

# Ein **Haus** (nur) für Menschen **mit Visionen**

EXPOSÉ-MAGAZIN VON EINER DOPPELHAUSHÄLFTE



Das **VIDEO**  
zum **HAUS**



**EASYHOME**  
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region

DHH IM LÄNDLICHEN **FREIBURG-EBNET**

| 4 ZIMMER | **91 M<sup>2</sup> UMBAUBEDARF** |

2 MIN ZUM STRANDBAD | **15 MIN INS ZENTRUM**

# DAS VIDEO ZUM HAUS

... Bitte Ruhe, Klappe, „Easy Home 10-2021“ und bitte!

## Sofa-Besichtigungen

# GANZ EASY VON ZUHAUSE!



**S**eit 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, Bildblendungen 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.“

# BADISCHES LANDFLAIR IN FREIBURG

**A**ls wir unseren Hausautoren Franck Winnig (von der Ostsee kommend) bei einem Besuch bei uns die Ortschaft Ebnet zeigen, kann er es nicht glauben: Das hier ist ein Stadtteil von Freiburg, fragt er verblüfft.

Die kleine Ortschaft mit gut 2.700 Einwohnern liegt im romantischen Dreisamtal: Wir entdecken blühende Felder und Wiesen, ländlich anmutende Fachwerkhäuser und traditionelle Gaststätten, Menschen, die sich kennen und einander grüßen und Kinder, die hier noch auf der Straße Fußball spielen. Ein wundervoller Schwarzwälder Landflair mit der barocken Pfarrkirche St. Hilarius von 1720 (Titelfoto), die uns am Ortseingang willkommen heißt. Hier wurde Wolfgang Amadeus Mozart am 14.9.1756 getraut. Gerade läutet ihre Kirchenglocke, das tut sie zu jeder vollen Stunde.

Und doch ist es nicht einmal eine Viertel Stunde mit dem Rad oder Auto bis zum Freiburger Münstermarkt oder ab Bahnhof Littenweiler mit der S1, 10 oder 11 in acht Minuten zum Hauptbahnhof. Wer hier in Ebnet leben will, muss viel Glück haben. Und das nötige Kleingeld: Ein Haus zum Kaufen gibt es meist nicht unter einer Mio. Neubauwohnungen mit 4 Zimmern werden auf Immoscout gerade für 780.000 Euro angeboten.

Da scheint unsere Doppelhaushälfte bei einem Kaufpreis von 484.000 Euro für vier Zimmer auf 91,72 m<sup>2</sup> geradezu ein Schnapper, oder? Dazu die perfekte Sonnenlage des Hauses, kaum Durchgangsverkehr und der Bus 18 hält direkt vor der Haustür. Also: Wo ist der Haken?

Denn es gibt einen, leider. Deshalb haben wir vorne geschrieben: Ein Haus für Visionäre. Wir werden für dieses Haus nur Interessenten begrüßen, die ein gewisses Vorstellungsvermögen haben und Erfahrung in der Renovierung und im Umbau von Immobilien. Über beides verfügt z.B. unser Autor nicht, deshalb wäre es falsch, ihm dieses Haus zu verkaufen!

Mit allen anderen treten wir jetzt ein und erklären genauer, was sie erwartet und was sie aus dem Haus machen könnten. Dazu schnell vorweg zwei Zahlen, damit alle anderen das Exposé jetzt beiseitelegen können: 220.000 + 180.000 Euro. Sanierung + Umbau. Geschätzte Kosten ohne Eigenleistung. **Alle anderen lesen weiter auf Seite 5.**

## INHALT

- **Vorwort, S. 3**
- **Schlüsseldaten, S. 4**
- **Beschreibung, S. 5**
- **Außenbilder, S. 6 +7**
- **Erdgeschoss, S. 8**
- **Obergeschoss, S. 9**
- **Die Lage, S. 10**
- **Dachgeschoss, S. 11**

**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.

## Alle Fakten auf einen Blick

# Schlüsseldaten

Immobilie:	Doppelhaushälfte
Stadt/Gemeinde:	79117 Freiburg, Steinalde 19
fiktives Baujahr:	ca. 1969
Wohnfläche:	91,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	Keller ca. 11 m <sup>2</sup>
Nahverkehr:	sehr gute öffentliche Verkehrsverbindungen
Energieausweis:	Elektroheizung (Energieausweis wird aktuell erstellt)
Parken:	Stellplatz im Hof
Grundstück:	342 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	484.000 Euro
Sonstiges:	Renovierung- bzw. Modernisierungsbedarf
Servicefee:	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668/996590



QR-Code BEBAUUNGSPLAN

## DAS HAUS HAT GROSSE MÖGLICHKEITEN

Das Haus an der Steinhalde, an einer ruhigen Straße, lebt auf drei Etagen: Man betritt es ganz klassisch über das Erdgeschoss.

Hier liegen ein Wohnzimmer und eine angenehm große Wohnküche mit fast 14 m<sup>2</sup>. Einen typischen Keller gibt es nicht. Wir haben den Raum neben der Küche wegen der Hanglage im Grundriss so genannt. Wir können ihn aber der Einfachheit halber hier auch als „Abstellraum“ bezeichnen, das wirkt weniger verwirrend im Text.

Eine bequeme Holzterasse führt in die oberen Räume. Im Obergeschoss finden wir zwei weitere Zimmer um die 16 m<sup>2</sup>, dazu ein Bad mit Wanne, eine weitere Treppe führt ins Dachgeschoss. Hier wartet ein viertes Zimmer als Arbeitsraum oder Schlafzimmer. Dazu, das ist nicht unpraktisch, die ehemalige Kitchenette, im Grundriss zu sehen, inzwischen rückgebaut, aber die Anschlüsse wären da!

So weit so gut, so gut, vier Zimmer mit einer Nettowohnfläche von knapp 93 m<sup>2</sup>, es könnte etwas größer sein, aber eigentlich genau das Haus, das die Freiburger lieben werden.

Von vorn sieht das Haus recht schmal aus, ist aber innengrößer, als man auf den ersten Blick denkt. Optisch macht es den Eindruck eines Hauses aus den 70ern, das ursprüngliche Baujahr ist dem Eigentümer nicht bekannt, wir vermuten das ursprüngliche Baujahr Ende der 50er Jahre. 1969, so lesen wir in den Bauplänen, wurde nur der Anbau mit seinem Flachdach errichtet.

Beim genaueren Hinsehen wird mir als Fachmann und Bauunternehmer ziemlich schnell klar: Hier müssen Sie als Käufer noch etwas investieren.

**Sanierung:** Zum einen muss die Heizungsanlage erneuert werden. Zwar liegt der Energieausweis noch nicht vor, aber ich sage voraus: Energetisch muss was getan werden! Einige Fenster wurden schon erneuert, aber wenn man renoviert, macht man wahrscheinlich alles neu. Auch das Badezimmer ruft nicht gerade „Wellness“, da wäre ein Facelift angeraten. Eine komplette Renovierung, und damit meine ich, dass alles rausgerissen und erneuert wird, neue Wasser- und Elektroleitungen, Fenster, Heizung, Böden, Maler, Bäder, schätze ich auf 220.000 Euro ohne Eigenleistung.

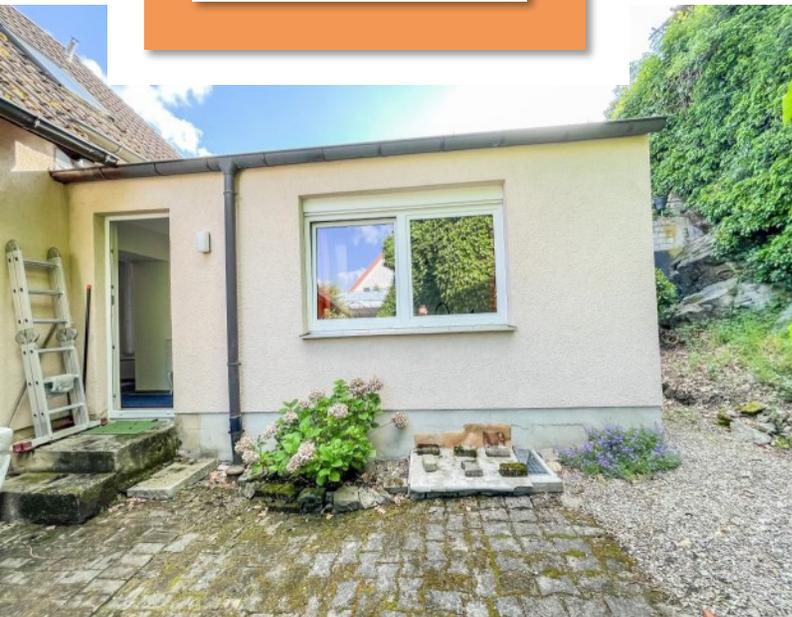
Lesen Sie bitte weiter zum Thema Umbau auf Seite 7



QR-Code BESICHTIGUNGSVIDEO



*Blick von oben auf das Grundstück  
mit blauer Umrandung*



*Terrasse*



Ich empfehle einen Umbau für weitere 25 m<sup>2</sup> und einen Zugang zum Garten. Einen Garten hat das Haus, ganz oben auf dem Hang. Nur: Wie kommt man dort hin? Einen Weg gibt es leider nicht! Die ehemalige Eigentümerin, die Schwiegermutter des Verkäufers, durfte früher noch über das Nachbargrundstück zu ihrem Garten, die neuen Nachbarn möchten das verständlicher Weise nicht mehr.

Ich habe mir den Bebauungsplan angeschaut, das Grundstück darf nach §34 Landesbauordnung bebaut werden. Einfach ausgedrückt: Man darf bauen wie die Nachbarschaft. Sofort ist mir eine Idee gekommen, zu der mich der linke Nachbar inspiriert hat: Der hat im hinteren Gebäudeteil ein zweites Geschoss errichtet. Also warum im Anbau unseres Hauses (s. Grundriss OG linker Flügel) nicht ein Geschoss aufstocken? Vielleicht im kubistischen Baustil mit einer schicken Sonnenterrasse, von der dann eine Brücke in den oberen Garten geht.

So hätten Sie geschätzt 25 m<sup>2</sup> mehr Wohnen und können direkt zu Ihrer oberen Grundstücksebene gehen. Meine Frau Bianca zeigt es Ihnen im Besichtigungsvideo, scannen Sie einfach den QR-Code oder gehen Sie auf unsere **Internetseite [www.my-easyhome.de](http://www.my-easyhome.de)**. Die tolle Aussicht sehen Sie in unserem Drohnenflug, im Video bei Minute 4:16 und 5:07.

Bianca sieht jetzt schon die zukünftigen Eigentümer oben im Garten bei einem Gläschen Roseli vom Weingut Briem und die Aussicht genießen. Ich selbst bin mir sicher, dass ein kreativer Architekt aus dem Gebäude ein tolles Designerhaus schaffen kann. Ich schätze für den Aufbau mit Brücke und Terrasse zum Garten auf rund 180.000 Euro – ohne Architektenhonorar.

Aber wenn Sie den Endpreis mit Kauf und Umbau und Sanierung mit einem Kauf eines eher normalen Neubaus vergleichen, werden Sie feststellen, dass Sie hier fürs gleiche Geld viel mehr schönes Wohnen bekommen. Wenn Sie den Mut zur Mühe haben! Dann sehen wir uns gerne!





*Kellerraum*



*Wohnen*

**Erdgeschoss**



*Küche*

*Küche*

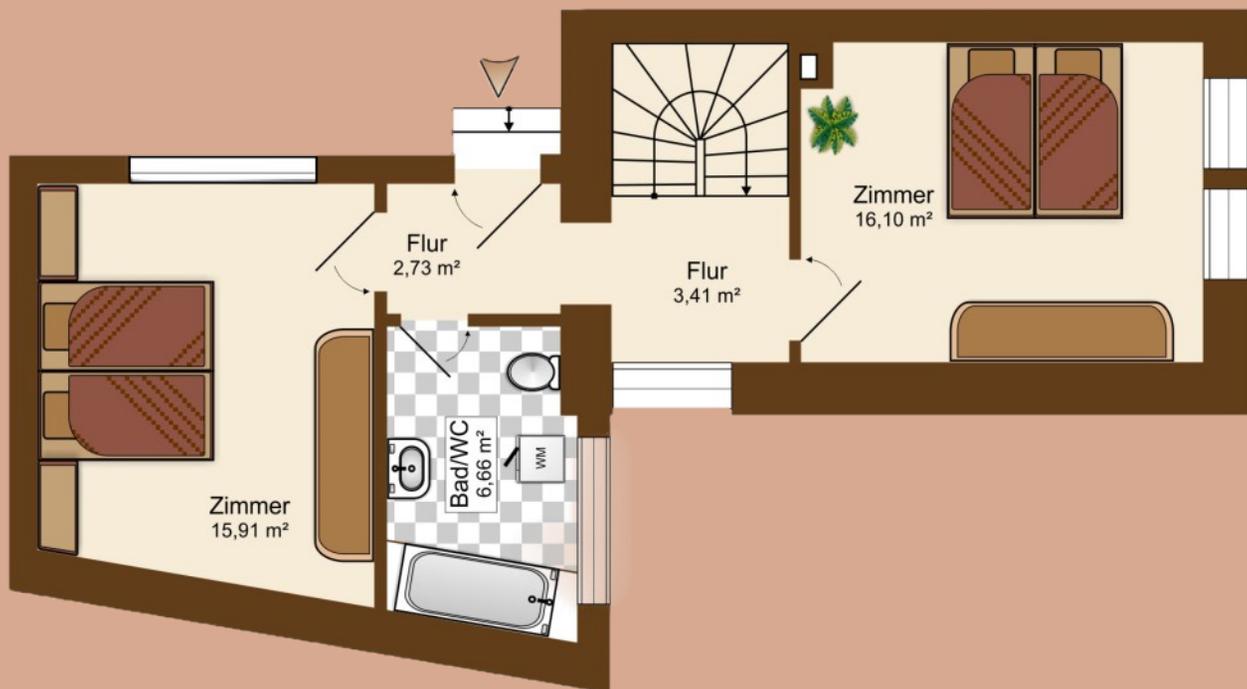




*Schlafzimmer*



*Zimmer*



*Bad/WC*



*Innentreppe*





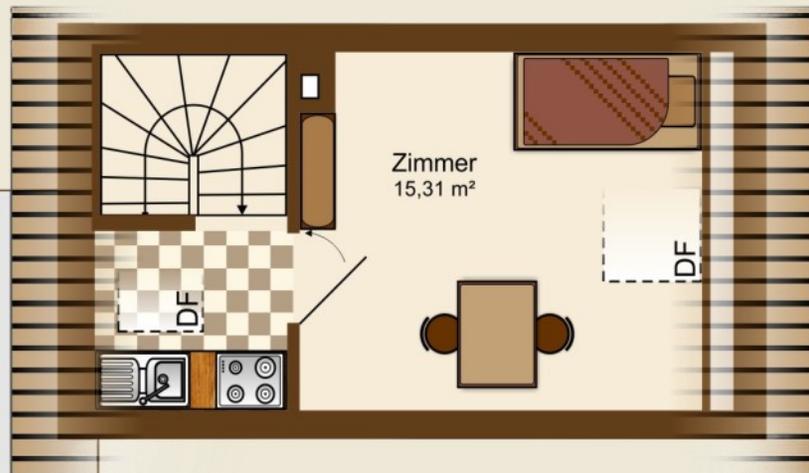
« DAS IST DIE LAGE  
HIER IM SCHÖNEN  
FREIBURG EBNET »



Flur



Zimmer



Dachgeschoss

Blick aus dem Dachfenster



Zimmer



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](http://www.my-easyhome.de)

**EASYHOME**  
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region