

UND SO SIEHT'S AUS

Als eingefleischte Ihringer dürfen wir es eigentlich gar niemanden sagen, aber: Endingen gehört für uns zu den absoluten Favoriten, es ist eines der schönsten Fleckchen Erde bei uns am Kaiserstuhl. Meine Frau und ich lieben die historische Altstadt. Wenn Bianca und ich sonntags mit unseren Rädern den Kaiserstuhl umfahren, ist ein erfrischender Stopp in der Eisdielen der Familie Parla in der Hauptstraße immer Pflicht. Und zu besonderen Anlässen lassen wir uns auch mal mit den Köstlichkeiten vom Endinger Sterne Koch Thomas Merkle in seiner „Pfarrwirtschaft“ verwöhnen.

Schauen wir uns nun die Maisonette-Wohnung an. Vier Zimmer mit fast 84 m² über zwei Etagen. Sie wohnt sehr zentral in der Friedrichstraße. Zu „Lidl“ und „Edeka“ sind es zu Fuß nur fünf Minuten, drei Bäcker haben Sie im Umkreis von zwei bis drei Radminuten, Metzger Dirr am Marktplatz ist auch nicht viel weiter, er ist in der Nähe vom S-Bahnhof.

Als Profi ist mir sofort aufgefallen, dass das 6-Parteien-Haus top gepflegt ist: die Außenfassade ist neu gestrichen, die Klingeln ordentlich beschriftet, das Treppenhaus picobello sauber. Bei der Durchsicht der Jahresabrechnung sah ich, dass regelmäßig ins Haus investiert wurde, die anteilige Instandhaltungsrücklage liegt bei 3.727 Euro (Stand 30.09.2021).

Die Hausverwaltung macht hier sehr gute Arbeit! Als ich dann noch den Energieausweis prüfte, musste ich zweimal gucken: 69 kWh und Klasse B, da hat man 1997 bereits auf energiesparende Baustoffe geachtet, das zahlt sich, gerade bei aktuell steigenden Energiepreisen, nun aus!

Die Wohnung startet im Dachgeschoss des Hauses. Sie haben hier leichte Schrägen, mit denen man gut leben kann. Es gibt ein Wohnzimmer mit gut 23 m² und einen Fernsichtbalkon mit Kaiserstuhlblick und Ganztagessonne. Neben der Küche gibt es das Hauptschlafzimmer und eines der beiden Bäder, hier unten mit Wanne. Eine breite Wendeltreppe führt ins Studio nach oben zu zwei weiteren Zimmern für die Kinder und zum Arbeiten und einem Duschbad.

Die Wohnung ist sehr gepflegt, vielleicht werden Sie das Laminat mit Parkett oder Vinyl ersetzen wollen und mir fiel auf, dass die eine oder andere Silikonfuge im Bad neu gezogen werden sollte. Aber das wars dann auch!

Die Wohnung ist aktuell für 750 Euro Kaltmiete an eine nette Dame sehr günstig vermietet. In meiner Ertragswertberechnung bin ich eigentlich von einer Miete von 10,50 Euro pro m² ausgegangen, was eine Miete von 878 Euro zzgl. Stellplatz ergäbe. Die Mieterin hat uns mitgeteilt, dass sie Anfang kommenden Jahres nach Bayern ziehen will.

Das würde bedeuten, dass Sie als Kapitalanleger die Wohnung zu einem guten Marktpreis vermieten könnten oder als Eigennutzer auch selbst einziehen könnten.

Wenn Sie die Maisonette begeistert, schauen Sie sich Biancas Besichtigungsvideo auf unserer Website an und machen einen **Termin zur Finanzierung**. Gerne auch bei unseren Kollegen **Jürgen Gießler von der GSM**. Der sitzt by the way auch in Endingen und macht hier einen super Job, für den er mit 4,8 von 5 Sternen in 117 Bewertungen bei Google belohnt wurde.

Bianca & Mike Hauser EASYHOME
07668 - 99 65 90 | info@easyhome24.com



QR-Code BESICHTIGUNGSVIDEO

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

EASYHOME
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region

Wohnungsverkauf

FolderExposé



DAS VIDEO ZUR IMMOBILIE
www.my-easyhome.de

Sofort aufklappen & Staunen: Was für eine Terrasse!

MAISONETTE MIT 4 ZIMMERN IN ENDINGEN

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:	Maisonette-Wohnung mit 4 Zimmer
Stadt/Gemeinde:	79346 Endingen, Friedrichstraße 18
Baujahr:	1997
Bodenbeläge	Laminat und Fliesen
Energieausweis:	Gaszentralheizung
Wohn/Nutzfläche:	83,63 m ²
Hausgeld:	255 Euro
Parken:	Stellplatz (8.500 Euro)
Kaufpreis:	321.500 Euro
Servicefee:	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668-99 65 90



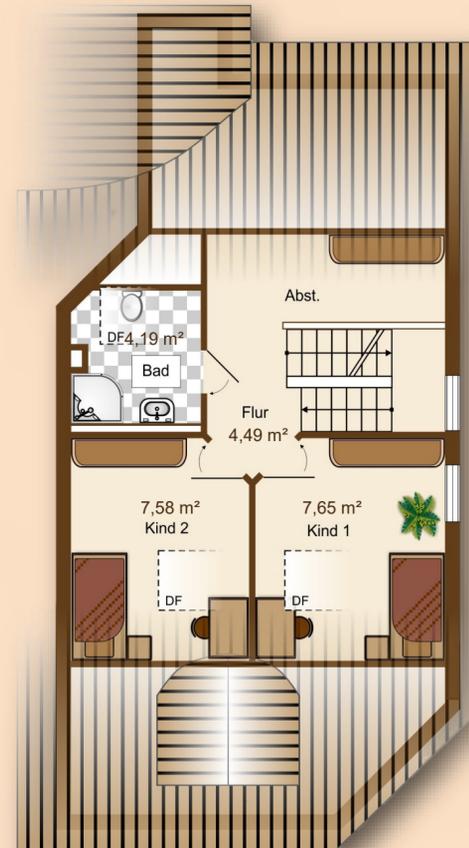
QR-Code BESICHTIGUNGSVIDEO



Dachgeschoss



Studio



Flur im DG



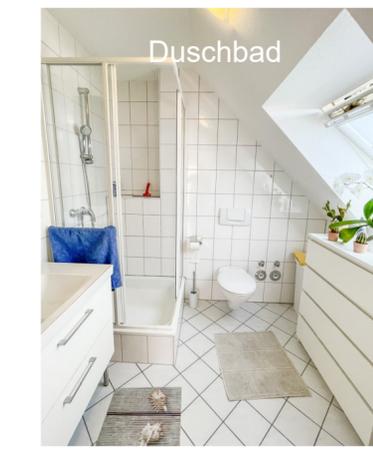
Wohnen



Küche



Duschbad



Kind 1



Kind 2



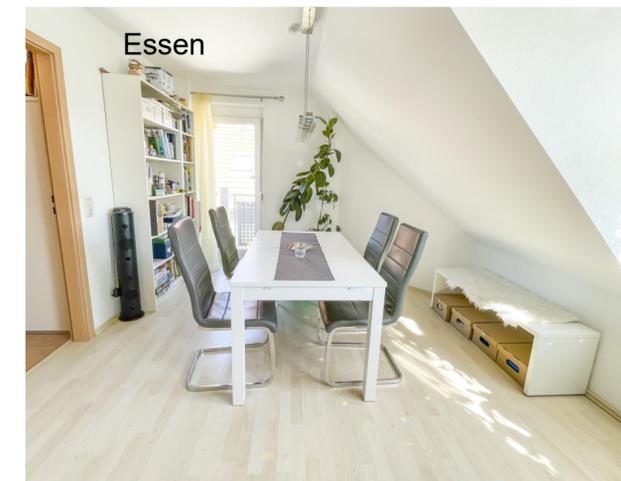
Eltern



Badezimmer



Essen



Innentreppe

