



## 2 Wohnungen 1 Haus

2-Familien-Haus in Hartheim \* sanfte Hanglage mit Supergrün-Blick  
Zwei Wohnungen: eine vermietet (85 m<sup>2</sup>), eine frei werdend (65 m<sup>2</sup>)

Grundstück 607 m<sup>2</sup> \* Haus von 1978 \* Heizung von 2012

3 Garagen \* 3 Stellplätze im Hof \* Gartenschuppen für Räder



# DAS VIDEO ZUM HAUS

... Bitte Ruhe, Klappe, „Easy Home 3-2022“ 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, Bild-einblendungen 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 Kauf. 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.“

## WILLKOMMEN IN HARTHEIM

Heute möchten wir Sie nach Hartheim mitnehmen, einer Gemeinde im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg mit nicht einmal 5.000 Einwohnern. Die Wohnung am Mühlebach liegt im Ortszentrum Hartheims.

Das Haus eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Paare und kleine Familien, die selbst hier einziehen wollen. Denn es gibt zwei Wohnungen, eine ist vermietet, eine zweite wird jetzt im Sommer frei.

Aber stellen wir Ihnen erst einmal den Ort vor.

Die Gemeinde Hartheim liegt etwa 20 Kilometer südwestlich von Freiburg. Von der A5 (Freiburg-Basel) geht es an der Anschlussstelle 64b, Autobahnkreuz Hartheim/Heitersheim weiter über die B31 hierher nach Hause. Rund 25 Minuten brauchen Sie mit dem Auto.

Mit dem Bus sind es auch 25 Minuten, und zwar zum nächstgrößeren Ort, nach Bad Krozingen: Der 242er fährt vom Hartheimer Rathaus ab, zu Fuß sind es zur Haltestelle dort sechs Minuten.

Zum Einkaufen haben Sie es nicht sehr weit: Frische Brötchen gibt's in der Bäckerei Heitzmann in der Kirchstraße (6 Gehmin.), Metzgerei Widmann in der Rheinstraße (2 Radmin.), in Hartheim haben Sie Penny (5 Automin.), frische Eier gibt's im Sonnenhof von Jens Abl (5 Min.). Ansonsten fahren Sie die paar Minuten nach Bad Krozingen zu Rewe, Aldi, Hiebert's.

Unser Tipp für Sie als Neuzugang von Hartheim ist Neymer's Hofladen in der St. Michaelis-Straße in Bad Krozingen. Hier gibt's frische, regionale Produkte der Saison aus eigener Bewirtschaftung und von seinen Kollegen.

*Bitte lesen Sie weiter auf Seite 4 und dann auf 7.*

○ **Vorwort, S. 3**

○ **Aussenansicht, S. 4+5**

○ **Schlüsseldaten, S. 6**

○ **Beschreibung, S. 7**

○ **Beschreibung, S. 8+9**

○ **Erdgeschoss, S. 10+11**

○ **Dachgeschoss, S. 12+13**

○ **Gebäudeansicht, S. 14**

○ **Keller, S. 15**

**IMPRESSUM** Fotos: Mike Hauser | Grundrisse: McGrundriss | 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.







## DAS IST DAS HAUS

Vom Luftbild kann man es gar nicht gut erkennen: Das Haus „Am Mühlebach“ (ja richtig, nicht Mühlenbach) steht in einer leichten Hanglage. Von unten an der Straße schaut man auf die drei Garagen, links sehen Sie den Hauseingang im Untergeschoss.

Rechts, versteckt unter den Bäumen, haben Sie einen Art Carport, dort parken im Sommer die Räder und E-Scooter und stehen Gartenmöbel und Gartengeräte.

Die beiden Wohnungen haben jede einen großen Balkon nach Süd-Westen: Sie schenken Ihnen ab frühen Mittag Sonne satt.

Das wilde Grundstück in L-Form ist mit hohen Bäumen umwachsen, Sie sehen hinten die stolzen, meterhohen Tannen. Wenn Sie zusammen mit Bianca Hauser im **Besichtigungsvideo** [www.die-hauser.de](http://www.die-hauser.de) auf den Balkon gehen, haben Sie den richtigen Eindruck: Sie schauen in ein wundervolles, dichtes Grün!

Die Parallelstraße „An der Ries“ hinten ist gar nicht zu sehen, zu hören auch nicht: Es ist eine kleine, ruhige Sackgasse.



## Alle Fakten auf einen Blick

# Schlüsseldaten

Immobilie: Zweifamilienhaus

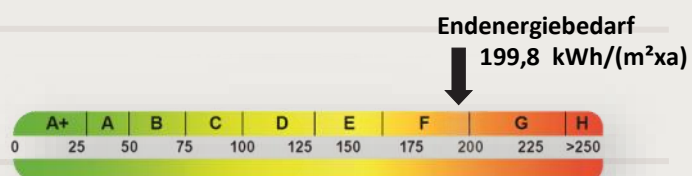
Stadt/Gemeinde: Am Mühlebach 5 in 79258 Hartheim am Rhein

Baujahr: 1978

Flächen: Wohnen EG ca. 85 m<sup>2</sup> \* Wohnen DG ca. 65 m<sup>2</sup>

Grundstück: 607 m<sup>2</sup>

Energieausweis: Ölheizung, Bj 12'



Parken: 3 Garagen und 3 PKW-Stellplätze

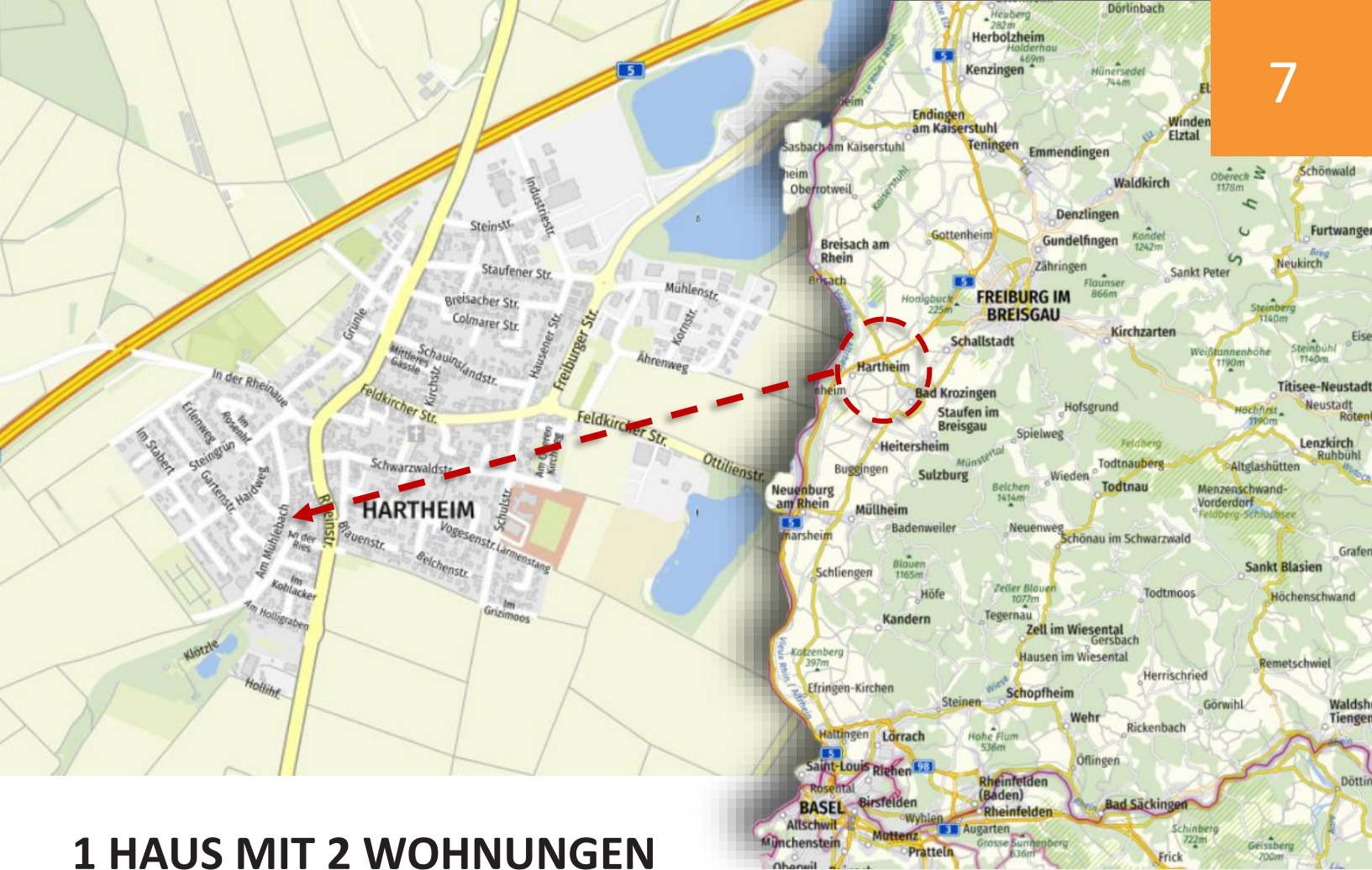
Nahverkehr: sehr gute Busverbindungen

Kaufpreis: 574.000 Euro

Sonstiges: EG Wohnung vermietet \* DG ab Sommer frei

Servicefee: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis

Beratung: Bianca und Mike Hauser 07668 99 65 90



# 1 HAUS MIT 2 WOHNUNGEN

Der Hauseingang in beide Wohnungen geht unten über das Untergeschoss. Hier sind auch die drei Garagen und der weitläufige Hofplatz, wo auch die Besucher parken können.

Vom gepflegten Hausflur geht es rechts ab in die Kellerräume, jede Wohnung hat einen eigenen, festen Raum. Hinten gibt es den Heizungsraum, der dank seiner Wärme auch als Trockenraum für die Wäsche genutzt wird. Waschmaschinenanschlüsse hat aber jede Wohnung selbst, entweder in der Küche (Wohnung Erdgeschoss) oder im Bad (Wohnung zwei oben).

## Die Wohnung im Erdgeschoss:

Sie hat etwa 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von einem langen, hübsch gefliesten Flur gelangt man in die drei Wohnräume sowie die Küche und das Bad. Dazu hat es hier noch einen kleinen Abstellraum, sehr praktisch.

Die Küche ist relativ groß und bietet auch Platz für einen Esstisch an. Die Fliesen vom Flur setzen sich hier fort. Das Tageslichtbad hat den Charme der 90er, eine große Badewanne und einen eingebauten Waschtisch.

Neben dem Schlafzimmer (18,15 m<sup>2</sup>) und einem zweiten Zimmer hat die Wohnung ein wirklich großartiges Wohnzimmer. Mit seinen 20,27 m<sup>2</sup> hat es Platz für eine geräumige Sitzgarnitur und den Familien-Esstisch. An der Kopfseite schaut es auf einen hellen Sonnenbalkon. Durch seine Süd-West-Lage mit Sonne ab Mittag bis in den frühen Abend. Wie schon erwähnt, schaut man in die hohen Tannen am Ende des Grundstücks in ein helles Grün bei fröhlichem Vogelgezwitscher. Die Böden in beiden Schlafzimmern sind mit Laminat belegt, das Wohnzimmer ist gefliest. Diese untere Wohnung ist vermietet, und zwar an einen sehr netten, älteren Herrn, der hier schon seit 20 Jahren wohnt. Er behandelt die Räume und damit das Kapital des Eigentümers sehr pfleglich und sorgfältig.

Das Mietsalär liegt momentan bei rd. 700 Euro im Monat zzgl. der Nebenkosten.

*Gehen wir zurück ins Treppenhaus und eine Etage höher in die zweite Wohnung, dazu blättern Sie bitte einmal um.*





Gartenansicht



Gebäuderückansicht



WEITER VON SEITE 7

## UND DIESE WOHNUNG WIRD FREI

Die Wohnung im Dachgeschoss wird im Sommer frei: Die Familie, die hier momentan noch zur Miete wohnt, baut sich ihr eigenes Haus und wird ausziehen. Als Hauskäufer könnten Sie hier oben also selbst einziehen oder als Kapitalanleger diese Wohnung zu einem marktüblichen Mietzins vermieten. Über die ortsüblichen Preise informieren wir Sie bei der Besichtigung gerne.

Auch hier haben wir drei Zimmer, die von einem langen Flur abgehen. Die Wohnfläche hier oben beträgt rund 65 m<sup>2</sup>, also etwas kleiner. Das ist den leichten Schrägen geschuldet. Sie hat ein größeres Wohnzimmer, wie Sie auf dem Grundriss erkennen können, rd. 25 m<sup>2</sup> groß und mit hübschen, dunkeln Balken unterm Spitzdach aus weißlich gekalktem Holz. Sein Balkon ist noch breiter als der im Erdgeschoss, er geht nämlich über die gesamte Hausbreite.

Die Wohnung wirkt insgesamt moderner, der Eindruck wird nicht zuletzt durch die schicke Küche mit ihrem großen XXL-Dachfenster und dem Bad hervorgerufen. Die Böden haben honigfarbenes Laminat, die Küche hat ein hellgraues, robustes Vinyl und das Bad ist weiß gefliest.

Die Schlafzimmer haben ob ihrer Lage etwas mehr Schrägen, aber es gibt trotzdem Platz für Kleiderschränke.

Gerne zeigen wir Ihnen die Räume persönlich. Vorab sollten Sie die Videobesichtigung von Bianca Hauser machen, Sie finden sie auf **[www.die-hauser.de](http://www.die-hauser.de)**







Diele



Kochen



Bad/WC



Eltern



Essen

Wohnen



# Erdgeschoss







Kind



Bad/WC



Küche



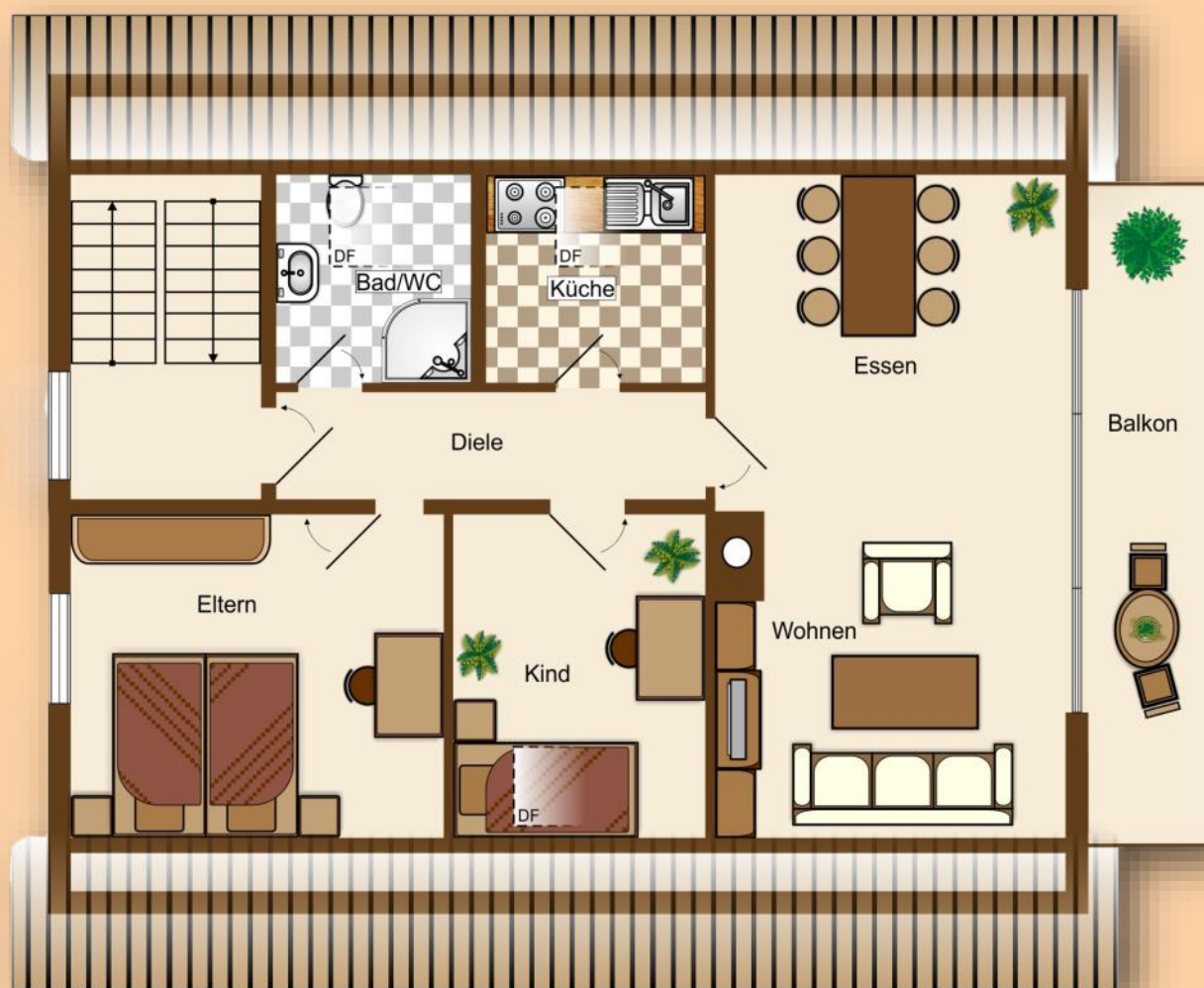
Eltern



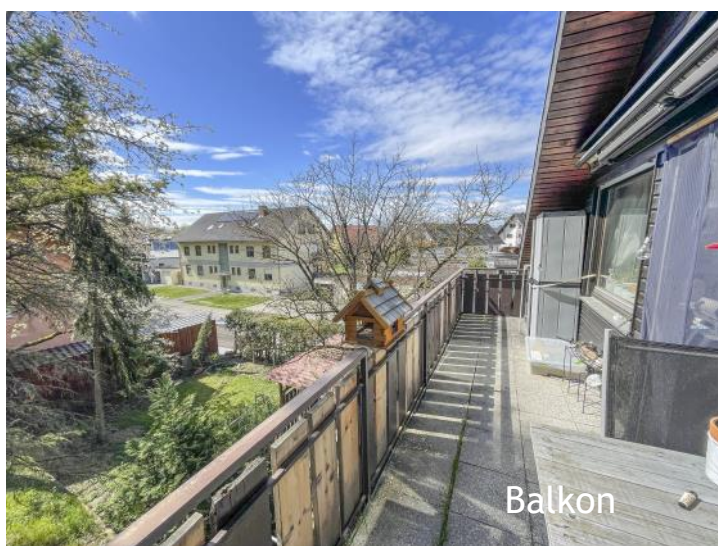
Wohnen/Essen



# Dachgeschoss



Diele



Balkon



## DAS SAGT DIE EIGENTÜMERIN

**Für Frau Walter haben wir 2018 schon einmal ein Haus verkauft. Unser Kollege Franck Winnig hat sie damals danach interviewt und wir freuen uns, dass sie uns wieder ihr Vertrauen schenkt.**

„Unser Haus in Hartheim ist nun 30 Jahre alt, genauso alt wie unser Sohn. Wir waren damals noch sehr jung, als mein Mann das Haus entwarf und mit seinen Brüdern baute. Es wurde unser absolutes Traumhaus! Die Jahre vergingen, der Sohn wurde erwachsen und verließ das Elternhaus, die 240 m<sup>2</sup> wurden einfach zu groß. Ein Anwesen dieser Dimension, mit sieben Zimmern und prachtvollem Garten und großem Pool, das macht allerhand Arbeit! Der plötzliche Tod meines Mannes erforderte dann den Verkauf.

Aus dem Bekanntenkreis der Familie sprachen zwei Makler aus Freiburg vor. Der Verkauf unseres Hauses war für mich aber keine rein geschäftliche Angelegenheit, da spielten die Gefühle eine wichtige Rolle. Ich suchte vor allem Käufer, die hierhin passen und so folgte ich meinem Bauchgefühl und der Empfehlung einer lieben Freundin, die mir das Ehepaar Hauser von Easy Home ans Herz legte.

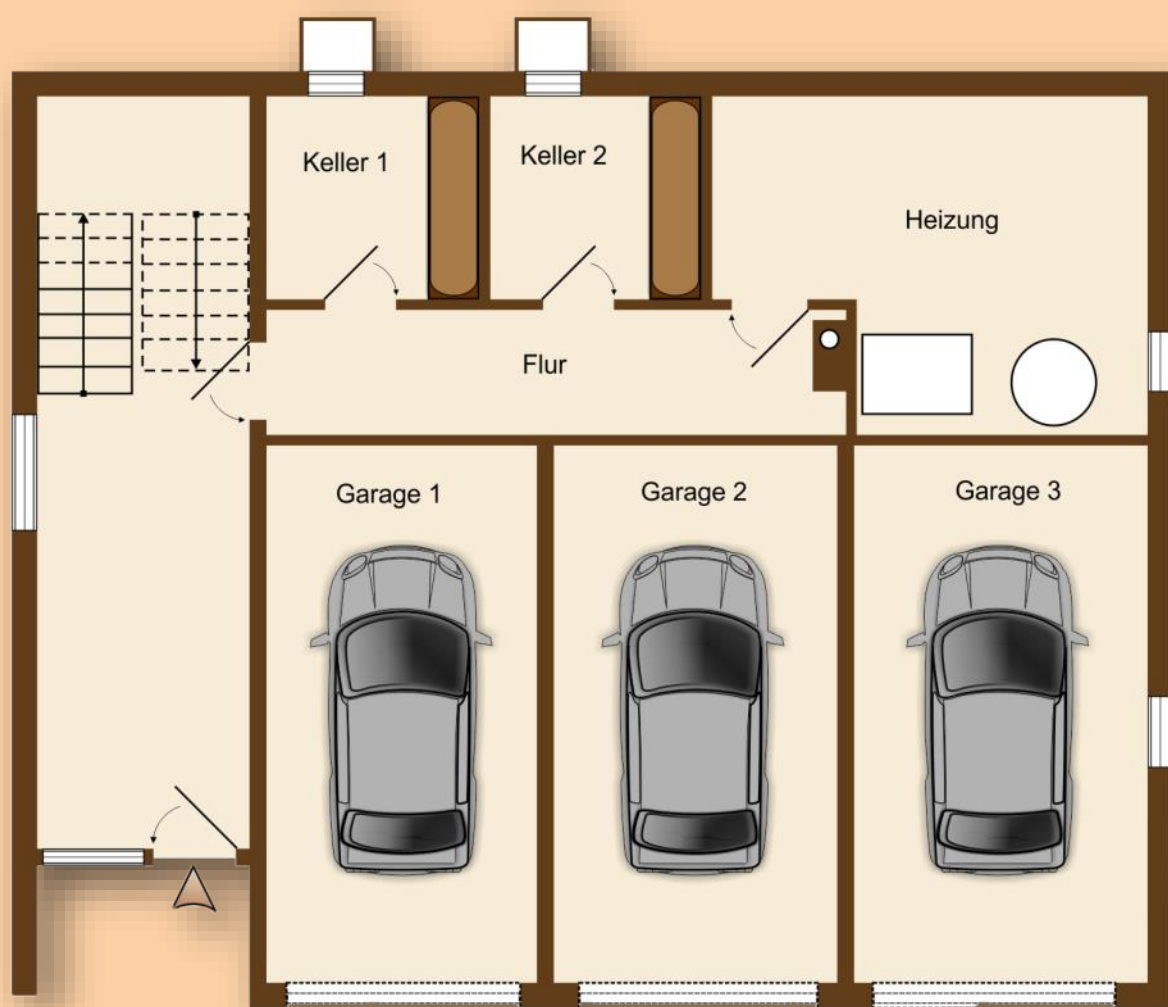
Mike, so nenne ich Herrn Hauser heute, ist ein kreativer Kopf, mehr Künstlertyp als Maklermensch. Sein perfektes Gegenstück ist Bianca, eine liebenswerte Frau, die mir in den folgenden Monaten zuverlässig und wie eine Freundin beiseite stand. Die beiden haben sich einfach gesucht und gefunden und zusammen sind sie unschlagbar. Ein echtes Dreamteam! Und sie fanden auch schnell ein reizendes Paar, dass in dem Haus ihren Familienstand gründen will.

Das Exposé, ein gedrucktes Magazin, habe ich mir als schöne Erinnerung aufgehoben. Es ist ganz einzigartig und die Einleitung von Bianca Hauser trifft meine Gedanken und Gefühle: *„Dieses Landhauses verströmt einen sehr eigenen Charme. Er erinnert mich an italienische Lebensfreude, an einen feinfruchtigen Lugana und tiefgrüner Pesto auf frischer Pasta mit unseren Freunden an einem lauen Sommerabend. Mozzafiato! Das bedeutet atemberaubend. Denn mein Herz pocht heute italienisch!“*

Die Abwicklung bis zum Verkauf, acht Wochen später, verlief mit dem Hauser-Paar reibungslos und unproblematisch. Sie halfen mir bis zum Umzug in eine neue Wohnung in vielen Dingen, wofür ich ihnen sehr dankbar bin. So hatte ich Zeit, unserem einstigen Heim in Ruhe Lebewohl zu sagen!“



# Keller





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**

