

Das **wundervolle** Herbolz**Heim**



Das VIDEO
zum HAUS

EXPOSÉ-MAGAZIN VON EINEM 2 FAMILIENHAUS MIT VIEL GRÜN



DAS VIDEO ZUM HAUS

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

EIN HAUS, ZWEI WOHNUNGEN

Genau vier Wochen ist es her, dass mein Mann und ich einen Ortsteil von Herbolzheim besuchten und einen Dreh für ein wunderschönes, altes Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert machten. Das 3er-Ensemble mit Haupthaus, Anbau und Scheune in Herbolzheim-Broggingen kommt gut an bei den Interessenten, obwohl das Haus etwas erklärungsbedürftig ist und den Interessenten ein wenig Vorstellungsvermögen abverlangt.

Und so ähnlich ist es auch bei diesem, nennen wir es einfach: Anwesen. Denn es gibt viel Platz und so viele tolle Ideen und wenn Sie mit mir später unser Besichtigungsvideo ansehen, werden Sie verstehen, was ich meine.

Das Anwesen hat ein geschätztes Baujahr um 1911, wurde aber regelmäßig renoviert, zuletzt 2003. Es gibt hier zwei Wohnungen, der Wohnflächenberechnung nach mit insgesamt ca. 200 m² Wohnen. Aber das hält mein Mann Mike eher für untertrieben und wird alles bis zum Banktermin noch einmal genau nachmessen lassen. Also: zwei Wohnungen, eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss.

Der besondere Platz für noch mehr Wohnen dürfte aber im großen Loft sein, im Erdgeschoss der alten Werkstatt. Sie hat eine große, blaue Eingangstür neben dem Haupthaus und wurde bisher als Werkstatt genutzt. Ich sehe hier ein großzügiges Loftwohnen auf ca. 60 m² (Fotos auf S. 8): Denn es führt von hier eine Treppe in die oberen Räume der Wohnung im Obergeschoss und ich würde versuchen das ganze zu verbinden.

Mike meint, er würde hier unten sein Büro einrichten, denn es ist mit seinen fünf Fenstern und der blauen Glastür wirklich schön hell hier.

Aber lassen Sie uns erst einmal die beiden eigentlichen Wohnungen anschauen, blättern Sie bitte weiter auf Seite 7 und kommen Sie mit mir mit ins Haupthaus.

Bitte lesen Sie weiter auf Seite 7.

INHALT

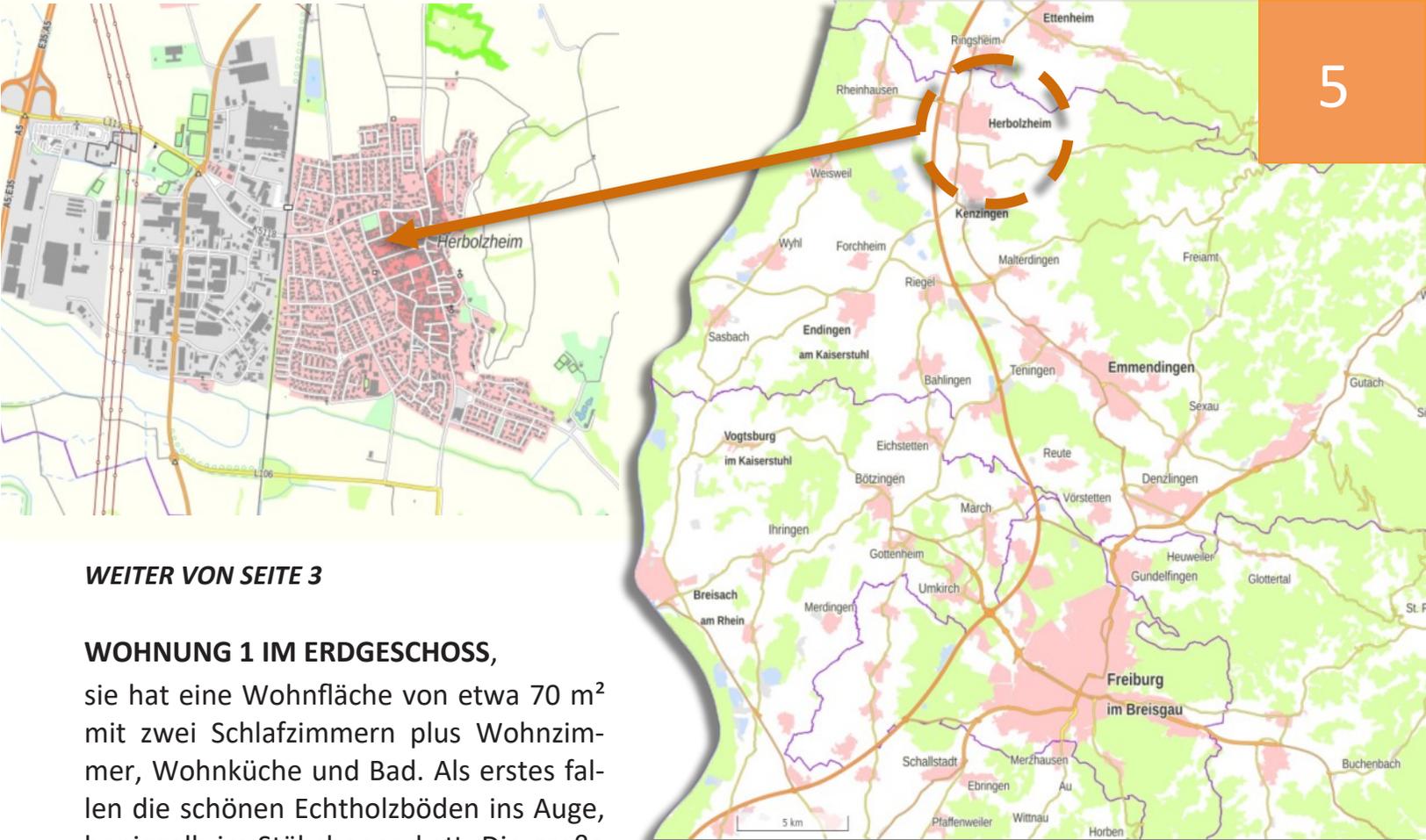
- **Vorwort, S. 3**
- **Schlüsseldaten, S. 4**
- **Beschreibung, S. 5**
- **Außenbilder, S. 6 +7**
- **Erdgeschoss, S. 8 +9**
- **Beschreibung, S. 10+11**
- **Dachgeschoss, S. 12+13**
- **Untergeschoss, S. 14+15**

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.

Alle Fakten auf einen Blick

Schlüsseldaten

Immobilie:	Zweifamilienhaus
Stadt/Gemeinde:	79336 Herbolzheim, Luisenstraße 16
Baujahr:	ca. 1911, Anbau 1972, Renovierung 2003
Wohnfläche:	EG ca. 70 m ² + DG (81,70 m ² + ca. 50 m ²) = ca. 131,70 m ²
Nutzfläche:	Keller ca. 70 m ² und Werkstatt EG ca. 65 m ²
Nahverkehr:	sehr gute Bus- und Bahnverbindungen
Energieausweis:	Elektroheizung (Energieausweis wird aktuell erstellt)
Parken:	Stellplätze im Hof
Grundstück:	682 m ²
Kaufpreis:	584.000 Euro
Sonstiges:	großer Garten, Heizung sollte erneuert werden
Servicefee:	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668/996590



WEITER VON SEITE 3

WOHNUNG 1 IM ERDGESCHOSS,

sie hat eine Wohnfläche von etwa 70 m² mit zwei Schlafzimmern plus Wohnzimmer, Wohnküche und Bad. Als erstes fallen die schönen Echtholzböden ins Auge, honiggelb im Stäbchenparkett. Die große Wohnküche mit ihren etwa 17 m² steht noch leer. Vielleicht etwas gewöhnungsbedürftig ist das von der Küche aus zugängliche Bad. Das allerdings hat eine stattliche Größe, wirkt sehr neu mit seiner begehbaren Dusche und Waschtisch.

Eine Investition wollen wir Ihnen an dieser Stelle nicht verschweigen: Beide Wohnungen werden momentan mit Nachtspeicheröfen gewärmt, auch das Heißwasser wird mit Strom erzeugt. Es wäre sicher sinnvoll, einen Fachmann mit einer neuen Heizungsanlage zu beauftragen, gerne empfehlen wir Ihnen einen zuverlässigen Handwerker aus unserem Netzwerk. Man muss ehrlich sagen, dass Sie dabei mit einer Summe von ca. 40.000 Euro abzgl. Fördermittel rechnen dürfen, aber bei den momentanen Energiepreisen wäre alles andere ein unberechenbarer Kostenfaktor.

WOHNUNG 2 IM OBERGESCHOSS

hat fünf Zimmer auf rund 132 m². Im Haupthaus sind es wieder das Wohnzimmer, dieses mit einem schönen Holzofen plus zwei Schlafzimmer, eines davon *ensuite* zum Wohnraum. Auch hier: schönes Echtholzparkett, genau wie unten. Dazu gibt es auch hier eine große Wohnküche, diesmal eingerichtet und im Kaufpreis mit drin.

Über eine hellgrüne Tür gelangen wir in das Dachgeschoss der Werkstatt, die zum Wohnen ausgebaut wurde. Hier gibt es zwei weitere Zimmer und ein tolles XXL-Bad mit Bequemdusche und großer Eckbadewanne.

Am Ende des Ausbaus finden Sie ein weiteres Schlafzimmer. Es hat zwei Fenster, ein großes Seitenfenster und ein Velux-Dachfenster mit Blick in und über die Gärten.

Das Highlight ist aber das Durchgangszimmer mit einem 4 Meter breiten Himmelsfenster, Sie sehen es auf einem Foto auf S. 12.

Mir kommt hier sofort eine Umbauidee für eine offene Terrassenloggia, das könnte ein sonniger Wohngewinn für diese Dachgeschosswohnung werden. Wenn Sie dazu einen Planer brauchen, fragen Sie meinen Mann Mike dazu, der hat die richtigen Leute dazu an der Hand, damit es für Sie ein *easy home*-Projekt werden kann.

Lesen Sie bitte weiter auf Seite 10



*Schönes Grundstück
mit zwei sonnigen Gärten*



Dann schauen wir einmal nach draußen ins weite Grün.

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von etwa 682 m². In der Luisenstraße öffnet sich ein weiß-graues Tor zur Hofeinfahrt, vorbei am Haupthaus und dem Anbau, dahinter liegen zwei Gärten. Der vordere Teil eine schlichte Rasenfläche mit Wäscheplatz und einer stolzen Tanne, ca. acht Meter hoch und lang gewachsen.

Abgetrennt mit einem Zaun das eigentliche Gartengrundstück auf einer Fläche, ich schätze Mal mit siebzehn Meter Länge und dreizehn Metern Breite. Eine Terrasse aus Holzbohlen wartet auf Ihre Gartenbestuhlung und den Sommergrill. Wenn Sie mit Ihre Familie selbst in das Haus ziehen, könnte sich Ihr Mann hier seinen Traum von der Outdoorküche verwirklichen.



QR-Code BESICHTIGUNGSVIDEO



*Der Blick vom Garten auf
Werkstatt, Büro oder
Loftwohnen, ganz wie
es Ihnen gefällt!*

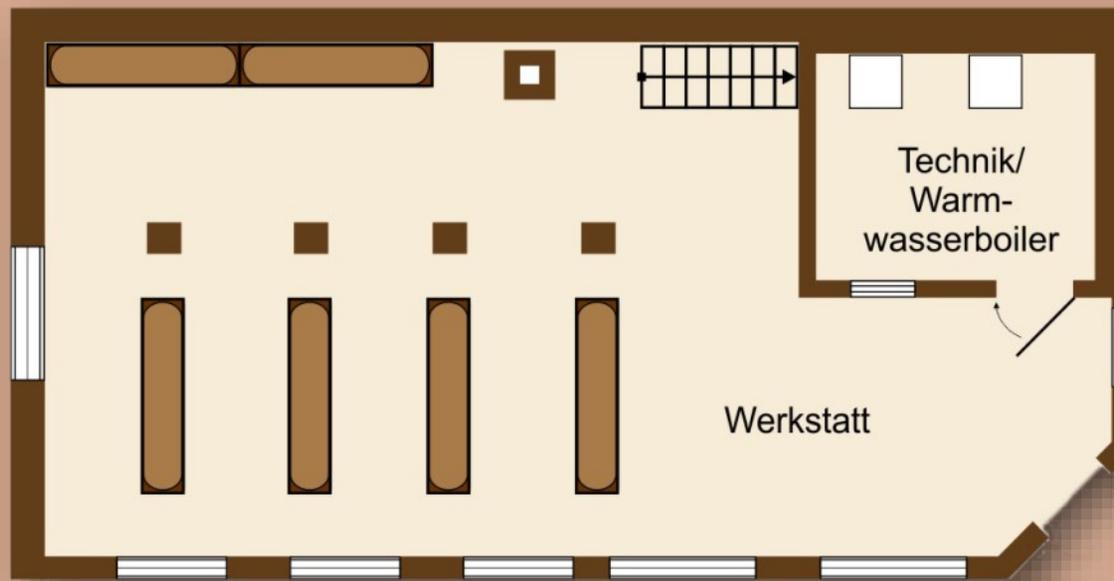




Werkstatt/Loftleben



Technik



Werkstatt/Loftleben



Schlafen





Bad/WC



Küche



Erdgeschoss

Kind



Wohnen



« DAS IST DIE LAGE HIER IM SCHÖNEN HERBOLZHEIM »

Das Besondere an diesem Anbau ist eine kleine Treppe, die in den unteren Bereich führt, dem Wohnloft oder der Werkstatt. Das könnten Sie sicher gut als ein erweitertes Wohnen nutzen, womit Sie zu den 200 m² noch weitere ca. 55 m² dazu gewinnen würden.

Bei der Überprüfung der genehmigten Baupläne ist uns aufgefallen, dass der Dachgeschossausbau der Werkstatt noch nicht genehmigt wurde. Laut dem ehemaligen Eigentümer musste seinerzeit für diesen Ausbau kein Bauantrag gestellt werden, das Bauamt hatte ihm damals mitgeteilt, dass dieser Ausbau verfahrensfrei sei. Vom Flur im Haupthaus geht es



hier oben noch in den Speicher mit viel Platz zum Abstellen der Dinge, die man zum Beispiel nur zeitweise braucht wie die Weihnachts- oder die Osterdeko. Gut isoliert ist das Spitzdach mit einer s.g. Aufsparrendämmung, wie der Fachmann sie nennt.

Jetzt können Sie das Exposé Magazin beiseitelegen und uns für einen privaten Besichtigungstermin anrufen. Vorher sollten Sie aber schon einmal unsere Videobesichtigung anschauen, das geht ganz einfach mit dem QR-Code und Ihrem Handy auf Seite 7 oder mit der getippten Webadresse **my-easyhome.de**



Allen anderen erkläre ich jetzt noch gerne Herbolzheim, sofern Sie (noch) nicht von hier sind.

Ihr neues Leben beginnt in Herbolzheim im Südwesten von Baden-Württemberg im Landkreis Emmendingen, etwa 30 Kilometer nördlich von Freiburg im Breisgau. Gemütliches Kleinstadtleben mit gut 11.000 Einwohnern und der sonnigen Lage des Ländles.

Eine gute halbe Autostunde entfernt wohnt Freiburg über die A5 (Richtung Basel), darüber fahren Sie auch gut zu unseren Nachbarn in der Schweiz und in Frankreich. Sie können auch den Regionalzug nehmen, der geht halbstündlich vom Bahnhof Herbolzheim, in 25 Minuten mit dem Regionalzug Richtung Basel. Zum Bahnhof sind es mit dem eScooter oder dem Rad nur vier Minuten über die Rheinhausenstraße. Man kann auch laufen: Dann dauert es neun.

Der Stadtgarten ist vier Minuten nah. In fünf Gehminuten sind Sie am Marktplatz Herbolzheim und den Geschäften in der Hauptstraße. Schnell laufen Sie zum nächsten Supermarkt Netto in der Grünestraße oder der Bäckerei Mutz in der Hauptstraße.

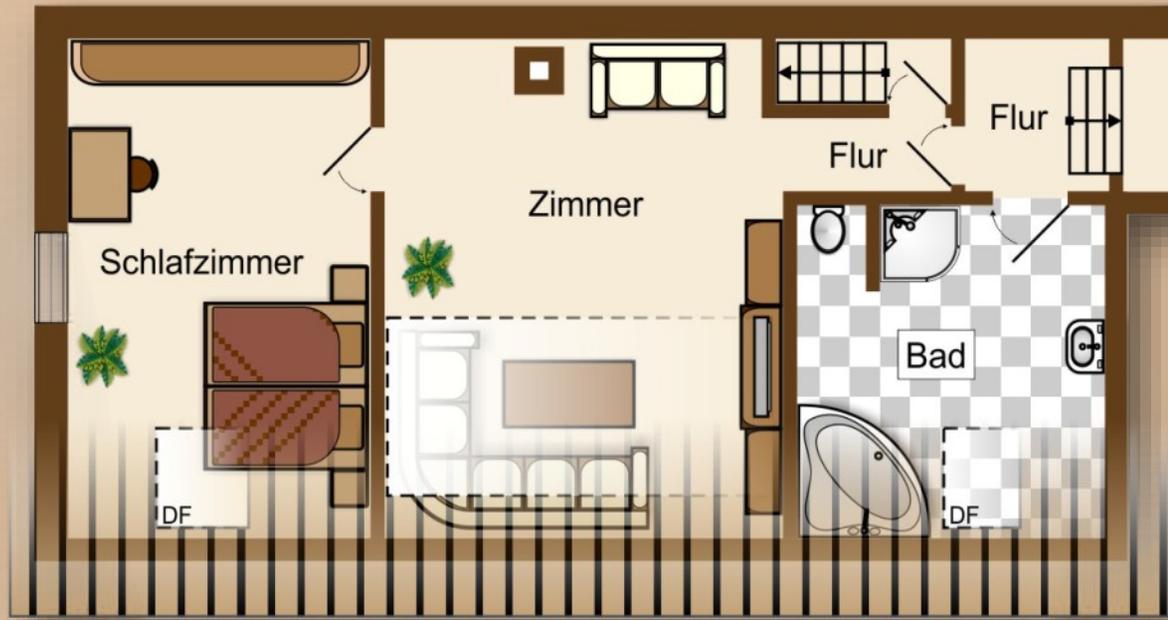
Herbolzheim bietet den Kindern vier Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie eine Lernbehindertenschule. Eine ganz besondere Adresse (nicht nur für Kinder) dürfte aber das Haus an der Kammerten 6 sein. Googlen Sie es einmal, das lichterfrohe bunte verrückte Herbolzheimer Weihnachtshaus von Sven Kovacs, Videos davon gibt es auf Youtube.



Schlafzimmer



Loggia



Badezimmer



Badezimmer

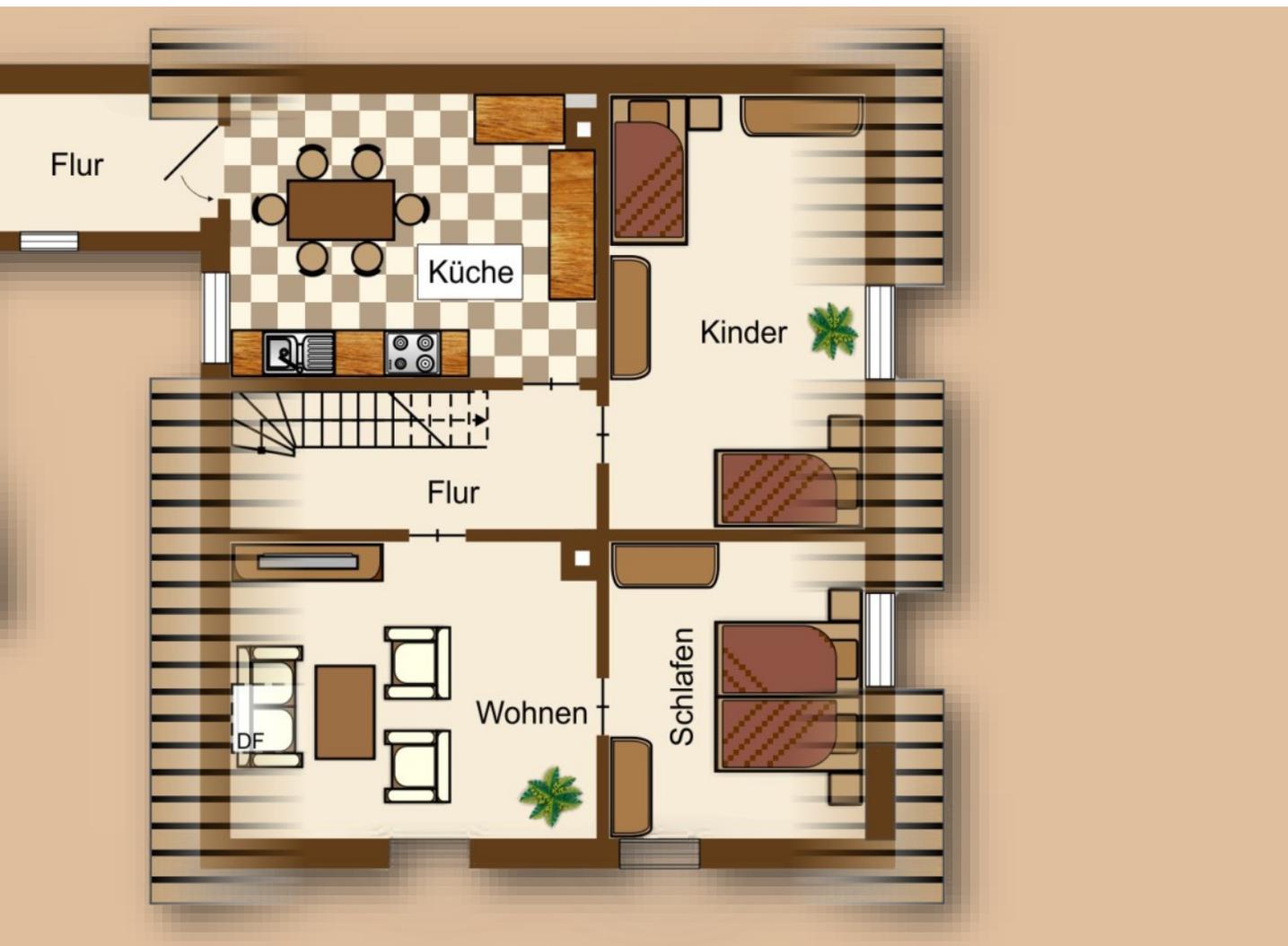




Küche



Kinderzimmer



Wohnen

Schlafen





Wärmedämmung



Speicher



Werkstatt nicht unterkellert

Außenansicht im Hof



Elektrosicherung im Keller

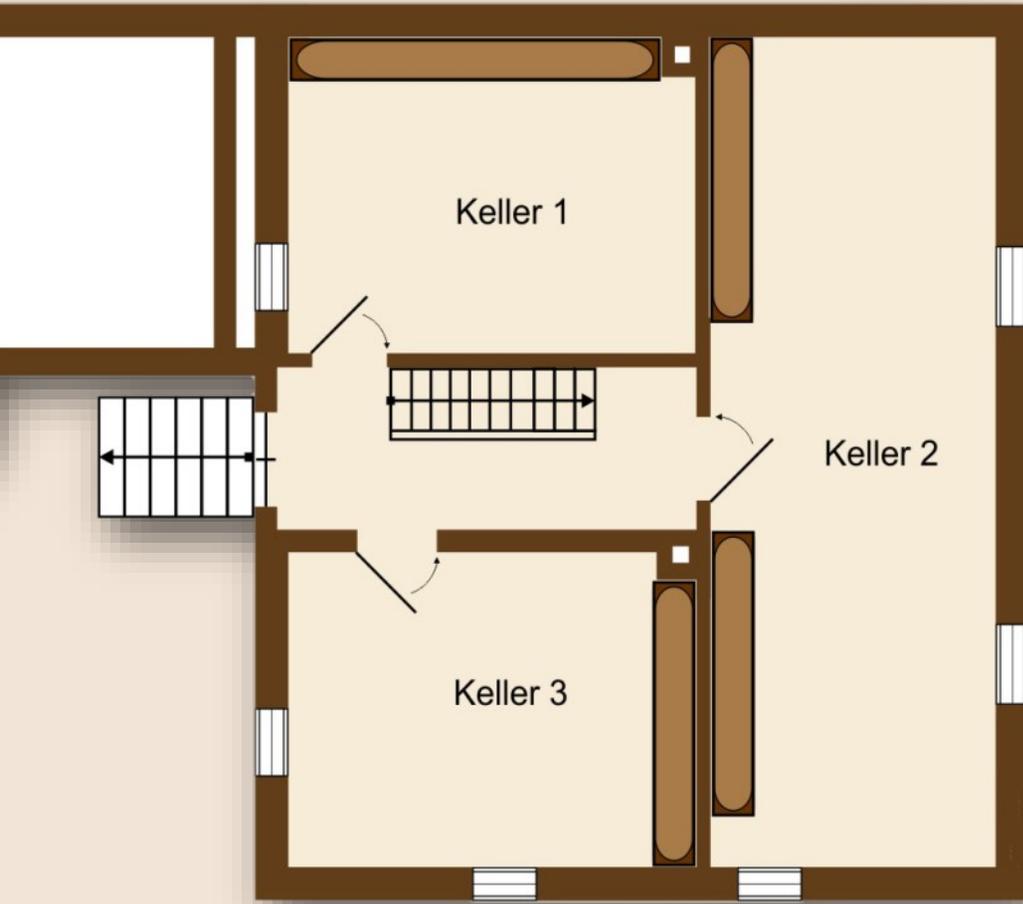




Keller 1



Keller



Flur im Keller

Keller 2



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