



## UND SO SIEHT'S AUS

Heute begrüßen wir Sie in Merzhausen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald mit rund 5.300 Einwohnern. Merzhausen schließt sich im Norden und Osten nahtlos an die Stadt Freiburg an und bildet das Tor zum Hexental. Interessant: Mit einer Kaufkraft von 20.871 Euro gehört Merzhausen zu den Top 50-Gemeinden in Baden-Württemberg, entsprechend begehrt ist der Immobilienmarkt hier.

Das junge 4-Etagen-Haus wurde vor elf Jahren gebaut, 18 Parteien leben hier in zentraler 1a-Lage. Alles, was man braucht, ist nah: Drei Minuten zu Fuß sind es zum Aldi am Freiburger Tor, zwei mit dem Rad zur Post, die Tram 3 hält Vauban-Mitte (7 Gehmin.) und mit dem Rad sind es nur zehn Minuten bis in die Freiburger Stadtmitte.

Der Fahrstuhl bringt uns jetzt in den zweiten Stock: Hier liegt unsere helle Wohnung mit ihrem edlen Parkett in drei Zimmern mit fast 80 m<sup>2</sup>.

Lebensmittelpunkt ist das große Wohnzimmer mit seiner Westterrasse auf 10,50 m<sup>2</sup>. Die wird nur zur Hälfte der Wohnfläche angerechnet, bietet aber genug Platz für einen großen Sommertisch. Hier scheint die Sonne ab frühen Nachmittag bis in den späten Abend hinein. Integriert im Wohn- und Essbereich auf knapp 24 m<sup>2</sup> ist eine offene Küche mit Herd und Geschirrspüler (im Kaufpreis enthalten).

Es gibt einen zweiten Balkon mit Blick auf den Schwarzwald, der sonnt sich im Süden und liegt vor einem kleinen Arbeits- oder Gästezimmer. Das Schlafzimmer mit gut 15 m<sup>2</sup> liegt gegenüber. Da findet man auch ein modernes Badezimmer mit Wanne, XXL-Spiegel und einer breiten Walk in-Dusche mit Glastür. Von der großzügigen Diele geht auch der Abstellraum ab, der momentan mit einer Waschmaschine bestückt ist. Allerdings gibt es im Untergeschoss einen Waschkeller für die Gemeinschaft, dazu haben Sie hier unten einen Kellerraum. Ein Stellplatz fürs Auto wartet in der Tiefgarage.

Die Wohnung ist momentan noch an ein junges Paar mit Baby vermietet (Kaltmiete 13.200 Euro/Jahr). Da die Familie wächst, sind sie auf der Suche nach einer größeren Wohnung, wir rechnen in den nächsten sechs bis zwölf 12 Monaten mit ihrem Auszugstermin.

Als Eigennutzer könnten Sie in absehbarer Zeit also selbst die Wohnung beziehen oder als Kapitalanleger rentabel weitervermieten.



*Wir zeigen Ihnen die Wohnung:  
Besichtigen Sie mit uns: [my-easyhome.de](http://my-easyhome.de)*

**Bianca & Mike Hauser EASYHOME**  
07668 - 99 65 90 | [info@easyhome24.com](mailto:info@easyhome24.com)

## 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.



EASY HOME GmbH | Bianca & Mike Hauser  
Eisenbahnstraße 20a | 79241 Irlingen  
Tel. 07668 99 65 90 | [www.my-easyhome.de](http://www.my-easyhome.de)

**EASYHOME**  
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region



## Wohnungsverkauf



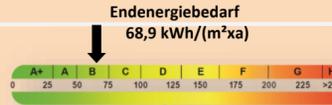
**Gut zu vermieten oder schön selber wohnen:**  
MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN MERZHAUSEN BEI FREIBURG

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.

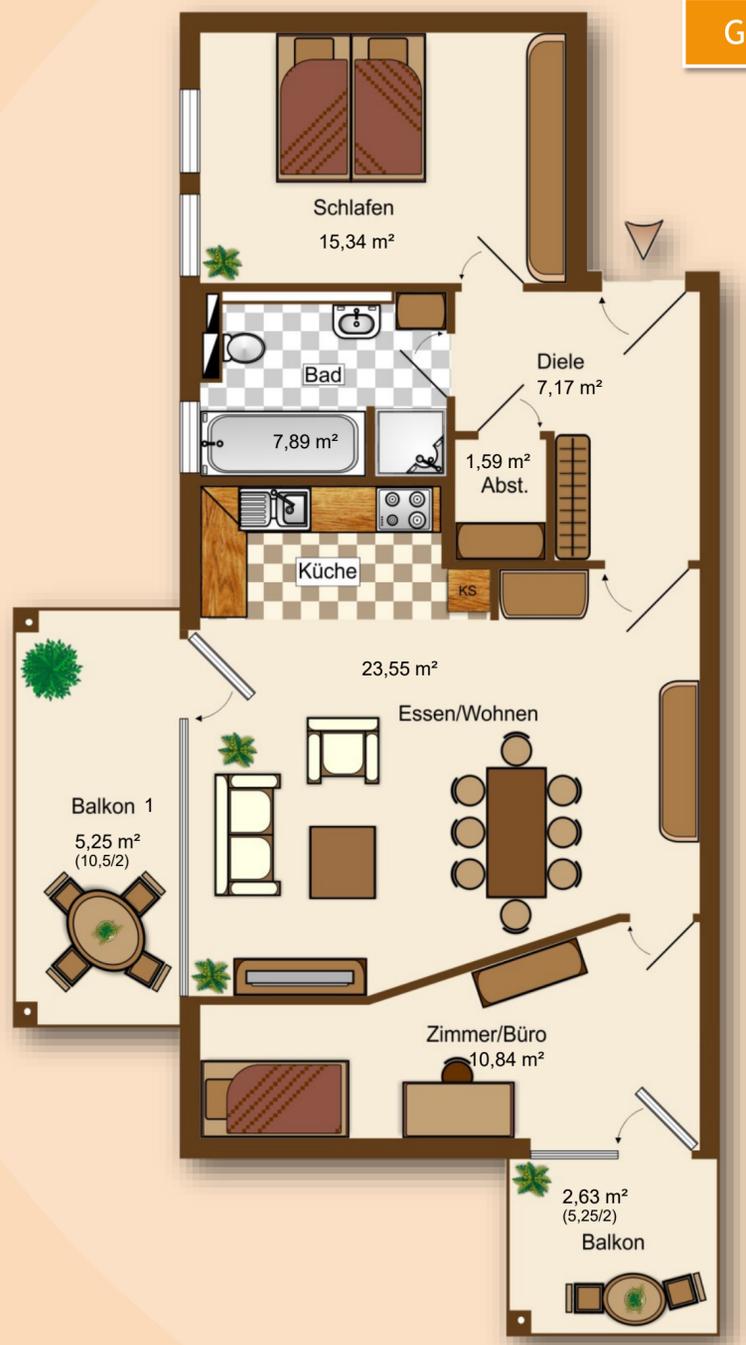
# Alle Fakten auf einen Blick

## Schlüsseldaten

Immobilie:	Eigentumswohnung mit 3 Zimmern
Stadt/Gemeinde:	79249 Merzhausen, Am Reichenbach 1
Baujahr:	2011
Bodenbeläge	Parkett und Fliesen
Energieausweis:	Gasheizung, BJ 2011
Wohn/Nutzfläche:	79,26 m <sup>2</sup> zzgl. Kellerraum
Hausgeld:	251 Euro inkl. Rücklage
Parken:	Tiefgaragenstellplatz
Kaufpreis:	514.000 Euro zzgl. TG Stellplatz 15.000 Euro
Servicefee:	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668-99 65 90



Grundriss



Wohnen/Essen



Dusche



Badezimmer



Küche



Diele



Zimmer/Büro



Flur

Wohnen



Schlafen

