

Schöner Investieren IN WOLFARTSWEIER



*Idyllisch am Hang.
Modernes Mehrfamilienhaus mit ordentlicher Rendite.*



Objektbeschreibung

Hohe Inflation - gesunkene Immobilienpreise - steigende Mieten - künftig knapperes Angebot wegen sinkender Neubauzahlen. Für eigenkapitalstarke Investoren ist das aktuell ein günstiges Investitionsklima. Mit dieser "pflegeleichten" Immobilie haben wir genau das Richtige für Sie.

Das freistehende 3-Parteienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet idyllisch am Hang. Umgeben von den Ausläufern des Naturparks Schwarzwald Nord und dennoch stadtnah.

Durch die Hanglage ergeben sich interessante Wohnebenen. Von der Straße gehts ebenerdig ins Erdgeschoss, das Untergeschoss ist ein paar Meter hangabwärts über einen eigenen Eingang ebenfalls ebenerdig erreichbar. Die Wohnungen (UG 91 m², EG 100 m², DG 85 m²) sind perfekt für kleine Familien geschnitten, sie haben jeweils ein größeres Wohn-/Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad (mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC) Gäste-WC und Diele. Zum Relaxen im Freien hat jede Wohnung einen großen Balkon oder eine Terrasse, im EG sogar beides. Im UG sind zwei Kellerräume, der Heizraum und ein gemeinsam genutzter Waschmaschinenraum untergebracht. Im EG ist eine Garage ins Haus integriert, gleich daneben gibt es einen weiteren Stellplatz.

Die Wohnungen in UG und EG sind seit über 20 Jahren gut vermietet, die DG-Wohnung wird zum September frei. Die Mieteinnahmen betragen zurzeit 28.570 € pro Jahr, damit ergibt sich eine Brutto-Mietrendite von rund 3,45 %.

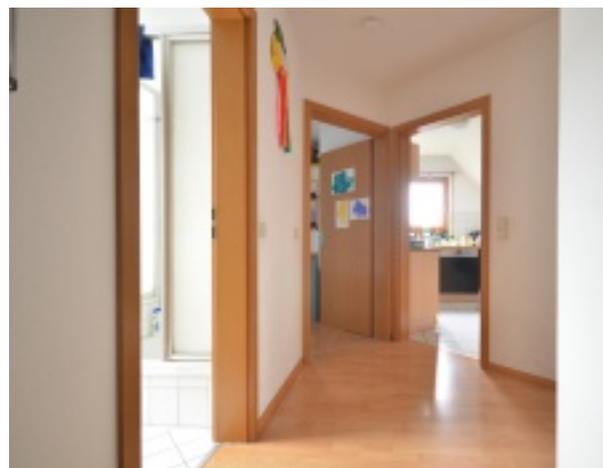


Ausstattung

Das hübsche 3-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde 1993 auf einem 401 m² großen Grundstück als individuelles Architektenhaus der Serie Trend von Platz-Haus erstellt. Der Keller wurde massiv, die oberen Stockwerke in Holz-Fertigbauweise errichtet. In der Bewertungsliteratur werden moderne Fertighäuser ab Mitte der 1980er Jahre im Bezug auf die Lebenserwartung dem Massivbau gleichgesetzt (man denke nur an die jahrhundertealten Fachwerkhäuser), auch bei den Schadstoffen gibt es seit 1990 keine Auffälligkeiten mehr. Platz-Haus galt in den 1990er Jahren wegen seiner hohen Qualität und der nicht alltäglichen Architektur als "der Mercedes" unter den Fertighaus-Herstellern.

Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand, notwendige Instandhaltungsarbeiten wurden regelmäßig durchgeführt. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr. Die Wohnräume wurden überwiegend mit Laminat belegt (teilweise von den Mietern selbst verlegt), Küchen, Dielen und Bäder wurden hell gefliest. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert, Badezimmer und Gäste-WCs sind mit neutralen weißen Sanitärgegenständen ausgestattet. Die hellen Holzfenster sind isolierverglast, die Zimmertüren sind ebenfalls aus hellem Holz.

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung von 1993, sie gilt laut Viessmann-Website als "Niedertemperaturheizung" und muss trotz ihres Alters nach dem aktuellen Stand der Gebäudeenergiegesetze nicht ausgetauscht werden.



Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss OG





Lage

Wolfartsweiler ist mit 3.150 Einwohnern ein kleiner Stadtteil im Südosten von Karlsruhe. Entlang der Steinkreuzstraße gibt es einen Bäcker, ein Restaurant und einige weitere Geschäfte. Deutlich mehr Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges Gastronomieangebot gibt es im 3 km entfernten Stadtteil Durlach. Der beschauliche Ort Ettlingen ist mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.

Für die Kleinen ist hier gut gesorgt, in Wolfartsweiler gibt es eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Jogger, Spaziergänger und Mountainbiker freuen sich über die kurze Entfernung zu Grünflächen und Bergen.

Für Autofahrer ist die Verkehrsanbindung perfekt. Über die nahe gelegene B3 ist man schnell auf allen Autobahnen, im Karlsruher Zentrum oder in Ettlingen. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist ca. 550 Meter vom Haus entfernt, ähnlich weit ist es zur Bushaltestelle mit einer guten Verbindung nach Durlach oder nach Ettlingen.



Kleingedrucktes

Maklervertrag und Widerrufsbelehrung:

So war es früher:

Sie entdecken ein Immobilienangebot eines Maklers und fordern telefonisch weitere Informationen an. Wenn Ihnen gefällt, was Sie im Exposé lesen, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Entschließen Sie sich zum Kauf, zahlen Sie an den Makler die im Exposé genannte Provision. Wenn Sie die Immobilie nicht kaufen, ist die Sache damit erledigt. So lief das bisher, durch „schlüssiges Handeln“ wurde ein wirksamer Maklervertrag abgeschlossen.

So geht ein Immobilienkauf heute:

Im Prinzip läuft ein Immobilienverkauf weiterhin wie früher. Aber mit dem „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten“ und zuvor schon mit der „EU-Verbraucherrechterichtlinie“ hat der Gesetzgeber eine Reihe von Formalitäten vorgeschrieben. Sie haben ein Widerrufsrecht (dann dürfen Sie aber in den nächsten 14 Tagen nicht besichtigen) und für den Maklervertrag mit Ihnen ist Textform (z.B. per E-Mail) vorgeschrieben.

Mit Versand unseres Exposés bieten wir Ihnen den Abschluss eines Maklervertrages an. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind wir nach § 656c BGB für beide Parteien tätig, unsere Provision bei erfolgtem Verkauf ist laut Gesetz von Verkäufer und Käufer in gleicher Höhe zu tragen. Mehrfamilienhäuser, Grundstücke und Gewerbeimmobilien sind von der Provisionsteilung ausgenommen, die Provision kann frei vereinbart werden.

Mit dem Maklervertrag beauftragen Sie uns, die Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über die im Exposé genannte Immobilie nachzuweisen und/oder Verhandlungen mit dem Verkäufer zu vermitteln. Sie verpflichten sich, bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages die im Exposé genannte Maklerprovision an uns zu bezahlen. Die Provision ist fällig und verdient 14 Tage nach notarieller Beurkundung.

Der Maklervertrag endet - ohne dass es einer Kündigung bedarf - wenn Sie sich endgültig entscheiden, die Immobilie nicht zu kaufen. Er endet ebenfalls ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn wir die Immobilie erfolgreich an einen anderen Interessenten vermittelt haben oder der Verkäufer von seiner Verkaufsabsicht zurücktritt.

Nach der **EU-Verbraucherrechterichtlinie** haben Sie ein 14-tägiges Widerrufsrecht für alle Verträge, die telefonisch, per E-Mail oder über das Internet und nicht in unseren Geschäftsräumen abgeschlossen wurden. Theoretisch müssten wir nach dem Exposé-Versand zwei Wochen warten, bevor wir Ihnen einen Besichtigungstermin anbieten können. Sie können aber verlangen, dass wir Ihnen die Immobilie schon vorher zeigen. Sollte es dann vor Ablauf der 14-Tages-Frist zu einem Kaufvertrag kommen, erlischt Ihr Widerrufsrecht.

Wichtig: Für Sie entstehen keinerlei Kosten oder Verpflichtungen, falls es nicht zu einem Kaufvertrag kommt, Ihre Zustimmung zu einem früheren Besichtigungstermin ist insofern völlig unverbindlich.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins benötigen wir Ihre Erklärung, dass

- Sie mit den oben genannten Bedingungen unseres Maklervertrages einverstanden sind und Sie uns hiermit beauftragen
- Sie die nachstehende Widerrufsbelehrung erhalten und gelesen haben
- Sie das Objekt vor Ablauf der 14-Tages-Frist besichtigen möchten
- Ihnen bekannt ist, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, sofern wir den Vertrag vollständig erfüllt haben (tatsächlicher Kaufvertragsabschluss)

Und hier der offizielle Text:

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, diesen Vertrag ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Der Widerruf ist zu richten an:

weststadtmakler.de Martin Burkard • Eisenlohrstr. 7 • 76135 Karlsruhe • Tel. 0721-8315250 • Fax 0721-8301467 • E-Mail info@weststadtmakler.de

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Objektart	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	Grundstück 401 m², Wohnfläche ca. 276 m²
Aufteilung	UG 91 m²: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse EG 100 m²: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse, Balkon DG 85 m²: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Dachterrasse
Stellplatz	Garage + Stellplatz
Energieausweis	Endenergiebedarf 146,6 kWh/m²*a (Erdgas) Effizienzklasse E
Baujahr	1993
Mieteinnahmen	28.576 € pro Jahr
Kaufpreis	760.000 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Albert-Einstein-Str. 43 • 76228 Karlsruhe



weststadtmakler.de

Martin Burkard

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Eisenlohrstr. 7
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250
Mobil 0172 - 72 02 966
Fax 0721 - 83 01 467

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de

Zertifiziert nach DIN 15733

Auszeichnungen 2012-2023:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500

Für die vom Verkäufer überlassenen Daten können wir trotz sorgfältiger Überprüfung keine Haftung übernehmen.

Bei Beurkundung eines Kaufvertrages wird für den Käufer unser Vermarktungshonorar in Höhe von 3 % zuzügl. 19 % MwSt = 3,57 % aus dem Gesamtentgelt fällig. Wir sind berechtigt, mit dem Verkäufer ebenfalls eine Provision zu vereinbaren.

weststadtmakler.de