



## UNS SO SIEHT'S AUS

Heute zeige ich Ihnen eine schicke Wohnung in einer der schönsten Orte im Ländle, und zwar in der Stadt, in der ich selbst zuhause bin: in Ihringen. Funfact: Die Straße „Im Stegen“ liegt nur eine Radminute von unserem Haus (und Büro) entfernt.

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.

Die Wohnung grenzt an unser kleines Bahnhöfle: Von hier geht es mit der S1 in fixen vier Minuten nach Breisach oder in nur 20 Minuten nach Freiburg. Es lebt sich also mega-zentral, ist dabei aber gar nicht laut: Seit die S-Bahn vor einigen Jahren elektrifiziert wurde, hört man sie kaum noch, sagen uns die Nachbarn, als mein Mann Mike und ich heute zum Videodreh vorbeischaun.

Dieses Besichtigungsvideo können Sie übrigens erleben, wenn Sie den QR-Code auf der Rückseite scannen. Jetzt nehme ich Sie mit rein: Im zweiten Stock ohne Lift geht es über einen Laubengang in die Wohnung mit drei Zimmern auf über 80 m².

Die Wohnung hat einen großen Balkon, der vorn in den Hof schaut. Er hat Zugang vom Wohnzimmer und dem daneben liegenden Schlafzimer, er ist halb überdacht und wird geschützt von einer blau-weißen Sonnenmarkise.

Wohnungs-Goodies: Neben dem Wannenbad gibt es ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss. Plus: Sie haben einen Platz in der Tiefgarage und einen Kellerraum.

Unten im Haus erwartet Sie EDEKA Kühl, das wäre das schnellste Brötchen der Stadt. Perfekt für Sie, wenn Sie selbst hier wohnen möchten. Dann würde der außerordentlich nette Mieter ausziehen. Oder Sie machen ihm die Freude, weiterhin hier bleiben zu können.

Lieben Sie die badischen Weine? Wir tun es und besuchen gerne den gut gefüllten Weinkeller der „Kaiserstühler Winzergenossenschaft“ in der Winzerstraße. Drei Gehminuten von der Wohnung nah. 1924 gegründet, zählt unsere Winzergenossenschaft mit 600 Mitgliedern zu den größten Weinbaubetrieben Badens. Jetzt haben sie wieder den „Ihringer Secco Rose“ im Sortiment.

Funfact: Den liefern die Ihringer bis nach Scharbeutz an der Ostsee, wo unser Texter Franck Winnig den coolen Sommertropfen den 150 Frauen seines Vereins „Küstenladies“ ausschenkt.



BESICHTIGUNGSVIDEO

**Bianca & Mike Hauser EASYHOME**  
0173 203 6996 | info@die-hausers.de

Telefon 07668 99 65 91 | info@die-hausers.de

## EASYHOME WIR SIND DIE HAUSERS

**DIE HAUSERS** Das Badener Maklerduo Bianca & Mike Hauser lebt 20 km vor Freiburg im Winzendorf 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 Bau-träger 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](http://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.



Facebook:

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



Homepage: [www.die-hausers.de](http://www.die-hausers.de)

**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](http://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 Kontaktanfragen als vergleichbare Objekte.

**KUNDEN-REFERENZEN** sind unser ganzer Stolz: Bei „Google“ haben wir 4,4 von 5 Sternen, bei „Immobilien-Scout“ bewerten Sie unsere Arbeit mit fünf Sternen als „Exzellent“. Starke Kundeninterviews lesen Sie auf unserem Blog auf [www.die-hausers.de](http://www.die-hausers.de)

FolderExposee



DAS VIDEO ZUR IMMOBILIE  
[www.my-easyhome.de](http://www.my-easyhome.de)

Weiter gut vermietet oder doch selber einziehen?

3-ZIMMER-WOHNUNG IN IHRINGEN BEI FREIBURG



Der Immobilienprofi aus Ihrer Region

IMPRESSUM Fotos und Konzeption: Mike Hauser | Grundriss: MC Grundriss | Text: Frank Winnig | Für die Beschaffenheit des Angebotes wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben wurden vom Verkäufer ungeprüft übernommen. 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:	3 Zimmer Eigentumswohnung
Stadt/Gemeinde:	79241 Ihringen am Kaiserstuhl, Im Stegen 1a
Baujahr:	1996
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat und Designvinyl
Energieausweis:	Gasheizung, 2019 
Wohnfläche:	80,65 m <sup>2</sup>
Hausgeld:	263 Euro, inkl. Rücklagen
Parken:	Tiefgarage
Kaufpreis:	267.000 Euro zzgl. Garage 13.000 Euro
Servicefee:	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668-99 65 90



Bequem vom Sofa:  
Die 24-Stunden-  
Videobesichtigung der  
HAUSers, online mit  
QR-Code zum scannen.



BESICHTIGUNGSVIDEO



Diele



Balkon



Kind (aktuell Schlafen)



Wohnen/Essen



Garage



Bad



Küche



Kind (aktuell Schlafen)