin bei einer Bank, ich selbst bei einer Freiburger Wohnungsbaugesellschaft. Aus der Herzenssache wurde dann auch eine berufliche Herzensangelegenheit. Wir wurden die HAUSers mit Betonung auf Haus: Bianca hat den Überblick z.B. bei den Möglichkeiten staatlicher Fördermittel und ein Händchen für schönes Einrichten. Ich selbst bringe mein Wissen vom Bauen und dem regionalen Markt ein.

WAS WIR FÜR SIE LEISTEN

Unser Name „EASY HOME“ ist ein Versprechen: Einfach ins neue Zuhause, für eine glückliche Geschichte. Das geht durch bestmögliche Beratung und ein kluges Netzwerk. Bei gebrauchten Immobilien prüfen wir im Vorfeld mit **regionalen Handwerkern** clevere Ideen für Ihre Umbauten und mögliche Modernisierungen. Diese sind auch eine gesunde Grundlage für ein standfestes Angebot unseres Finanzpartners GSM aus Endingen, den wir für Sie in der Finanzierung gerne zu Rate ziehen. Mit der GSM machen wir auch eine **Rentabilitätsprüfung einer Immobilie für Kapitalanleger**. **FÜR EIGENTRÜMER** finden wir über kluges aktives Marketing den passenden Käufer. Dazu gehören u.a. unser **exklusives Exposé Magazin**, dass wir im Umkreis verteilen oder die **gezielte Ansprache** von Interessenten, die wir bereits kennen. Wir versprechen Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung die größtmögliche Aufmerksamkeit: Denn eine hohe Nachfrage generiert einen maximalen Gewinn.

Die Zeitschrift **CAPITAL** hat 650 Vermittler von Wohnimmobilien aus 25 Regionen getestet und u.a. in der Vermarktung und Kostentransparenz bewertet. Auch die unabhängige **Immobilienzeitung BELLEVUE** nimmt jedes Jahr 1.000 Maklerunternehmen unter die Lupe und bewertet Kriterien wie Seriosität, Erfahrung, Qualität und Service. Unsere Auszeichnung: **Höchstnote von CAPITAL** mit fünf Sternen und dritter Platz in der Region Freiburg und zum wiederholten Mal **Best Property Agent von BELLEVUE**. Sie bestätigen uns als „faire Vermittler und professionelle Ratgeber“.

BEST- NOTE

UND DAS SAGEN KUNDEN

Silke Fuhg, Eigentümerin aus Bad Krozingen sagt: „Als ich selbst ein Exposé in meinem Briefkasten fand, richtig gedruckt wie ein Magazin, dachte ich: Wow, diese Mühe kann man sich als Makler also auch machen und ich rief die Hausers von easyhome an. Sie sind wirklich sehr freundliche und herzliche Menschen, ohne typisches Maklergehabe. Mike Hauser versprach, die Zahlen und Verkaufspreise genau zu recherchieren und dann über eine Marketingstrategie zu sprechen. Tatsächlich traf seine Wertvoraussage genau ein, als wir bereits zwei Monate später beim Notar saßen. Ich bin noch immer überrascht, wie schnell die Hausers arbeiten. Ich glaube, dass sich ihr Engagement und auch die Investitionen in die aufwändige Vermarktung, für mich als Eigentümer ausgezahlt haben. Ich finde, sie waren eine doppelt gute Lösung für mich!“

EASYHOME
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region

Eisenbahnstraße 20a | 79241 Ihringen a.K.
Telefon 07668/9965-90 | Telefax 07668/9965-92
leidenschaft@my-easyhome.de | www.my-easyhome.de

