

## UND SO SIEHT'S AUS

Wir begrüßen Sie heute in der Thomasstraße in Ettenheim, einem sonnigen Fleckchen Erde im Süden des Ortenaukreises mit knapp 14.000 Einwohnern.

Man ist schnell überall: Freiburg liegt rund 35 km südlich, Offenburg rund 30 km nördlich und das französische Straßburg rund 45 km nördlich entfernt.

Ihre Mieter wohnen hier zentral in der barocken Altstadt nahe dem Ringsheimer Tor: Edeka, Kaufland und Lidl sind vier Radminuten nah, die köstliche Bäckerei von Benedikt Käufer (Tipp: das Quarkbrot mit Honig) wartet drei Gehminuten weiter auf sie. Restaurants, Cafés und Weinstuben geben sich hier im Stadtkern die Klinke in die Hand: Besuchen Sie im Sommer unbedingt den Biergarten der „Alten Brauerei“ ein paar Häuser weiter in derselben Straße.

Die Maisonette wohnt nur einen Katzensprung vom schönen „Prinzengarten“ entfernt: Den entdecken Sie in einem kleinen Extravideo (QR-Code unten).

Das Haus wurde 1886 kernsaniert, bekam 1999 auch eine neue Heizung. Es verfügt über zwei Eingänge: einen vorne zwischen der Fahrschule und dem Friseur und einen weiteren, hinten im Innenhof bei den Stellplätzen.

Die Wohnung hat sehr viel Platz auf 140 m<sup>2</sup> und fünf Zimmern auf zwei Etagen. Sie beginnt im zweiten Obergeschoss mit einem großen Wohn-Esszimmer mit seiner offenen Küche und einer hübschen Frühstücksgloggia mit Kastanienbaumblick. Es gibt hier zwei Schlafzimmer und ein Wannenbad.

2008 hat der Eigentümer oben den Dachspitz ausgebaut und noch mehr Platz geschafft! Es zeigt sich mit einem großen Studio auf fast 35 m<sup>2</sup>, einem dritten Schlafzimmer und einem weiteren Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Eine kleine Treppe führt ganz nach oben zu einer Galerie, die als Leseraum genutzt wird.

Vermietet ist die Wohnung an eine solide Wohngemeinschaft, allesamt ordentliche Jungs. Der Mietzins beträgt aktuell 7,14 Euro/qm, Im Vergleich: Der Mietspiegel in Ettenheim liegt bei 9,24 Euro.

*Unser Tipp: Wir besitzen selbst eine größere Wohnung in der Region, haben auch an eine WG vermietet. Wir haben die Zimmer aber möbliert, vermieten als All-Inklusive-Miete jedes Zimmer für 500 Euro. Bei fünf Zimmern hier hat diese Maisonette also noch ein erhebliches Wachstumspotenzial und könnte später eine anständige Rendite von bis zu sechs Prozent erzielen.*



QR-Code PRINZENGARTEN

Bianca & Mike Hauser EASYHOME  
07668 - 99 65 90 | 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 Wertschätzung.  
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](http://www.my-easyhome.de)

**EASYHOME**  
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region

**EASYHOME**  
Der Immobilienprofi aus Ihrer Region

FolderExposé

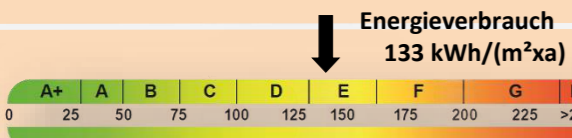


DAS VIDEO ZUR IMMOBILIE  
[www.my-easyhome.de](http://www.my-easyhome.de)

Eine gute Idee für Kapitalanleger:  
SEHR GROSSE MAISONETTE IN DER ALTSTADT VON ETTENHEIM

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.

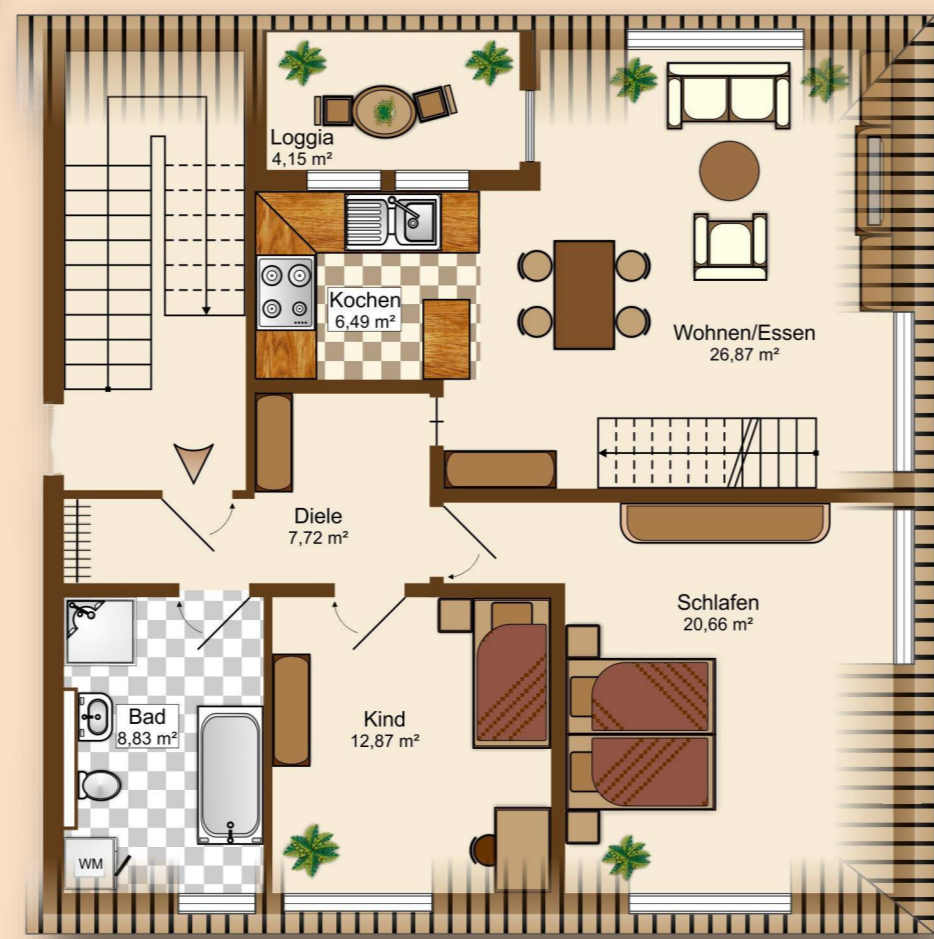
# Alle Fakten auf einen Blick Schlüsseldaten

Immobilie:	Maisonette-Wohnung mit 5 Zimmer
Stadt/Gemeinde:	77955 Ettenheim, Thomasstraße 14a
Baujahr:	1986 kernsaniert, 2008 Ausbau Studio
Bodenbeläge:	Fliesen, Kork, Parkett
Energieausweis:	Gasheizung, BJ 99 
Wohn/Nutzfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup> plus 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Hausgeld:	325 Euro
Parken:	Stellplatz (6.500 Euro)
Kaufpreis:	445.000 Euro
Servicefee:	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Verkaufspreis
Beratung:	Bianca und Mike Hauser 07668-99 65 90

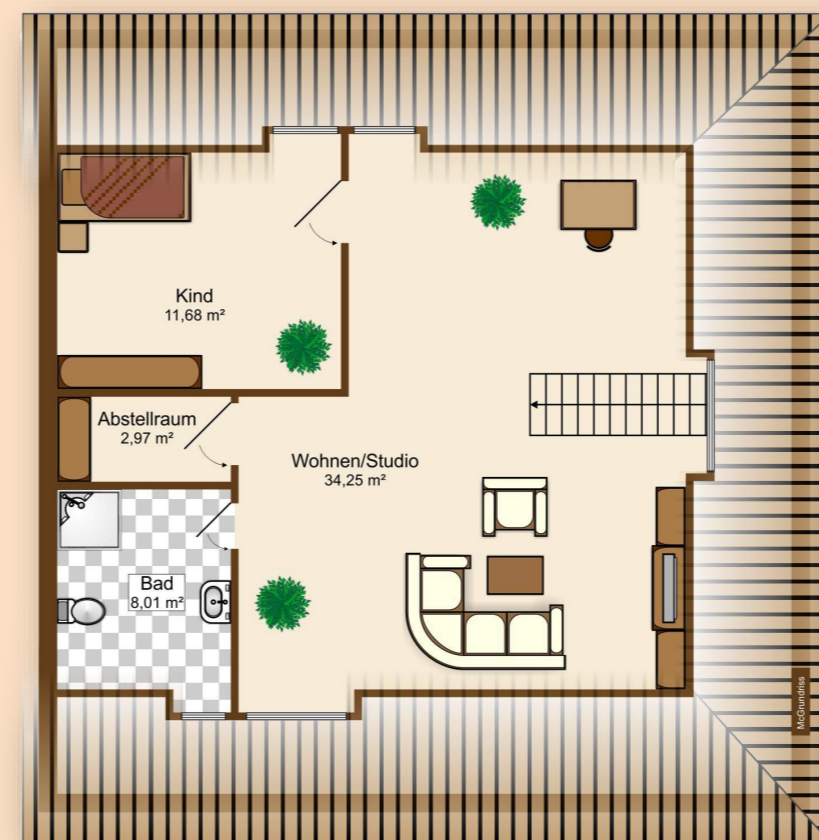
QR-Code BESICHTIGUNGSVIDEO



## Dachgeschoss



## Studio



Wenn Sie die Maisonette begeistert, schauen Sie sich Biancas Besichtigungsvideo an und machen gleich einen Termin zur **Finanzierung**. Gerne auch bei unserem Kollegen **Jürgen Gießler von der GSM**. Sein Team macht einen ausgezeichneten Job: **4,8 Sterne** in 117 Bewertungen sagt Google. **Telefon 07642 – 408 40**

