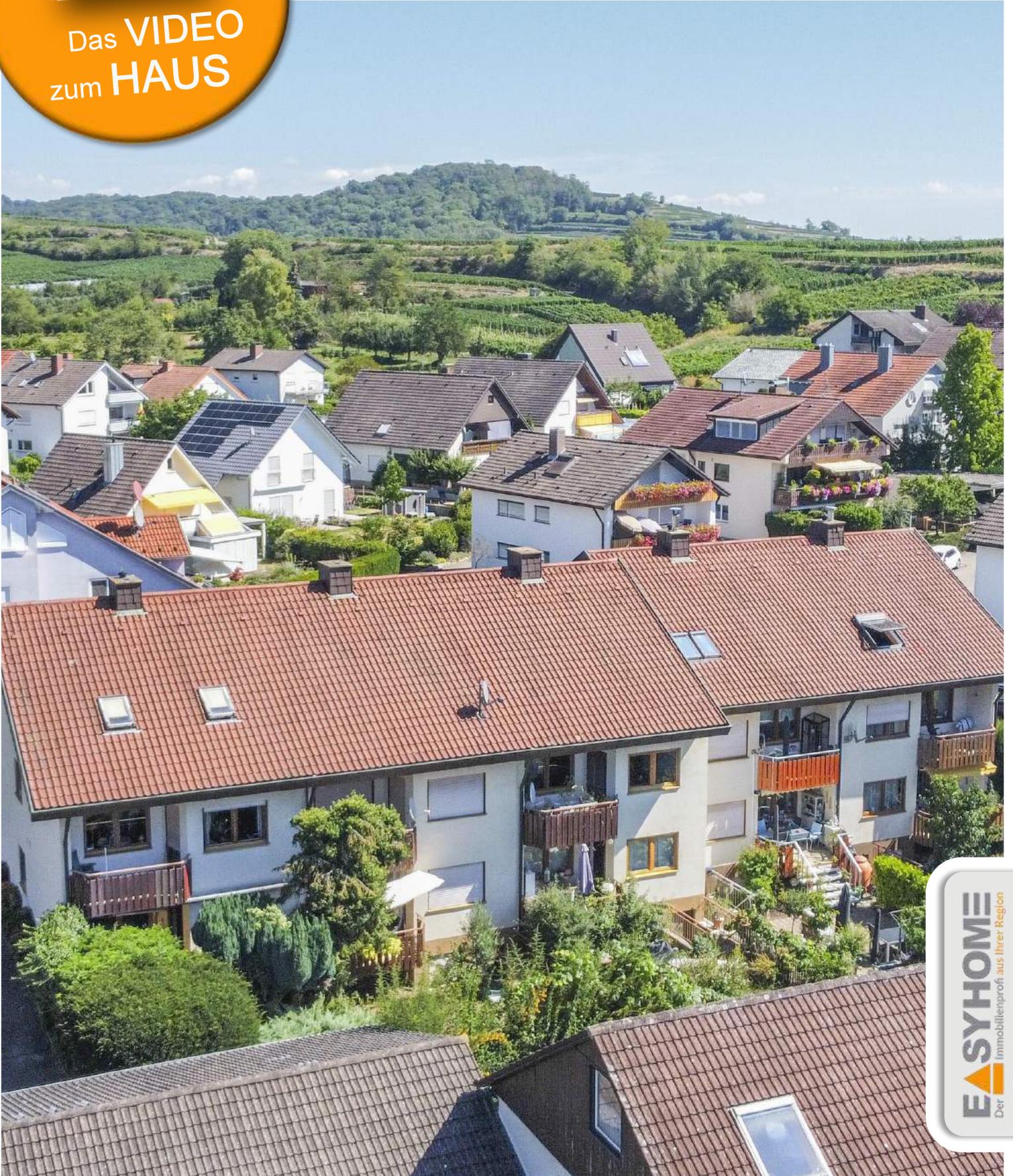


IHRINGEN von der SONNE VERWÖHNT

EXPOSÉ-MAGAZIN VON EINEM REIHENHAUS IN SÜDLAGE



Das VIDEO
zum HAUS



DAS VIDEO ZUM HAUS

... Bitte Ruhe, Klappe, „Easy Home 9-2022“ 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, 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 SCHARFE ECK

Während mein Mann Mike unser Besichtigungsvideo schneidet und dieses Exposé für den Druck fertigstellt, mache ich mich jetzt schon mal fertig fürs „Scharfe Eck“.

Sie kommen nicht von hier?

Sie werden das „Scharfe Eck“ vielleicht bald ebenso lieben wie wir: Das ist unser Kulttreff zur Weinlese und findet jeden Tag außer am Wochenende von 16 bis 22 Uhr statt.

Jedes Jahr zur Weinlesezeit, wenn die Winzer ihr Lesegut zur Abgabestelle der Winzergenossenschaft in die Winzerstraße fahren, entsteht eine Traktorschlange und die Winzer müssen warten, bis sie dran sind. Das kann auch mal dauern! Und so trifft man sich "am scharfen Eck" zu einem Viertele und zum Öchsle-Gespräch mit den anderen Winzern. Eine feste Institution während der Weinlesezeit mit einem bunten Programm von singenden Winzern über Weinproben bis zur After Work Party mit Band.

Noch mehr Ihringen erleben Sie gleich auf Seite 10.

Aber jetzt schauen wir uns zuerst das Reihenmittelhaus im Haldenweg 63 an.

Es liegt in einer ruhigen Wohngegend, nahe der Weinberge. Es hat zwei Wohnetagen plus Spitzdach und Kellergeschoss. Man genießt die badische Sonne den ganzen Tag auf einer Balkonterrasse nach Süden mit Gartenzugang und auf einem der zwei Balkons im Obergeschoss. Der nach hinten mit Gartenblick hat, dazu einen herrlichen Blick auf die besagten Weinberge.

Das Haus hat fünf Zimmer mit einer Wohnfläche von 116 m². Allerdings schenkt es Ihnen noch zwei Mal mehr Platz: Im Untergeschoss nutzt der derzeitige Mieter den Hobbyraum (26 m²) als Jugendzimmer. Das geht sehr gut, denn der ist mit drei Fenstern samt Zugang zum Garten sehr hell.

Dazu haben Sie aber noch mehr Wohnpotenzial im Speicher, den Sie vielleicht ausbauen könnten. Mehr dazu gleich.

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**
- **Untergeschoss, S. 14**
- **Speicher, S. 15**

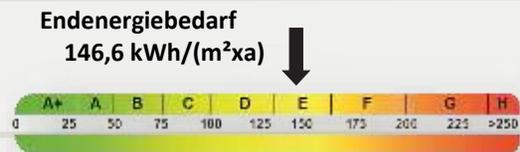
IMPRESSUM Fotos: Mike Hauser | Grundrisse: Eigentümer | Die Texte beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Das Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen. Die teilweise gezeigten Symbolbilder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

Ihre Bianca Hauser

Alle Fakten auf einen Blick

Schlüsseldaten

Immobilie:	Reihenmittelhaus
Stadt/Gemeinde:	79241 Ihringen, Haldenweg 63
Baujahr:	1983
Wohnfläche:	ca. 116 m ² , zzgl. 25 m ² Hobbyraum + Ausbaupotenzial
Nutzfläche:	Keller ca. 56 m ²
Nahverkehr:	sehr gute Bahn- und Busverbindungen
Energieausweis:	Gasheizung BJ 1983
Parken:	Garage
Grundstück:	145 m ²
Kaufpreis:	469.000 Euro, zzgl. 8.000 Euro für die Garage
Sonstiges:	Südwestausrichtung, ruhige Wohnlage
Servicefee:	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668/996590





WEITER VON SEITE 3

DAS IST DAS HAUS

Wenn Sie mich im Besichtigungsvideo unter www.die-hausers.de besuchen, sehen Sie an den vielen Kartons in den Zimmern, dass die Mieter gerade ausziehen und im Spätjahr das Haus verlassen werden.

Das ist also Ihre Chance auf ein Sommerhaus mit einer Einweihungsfeier noch zu Weihnachten!

Das Erdgeschoss hat ein großes Wohnzimmer und ein Esszimmer auf insgesamt 36,84 m². Es gibt eine Küche, die gleich neben der Haustür liegt und von dort einen direkten Zugang hat. Seine zweite Tür geht ins Esszimmer.

Meine Umbauidee: Ich würde die Wand zur Küche rausnehmen und sie damit zum Wohn- und Essbereich öffnen, das müsste eigentlich ohne größere Probleme gehen.

In der Mitte des Wohnzimmers haben Sie einen Kaminanschluss, das spart im Winter teure Heizkosten.

Das helle Wohnzimmer hat Zugang zur überdachten Balkonterrasse. Der schenkt Ihnen genug Platz für den Grill und einen Esstisch für vier Personen. Von hier führt eine Treppe in den kleinen Garten. Der wiederum hat einen Seitenausgang zu einem Weg, der auch zu den Garagen führt, was ich ganz praktisch finde.

Vom Flur geht ein Gäste-WC ab, Sie haben hier noch eine Garderobe und die Treppe nach oben, die wir jetzt nehmen.

Das Obergeschoss beherbergt drei Zimmer. Das große Hauptschlafzimmer mit 24,70 m² und einem kleinen Balkon nach Süden mit Blick auf die schönen Ihringer Weinberge.

Es gibt zwei weitere Zimmer nach vorne mit etwa 11 m². Sie sind verbunden mit einem größeren Balkon. Hier oben findet man noch das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Es hat den 80er-Look seinem Baujahr von 1983 entsprechend und wird wahrscheinlich von Ihnen eine Renovierung wünschen.

Wir wollen Ihnen nicht verschweigen, dass im Haus das eine oder andere getan werden sollte: Die Gas-Heizung Baujahr 83 sollte getauscht werden und auch die Fenster würden nach dem Tausch bessere Energiewerte bringen. Mein Mann, der Baufachprofi von uns beiden, rechnet mit einer fairen Investition von ca. 28.000, bei der Handwerkersuche hilft er Ihnen gern.

Lesen Sie bitte weiter auf Seite 7



Die Lage unseres Reihenhauses im Haldenweg in Ihringen ist überaus beliebt. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage, nur wenige Meter entfernt zur Natur und zu den Weinbergen.



Der Dachspitz hat großes Ausbaupotenzial. Ich würde ihn zum wunderschönen Studio ausbauen, größere Dachflächenfenstern einsetzen und ein Duschbad.

Toll: die Anschlüsse dafür sind schon da! Für einen Ausbau mit zwei Fenstern, Gipsverkleidung an den Schrägen und Designervinyl-Boden rechnet Mike mit Kosten von etwa 18.000.

Das Untergeschoss hat einen großen Hobbykeller auf guten 26 m² mit drei Fenstern, Laminatboden und Zugang zum Garten. Ihn nutzte der Mieter als schönes Jugendzimmer. In der Wohnflächenberechnung wurde dieser Raum nicht berücksichtigt. Zusätzlich haben Sie unten noch den Heizungsraum mit Waschkeller und eine Werkstatt oder Kellerraum.

Das Auto parkt in der Garage, im gemeinschaftlichen Hof der Wohnanlage

Lesen Sie auf Seite 10, was Sie im schönen Ihringen erwartet, und besuchen Sie unser Besichtigungsvideo: Einfach den QR-Code, unten rechts, scannen!



QR-Code BESICHTIGUNGSVIDEO



Weihnachten feiern im eigenen Haus: Da die Mieter im Spätjahr ausziehen, kann ein Käufer das Haus noch in diesem Winter beziehen.





Küche



Essen



Wohnen





WILLKOMMEN IN IHRINGEN

... im Haldenweg Nummer 63. Wir sind im wärmsten Sommerstädtchen Deutschlands. Wir lieben Ihringen, ganz ehrlich! Schließlich wohnen wir selbst hier, haben Leben und Arbeiten in der Eisenbahnstraße 20a, sechs Minuten mit dem Rad von dem Haus, das wir Ihnen in diesem Magazin vorstellen.

Ihringen ist eine attraktive Alternative zum nahen Freiburg: perfekte Anbindung über die Autobahn, ausgezeichnete S-Bahnverbindungen und angemessene Immobilienpreise machen diesen Sonnenscheinort so beliebt. Man ist nah und mittendrin. Und wenn Sie mal raus in die

große weite Welt wollen, fahren Sie keine halbe Stunde nach Freiburg über die B31a. Aber wer will das schon, wo es hier doch so schön ist.

Das finden auch viele der knapp 6.2000 Einwohner in Ihringen. Zum Bahnhof sind es vom Haus im Haldenweg auch keine fünf Minuten mit dem Rad, hier hält die S1 (Breisach – Freiburg – Kirchzarten – Titisee – Seebrugg).

In der Breisacher Straße, fünf Radminuten nah, haben Sie die „Bäckerei Hauser“ (sind tatsächlich, um ein paar Ecken, mit uns verwandt) und ein wenig weiter in der Kirchstraße sollten Sie den „Metzger Selb“ besuchen. Mit dem Auto sind es ein paar Minuten zu „Edeka“, „Rewe“ und „Penny“ und zum Hofladen von Erika Flub-



acher (sehr zu empfehlen). Die großen Discounter „Lidl“ und „Aldi Süd“ haben Sie in Breisach, gut zehn Minuten mit dem Auto.

Lieben Sie die badischen Weine? Wir tun es sehr und besuchen gerne den gut gefüllten Weinkeller der „Kaiserstühler Winzergenossenschaft Ihringen“ in der Winzerstraße. 1924 gegründet, zählt unsere **Winzergenossenschaft** mit heute 600 Mitgliedern und 300 Hektar Rebfläche zu den größten Weinbaubetrieben Badens. Von Ihrem Haus sind es zwölf Minuten zu Fuß dahin, aktuell haben die wieder den tollen **„Ihringer Secco Rot“** im Angebot, von denen wir Ihnen unbedingt zur Einzugsparty ein paar Flaschen vorbeibringen möchten.



**Eine Gemeinde im
Landkreis Breisgau-
Hochschwarzwald, den die
Sonne besonders mag!
Auch wir Hausers leben hier
gerne seit über 30 Jahren!**

Schulen: In Ihringen selbst gibt es die Gemeinschaftsschule Neunlinden mit einer Werkrealschule (5 Radminuten), die „Mambergerschule Wasenweiler“ ist eine Grundschule, an der seit 2014 nach der Montessori-Pädagogik unterrichtet wird (6 Automin.).

Das nächste Gymnasium ist in Breisach: das „Martin-Schongauer-Gymnasium“.

Kinderhorte gibt es in Ihringen drei an der Zahl. Übrigens: In der Nähe des Hauses haben die Kinder gleich den „Maienbrunnen Spielplatz“.

Für alle die Ihringen noch nicht so gut kennen, **hier zwei Essenstipps:** Den „Martinhof“ erreichen Sie vom Haus zu Fuß in zwölf Minuten. Uns gefällt im Sommer der schöne, mediterrane Innenhof. Sehr zu empfehlen ist hier der Sonntagsbrunch. *Martinhöfe 2, Tel. 07668 76 43. Geöffnet von Mittwoch bis Sonntag 12 – 22 Uhr.*

Und wer eine kleinere Wanderung machen möchte, dem empfehlen wir das „Gasthaus Lenzenberg“ mit einer grandiosen Aussicht zum Schwarzwald zu den Vogesen und je nach Wetter sogar hin bis zu den Alpen.

Tipp: die grandiosen Grillabende im Sommer. *Lenzenberg 1, Tel. 07668 284. Geöffnet von Freitag bis Montag 10 – 19 Uhr, durchgehend warme Küche bis 18.45 Uhr*



Bad



Kind 1



Bad



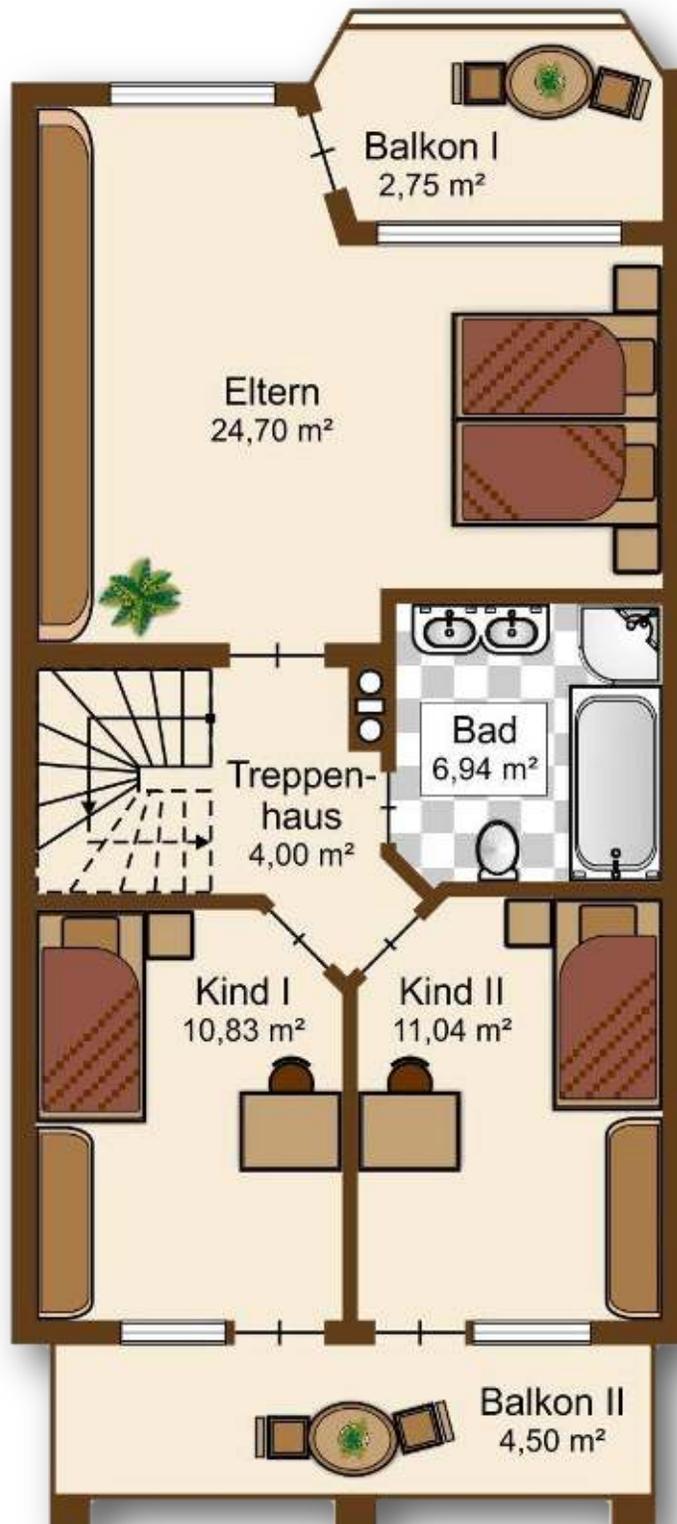
Balkon 2



Kind 2



Eltern



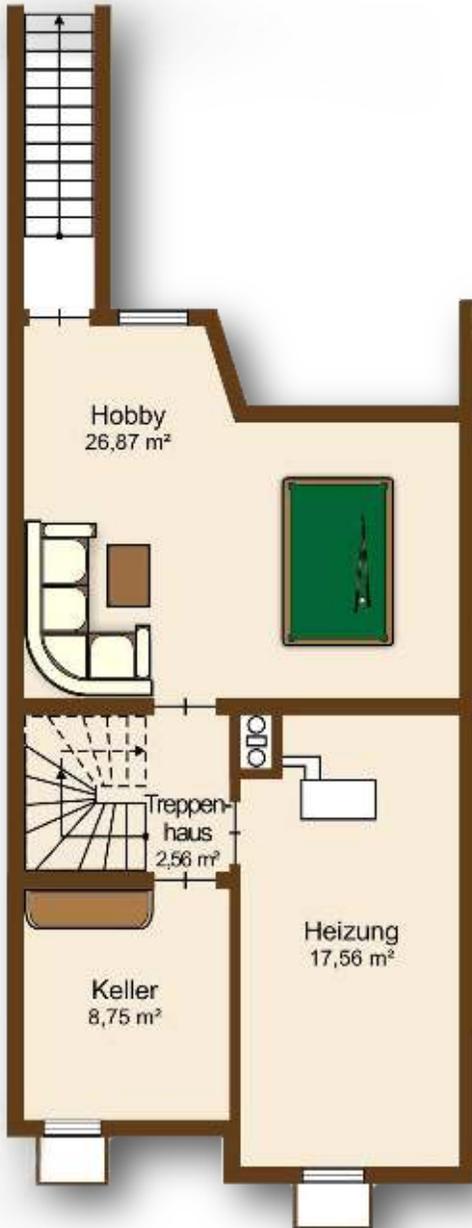


Hobby



Hobby

Untergeschoss



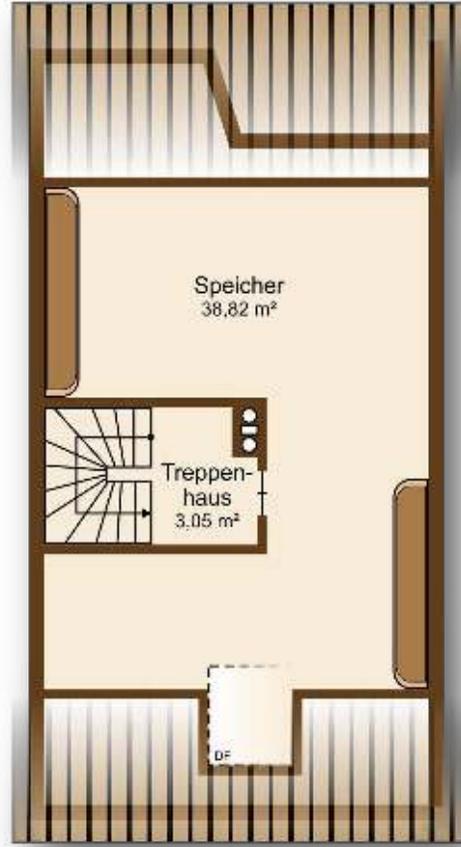
Keller



Heizraum



Heizraum/Waschen



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