

LEBEN IN MÜNSTERTAL AUF 164 m²

*Sonnige Aussichten im neuen Zuhause im Schwarzwald, Xtra:
Eigenständige Teenager-Suite im Dachgeschoss*



Das VIDEO
zum HAUS



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, Bild-einblendungen 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.“

DAS KAUFEN SIE

Unser Haus steht am Mattenweg in Münstertal, einer kleinen, kaum befahrenen Ringstraße, idyllisch eingebettet zwischen dem sanft plätschernden Diezelbach und einem grünen Campingplatz samt Reitstall mit seinen Ponys und Islandpferden. Der Platz wurde vom ADAC mit 5 Sternen ausgezeichnet. Den Ort selbst stellen wir Ihnen auf den Seiten 10+11 genauer vor.

Sie ziehen in ein Reihenendhaus, das am Anfang einer kleinen Reihenhaukombi mit drei Familienhäusern liegt. Ein kleiner Weg führt zu den Hauseingängen von Haus 2 bis 6.

Das Grundstück hat 357 m², dazu kommt eine Garage auf einem eigenen Grundstück gegenüber plus 1/3 des Privatwegs. Sie wohnen hier auf gut 164 m². Es gibt insgesamt sechs Zimmer auf drei Etagen und jede Menge Stauraum im großen Keller, dessen fünf Räume noch einmal ungefähr 56 m² messen.

Das besondere dieses Hauses gleich vorweg: Oben im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie eine abgeschlossene Wohnung. Hier hat es sich zur Zeit der große Sohn der Eigentümer bequem gemacht. Er wird mit Übergabe des leer geräumten Hauses dann ebenfalls ausziehen.

Wie Sie auf unseren Fotos und dem Besichtigungsvideo auf www.die-hausers.de sehen, bereitet sich der Eigentümer bereits auf den Umzug vor. Verzeihen Sie also das eine oder andere kleine Durcheinander, das bleibt nach vielen Jahren Glücklicherweise leider nicht aus.

*Aber nun treten Sie mit uns ein und **lesen weiter auf Seite 5***

INHALT

- **Vorwort, S. 3**
- **Schlüsseldaten, S. 4**
- **Beschreibung, S. 5**
- **Außenbilder, S. 6 +7**
- **Erdgeschoss, S. 8 +9**
- **Beschreibung, S. 10+11**
- **Obergeschoss, S. 12+13**
- **Dachgeschoss, S. 14**
- **Untergeschoss, S. 15**



QR-Code BESICHTIGUNGSVIDEO

MIKE & BIANCA
HAUSER

info@die-hausers.de

Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Alle Fakten auf einen Blick

Schlüsseldaten

Immobilie: Reihenendhaus

Stadt/Gemeinde: 79244 Münstertal, Mattenweg 2

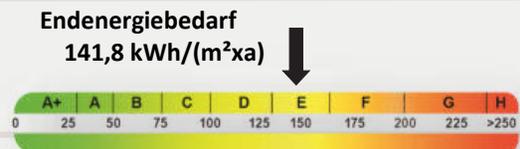
Baujahr: 1974

Wohnfläche: 164,61m²

Nutzfläche: Keller ca. 56 m²

Nahverkehr: sehr gute Bahn- und Busverbindungen

Energieausweis: Ölheizung BJ 2001



Parken: Garage und PKW Stellplatz

Grundstück: 357 m² + 29 m² Garage und 1/3 am Privatweg

Kaufpreis: 510.000 Euro + 10.000 Euro für die Garage

Sonstiges: Südausrichtung, beliebte Wohnlage

Servicefee: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis

Beratung: Bianca und Mike Hauser 07668/996590



WEITER VON SEITE 3

DAS IST DAS HAUS

Das Haus schenkt Ihnen Wohnen auf drei Etagen plus einen großen Keller.

ERDGESCHOSS

Über einen kleinen Windfang betreten Sie direkt die Diele: Rechter Hand liegen die kaminrot geflieste Küche und der Essbereich plus eine Speisekammer, hinter einer weiteren Tür haben Sie das große Wohnzimmer 33,59 m².

Der Boden in honigfarbenem Echtholzparkett, getäfelte Holzdecken, die man vielleicht modern in Weiß gestalten mag. Trotzdem wirkt es angenehm wohnlich und vor allem hell.

Highlight hier unten ist die große Terrasse über die gesamte Hausbreite, die in einen pflegeleichten Garten mit viel Rasen übergeht, der an einer sauber gestutzten Hecke endet, die das Haus zur ruhigen Straße abschirmt. Vom Garten kann man auch das Kellergeschoss betreten, Sie sehen den hölzernen Windfang auf der Titelseite.

OBERGESCHOSS (Bilder & Grundriss, S. 12/13)

Über eine Wendeltreppe kommen Sie zu den drei Schlaf- und Arbeitsräumen im ersten Stock, sie haben Wohnformate von 12,31 m², 15,53 m², und 17,57 m². Das Bad ist modernisiert, hat eine ziemlich große, halboffene Walk in-Dusche plus zusätzlicher Badewanne und einen breiten Waschtisch. Highlight hier oben ist wieder die Aussicht auf ein sonniges Draußen-Frühstück, denn die zwei Gartenzimmer haben einen gemeinsamen überdachten Balkon mit fast 8 Metern Länge.

DACHGESCHOSS (Bilder & Grundriss, S. 14)

Platz für eine separate Jugendwohnung auf insgesamt etwa 35,52 m² mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, kleiner, einfacher Küche und Duschbad. Hier lebt es sich völlig autark, nicht mal zum Essen muss der Teenager runter zu den Eltern nach unten. Es sei denn, er kann nicht kochen.

KELLER (Bilder & Grundriss, S. 15)

Es gibt fünf Kellerräume, der größte davon mit Ausgang zum Garten, hier hatte die Eigentümerin eine kleine Manglelei und sorgte für glatte Bettwäsche.

Was wäre an Modernisierung zu tun? Das lesen Sie, wenn Sie einmal blättern.



MODERNISIERUNGSKONZEPT

Sieht man von der etwas altmodisch anmutenden Einrichtung und den dunklen Innentüren ab, finden Bianca und ich das Haus durchaus ansprechend.

Mit einigen Modernisierungsmaßnahmen, die mit 50.000 bis ungefähr 75.000 Euro zu Buche schlagen, werden Sie am Ende in einem wahren Schmuckstück wohnen. Das Budget ist sicherlich abhängig von Ihren Ansprüchen an Ästhetik und Komfort. Vorteil: Es muss nicht alles sofort von Anfang an gemacht werden. Das würden wir modernisieren:

- teilweise Erneuerung der Bodenbeläge
- Alternativ: Abschleifen der bestehenden Parkettböden
- Modernisierung der Bäder
- vertäfelte Decken im Erdgeschoss weiß lackieren
- Malerarbeiten in allen Wohnräumen
- neue weiße Innentüren
- die Heizungsanlage ist meiner Meinung nach in Ordnung.
Tipp: eine Solaranlage für Erwärmung des Brauchwassers.

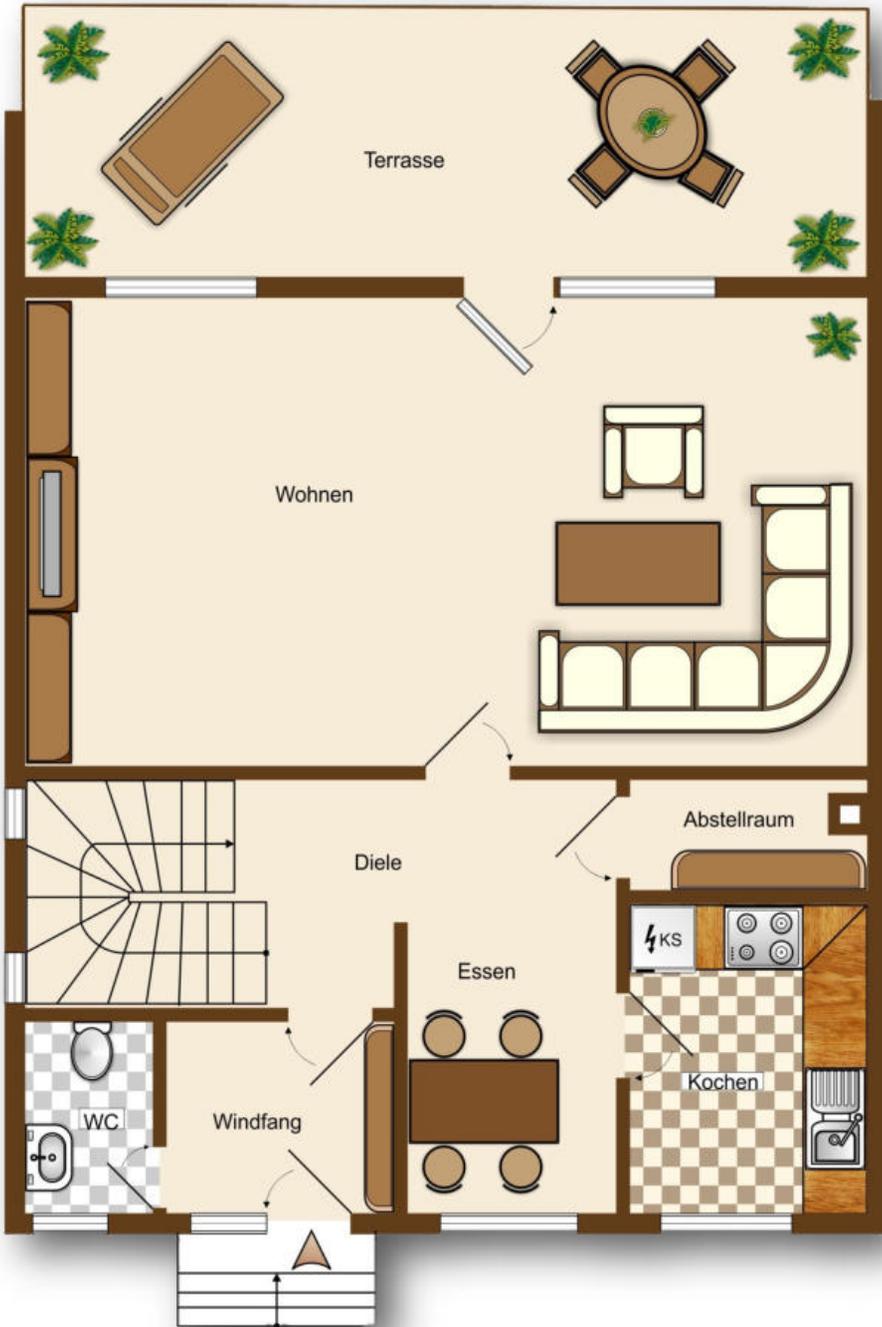


Wohnen



Essen





Erdgeschoss

WILLKOMMEN IM MÜNSTERTAL

Münstertal ist eine Gemeinde im Schwarzwald etwa 20 Kilometer südlich von Freiburg. Eine gute halbe Stunde braucht es bis zum bekannten Freiburger Münstermarkt (eine hübsche Namensverwandtschaft, finden Sie nicht?) Rund 5.100 Einwohner leben hier.

Das Münstertal erstreckt sich von Staufen im Breisgau hinauf in den Schwarzwald. Es teilt sich in mehrere Seitentäler. In Google von oben betrachtet, fällt Ihnen sicherlich auf, dass sich Münstertal in einer sogenannten Talsenke befindet. Wenn sich ein Haus in einer weniger optimalen Seite befindet, hat man meist schon zur

Mittagszeit Schatten. Bei unserem Haus im Mattenweg ist das aber nicht der Fall.

Unser Besichtigungsvideo (www.die-hausers.de) haben wir am späten Nachmittag gedreht: Um diese Zeit waren talabwärts schon einige Häuser im Schatten, unser Reihenendhaus dagegen strahlt in warmer Herbstsonne.

EINKAUFEN

Brötchen bei „Kaisers“ und „Ebner“ (5 Min.). Supermärkte „Rewe“ (5'), in Staufen (9 Min.) haben Sie „Edeka“, „Aldi“, „Norma“, Lidl und weitere Geschäfte warten in „Bad Krozingen“ (15 Min.). Frisch haben Sie es auf dem Wochenmarkt: samstags von 8.30 bis 12.30 Uhr und mittwochs von 9-13 Uhr auf dem Rathausplatz.



Zu Fuß erreichbar ist das Marken-Outletcenter (u.a. Gerry Weber, Möve, Cardin, Schiesser).

BIANCA'S SPECIAL-TIPP

Besuchen Sie einer der vielen tollen Hofläden im Münstertal: zum Beispiel die „Ölmühle Korngold“, die „Käserei Glocknerhof“, die „Eismanufaktur Bolleschlotzer“ oder den „Imkerverein Münstertal“. Alle in wenigen Automin. vom Haus erreichbar.

ESSEN & TRINKEN

„Bure Stube“, urig auf dem Campingplatz (1 Radmin.). Café-Restaurant „Bahnhof Münstertal“ mit Kleinkunsthöhne im alten Bahnhof mit hausgemachten „Bömble“ (4 Radmin.). Im Um-



Eine gute halbe Stunde sind es nach Freiburg. Zum Einkaufen haben Sie Bäcker, Wochenmarkt und Rewe oder fahren nach Staufen.

kreis von acht Autominuten: Hirschgulasch mit Waldorfsalat im „Hirschen“, „Landhaus Langeck“ mit Panoramaterrasse. Gourmet-Tipp: das Espumamenu im „Löwen“ in Staufen. Schaumige Genüsse variiert mit badischer Küche, 7 Gänge für 75 Euro.

VERKEHR

Über die Landstraße L123 geht es nach Staufen und Bad Krozingen. Der nächste Bahnhof ist in Staufen (7 Min.).

FUNFACT

Eine bekannte Tochter der Stadt ist die 22jährige Fußballerin Klara Bühl: Bei der EM 2022 in England spielte sie in den ersten vier Spielen der Endrunde, bis Corona ihr die Teilnahme am Halbfinale und Finale versagte. Im Nachgang des Turniers wurde Bühl vom beobachtenden Trainerstab der UEFA in die „Elf des Turniers“ gewählt.

WINTERSPORT

Freuen Sie sich auf den Ski & Schnee? 20 Minuten braucht es zu den sechs Skiliften Münstertal-Wieden, ein paar Minuten weiter warten die beiden Lifte am Haldenköpfe und das Loipennetz am Notschrei (1.119 m ü NHM), das 40 Kilometer Länge umfasst.

Kind 2

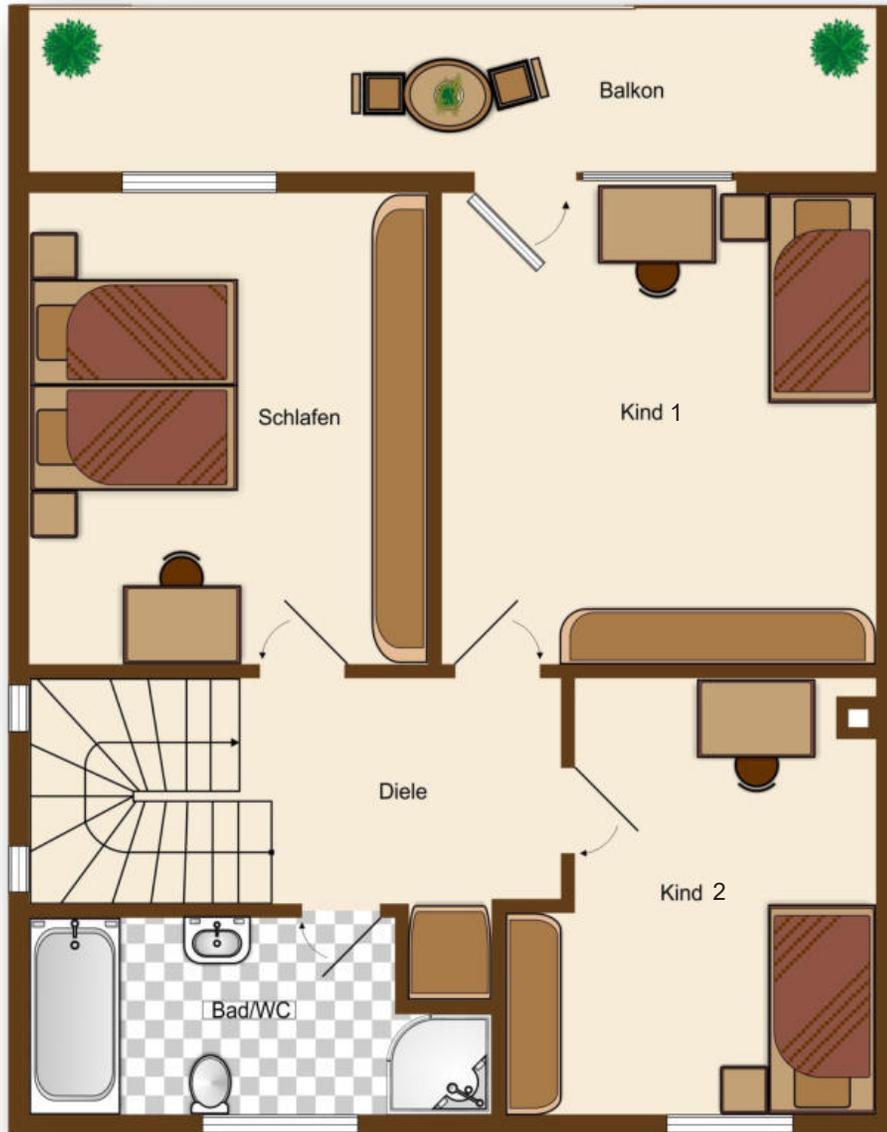


Schlafen



Kind 1 (aktuell Elternzimmer)







Dachgeschoss





Untergeschoss





WIR SIND DIE HAUSERS

DIE HAUSERS Das Badener Maklerduo Bianca & Mike Hauser lebt 20 km vor Freiburg im Winzerdorf Ihringen am Kaiserstuhl, einem der sonnigsten Fleckchen Deutschlands. Seit 1993 ein Paar, seit 9.9.1999 verheiratet und das Dreamteam von „Easy Home“.

EASY HOME ist bekannt für unkompliziertes Wohnen im neuen Zuhause. Mike Hauser bringt die Expertise als Bauträger mit, prüft bei gebrauchten Immobilien zusammen mit lokalen Handwerkern, was an Kosten für Sanierung und Renovierung auf seine Käufer zukommt.

VIP Werden Sie jetzt bevorzugter Interessent und erhalten Sie exklusive Angebote aus unserem „Secret Sale“, Anmeldung auf www.die-hausers.de

UNSER VIDEO-BESICHTIGUNGEN sind persönlich gehaltene Kurz-Reportagen, in denen wir auf unsere eigene Art etwas über das Haus oder die Wohnung erzählen und die Möglichkeiten für einen Um- oder Ausbau zeigen. Erfolg: **Bis zu 4.000 Videoklicks pro Immobilie**, nur qualifizierte Live-Besichtigungen vor Ort, das bedeutet eine Entlastung für unsere Eigentümer. Highlight: Eine Kapitalanlegerin aus USA reservierte sofort nach ihrem Video-besuch den Notartermin. Übrigens: Wir waren einer der ersten Makler mit dieser Idee.

SOCIAL MEDIA Unsere Hausreportagen finden Sie auch auf Youtube und auf unserer Facebook-Seite, zu der wir Sie gerne einladen.

FINANZIERUNG Bianca Hauser arbeitete viele Jahre bei einer großen, regionalen Bank, sitzt heute im Beirat der Volksbank Freiburg. Ihr Steckenpferd sind die s. g. „LAKRA-Gelder“ aus öffentlicher Hand für zinsgünstige Darlehen. Unsere exklusive Partnerschaft mit dem Finanzpartner GSM hilft Interessenten bei der günstigen Finanzierung ihres Traumhauses. Mit der GSM erstellen wir z.B. auch eine seriöse Rentabilitätsprüfung Ihrer Kapitalanlage-Immobilie. Kontakt: Jürgen Giessler, www.gsm-web.de

BESTNOTEN für unsere Arbeit erhielten wir u. a. von der Immobilienzeitschrift „Bellevue“, der Zeitschrift „Capital“ und die Plattform „ImmobilienScout24“ bescheinigte uns ein Plus von 68% bei den Klickraten und 31% bei den Interessentenanfragen. Insgesamt haben wir 13,5-mal mehr Kontakthanfragen als vergleichbare Objekte.

KUNDEN-REFERENZEN sind unser ganzer Stolz: Bei „Google“ haben wir 4,4 von 5 Sternen, bei „ImmobilienScout“ bewerten Sie unsere Arbeit mit fünf Sternen als „Exzellent“. Starke Kundeninterviews lesen Sie auf unserem Blog auf www.die-hausers.de



Facebook:

EASYHOME GmbH | Geschäftsführung Bianca Hauser
Eisenbahnstraße 20a | 79241 Ihringen am Kaiserstuhl

Homepage: www.die-hausers.de