

Schöner Wohnen in Durlach



ALTBAU-DACHGESCHOSS FÜR SELBERMACHER

Machen Sie es zu Ihrem Projekt. Sie schaffen das.

[weststadtmakler.de](https://www.weststadtmakler.de)



Objektbeschreibung

Sie sind Baumarkt-Fan und Sie haben Lust auf das Projekt "Schöner Wohnen in den eigenen vier Wänden" ? Dann könnte diese Eigentumswohnung **die** Gelegenheit für Sie sein. Die Voraussetzungen stimmen: Hübscher und gepflegter Altbau, guter Schnitt, Garten-Mitbenutzung ...

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (3. OG) eines 4-Parteien-Mehrfamilienhauses am nördlichen Stadtrand von Durlach. Die Grundfläche beträgt rund 100 m², durch die großzügigen Dachgauben gibt es nur wenig Schrägen und es bleiben ca. 97,5 m² anrechenbare Wohnfläche übrig. Im Moment ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer (18 m²) mit anschließendem offenen Esszimmer (13,5 m²), zwei Schlafzimmer (15,5 und 16,9 m²), eine über 11 m² große Küche, ein rund 7 m² großes Tageslichtbad, eine großzügige Diele (13 m²) und ein 6 m² großer Balkon in Ost-Ausrichtung. Das Esszimmer war früher von der Diele aus erreichbar, der Zugang könnte wiederhergestellt werden. Die Küche ist groß genug fürs Kochen zu zweit, in der Diele vor dem Bad gibt es ausreichend Platz für einen Homeoffice-Schreibtisch.

Zur Wohnung gehören zwei Abstellräume im Treppenhaus (Heizung und Waschmaschinenanschluss) und ein Kellerraum. Im gemeinsam genutzten Speicher hat sich der Verkäufer einen Raum abgetrennt und ausgebaut, er ist - mit großen Dachflächenfenstern und Heizung - bestens als Arbeits- oder Gästezimmer geeignet. Gemeinsam genutzt wird auch der wunderschön angelegte Garten mit Nebengebäude.





Ausstattung

Das 4-Parteienhaus wurde um 1910 auf einem 488 m² großen Grundstück erbaut. Es ist in einem ordentlichen Zustand, notwendige Instandhaltungsarbeiten wurden regelmäßig durchgeführt.

Die Wohnung wurde in den Achtziger Jahren grundsaniert, sie entspricht optisch noch überwiegend dem Sanierungsjahr. Aber die Eigentümerer haben in den letzten Jahren viel in die Substanz investiert: 2010 wurden die Fenster zur Straßenseite durch 3-fach-verglaste Fenster ersetzt, 2014 wurde eine neue Gas-Brennwert-Etagenheizung installiert und 2018 wurde ein neues Bad mit Badewanne und Dusche eingebaut. Die Wohnräume sind mit Parkettboden belegt, der Flur mit Laminat und die Küche mit zeitgemäßen Terracotta-Fliesen. Weitere Technik-Highlights: Video-Sprechanlage, eigene SAT-TV-Anlage mit Anschluss in fast jedem Zimmer, Netzwerkverkabelung, innovative Türschlösser mit Transponder/Fernbedienung ...

Jetzt sind Ihre kreativen Ideen gefragt, um daraus ein modernes Wohnparadies zu schaffen. Holzdecken und Tapeten entfernen - vielleicht die Böden überarbeiten - neu tapezieren oder glatt verputzen - und frisch streichen.

Machen Sie das zu Ihrem Projekt. Sie schaffen das. Und die Profi-Wandfarbe gibts von uns (Hornbach-Gutschein über 5 x 10 Liter Alpinaweiß Original).



Grundriss



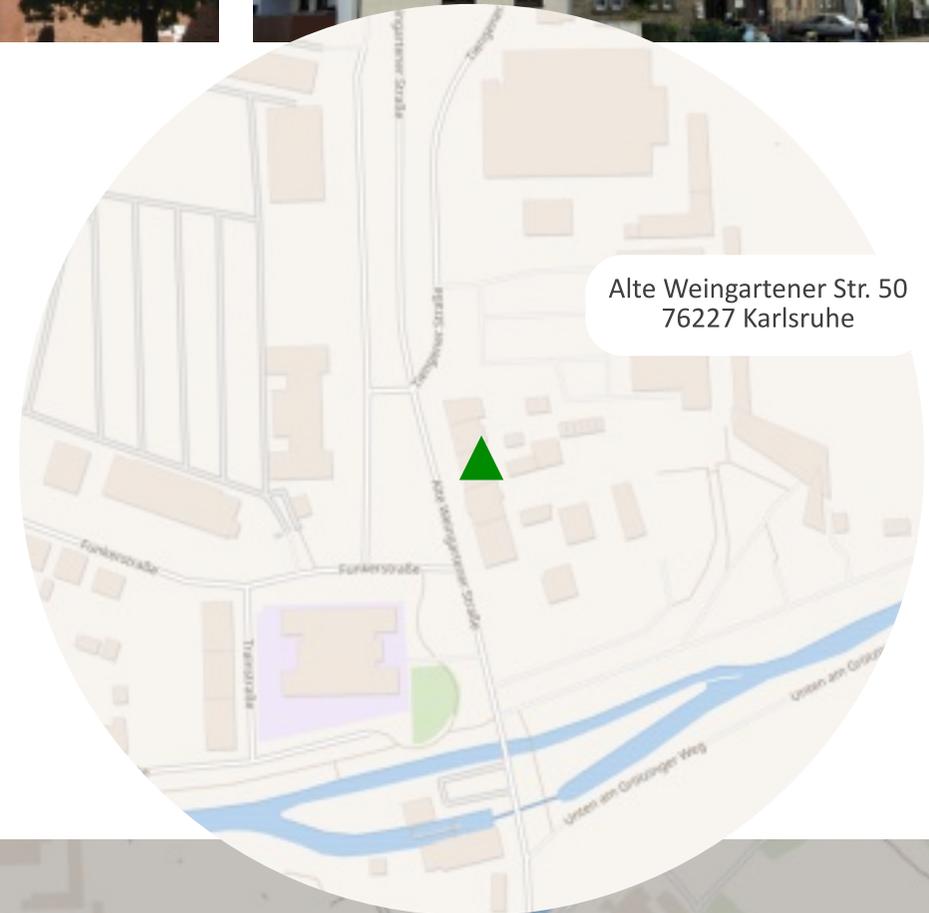


Lage

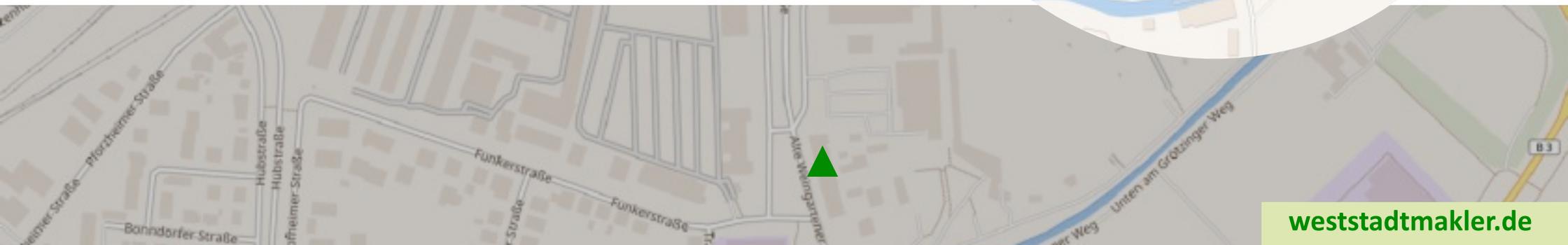
Durlach ist mit ca. 30.000 Einwohnern der größte und einer der ältesten Stadtteile Karlsruhes. Mittelalterliches Flair prägt die Durlacher Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz, der Stadtmauer, dem Schlossplatz und den engen Gassen. Flanieren durch den liebevoll sanierten und verkehrsberuhigten Ortskern ist immer ein Erlebnis. Shopping-Freunde finden zahlreiche kleine Geschäfte, zum Erfrischen und Genießen laden Cafés und Restaurants ein.

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Durlach, nur wenige Meter von der Pfinz entfernt. Das Durlacher Zentrum mit Marktplatz, Saumarkt und Fußgängerzone ist 1 km entfernt, einen großen Supermarkt gibt es direkt vor der Haustür. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist zu Fuß in sieben Minuten zu erreichen. Autofahrer schätzen die gute Anbindung an die Südtangente und die Autobahnen A5 und A8.

Durlach hat einen hohen Freizeitwert. Spaziergänger finden rund um den Turmberg Ruhe und Erholung, Mountainbiker lieben die Hügel in der Umgebung. In Durlach gibt es ein vielfältiges gastronomisches Angebot, zahlreiche Vereine und viele kulturelle Einrichtungen. Das Turmbergbad - ein großes Freibad-Paradies - ist gleich um die Ecke.



Alte Weingartener Str. 50
76227 Karlsruhe



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 der im Exposé genannten Immobilie sind wir nach § 656c BGB für beide Parteien tätig. Unsere Provision bei erfolgreichem Verkauf ist laut Gesetz von Verkäufer und Käufer in gleicher Höhe zu tragen.

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	4-ZKB Eigentumswohnung
Etage	3. Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 97,5 m²
Aufteilung	Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon, 2 Abstellräume, Kellerraum
Energieausweis	Energiebedarf 160,1 kWh/m²*a Erdgas, Effizienzklasse F
Baujahr	um 1910
Rücklage	anteilig ca. 4.200 € (Stand 10/2022)
Hausgeld	131 € + Strom + Gas
Kaufpreis	300.000 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Alte Weingartener Str. 50 • 76227 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 2020-2023:
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 dieser Immobilie sind wir nach § 656c BGB für beide Parteien tätig, unsere Provision ist laut Gesetz von Verkäufer und Käufer in gleicher Höhe zu tragen. Bei Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages werden für Käufer und Verkäufer je 2 % zuzügl. 19 % MwSt = 2,38 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de