

# *Schöner Wohnen*

## IN DER SÜDSTADT



***Gute-Laune-Altbau im wilden Süden  
mit Einbauküche und 12 m<sup>2</sup> Terrasse***



## Objektbeschreibung

Viva La Südstadt - das ist das Motto des quirligen Stadtteils im Karlsruher wilden Süden. Multikulturell, lebendig und spannend. Aber die Südstadt ist inzwischen auch grün, modern und elegant. Sie ist in den letzten Jahren mit zahlreichen Neubauten entlang des Pracht-Boulevards Ludwig-Erhard-Allee deutlich gewachsen. Die angebotene Wohnung liegt in der alten Südstadt zwischen Stadtgarten und dem Neubaugebiet Citypark.

### Gute Laune beim Kochen mit Freunden:

Jeder kennt das, statt im Wohnzimmer tummeln sich die Gäste in der Küche, auch wenn sie noch so klein ist. Doch Enge war gestern, diese Wohnung bietet mit dem über 22 m<sup>2</sup> großen Esszimmer mit offener Küche genügend Platz für Kochen, Essen und Plaudern mit Freunden. Und wenn es warm genug ist, wird die 12 m<sup>2</sup> große Terrasse zum "Sommerwohnzimmer". Sie ist überdacht und damit auch bei Regen gut nutzbar.

Wohn- und Schlafzimmer (17,5 und 14 m<sup>2</sup>) sind nach Süden zur Straße ausgerichtet. Das innen liegende Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenplatz ist über eine große Oberlichtverglasung mit der Küche verbunden und somit fast ein Tageslichtbad.

Zur Wohnung gehören ein Abstellraum im Treppenhaus und ein Kellerraum, gemeinsam genutzt wird ein Fahrrad-Abstellplatz im Hof. Die gepflegte Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten.



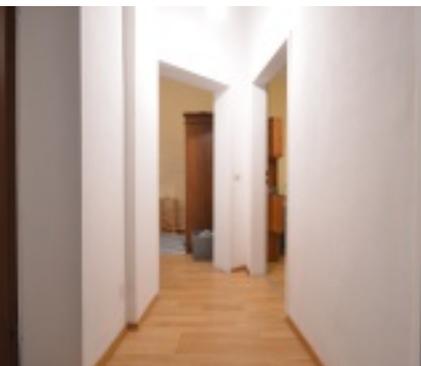


## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde um 1900 auf einem 559 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstellt. Es wurde Mitte der 1980er Jahre saniert und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Heute ist das Gebäude in einem gepflegten Zustand, notwendige Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wurden regelmäßig durchgeführt. 2019/2020 wurde für viel Geld das Dach komplett erneuert, kurz zuvor wurde die Fassade saniert. Die Instandhaltungsrücklage wurde durch diese Maßnahmen deutlich reduziert, deshalb wird im Moment auch wieder kräftig angespart (anteilige Rücklagenzuführung 78 €/Monat).

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2015 renoviert. Dabei wurde ein großer Teil der Wand zwischen Esszimmer und Küche entfernt, entstanden ist daraus ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche. In den Wohnräumen und im Flur wurde ein hübscher Parkettboden verlegt, die Fliesenböden in Bad und Küche stammen noch aus dem Sanierungsjahr. Auch das Bad ist noch aus den Achtzigern, es wirkt aber mit weiß gestrichenen Fliesen und weißen Sanitärgegenständen zeitlos und neutral. Die Wände sind überwiegend mit Raufaser tapeziert, sie wurden teilweise farbig gestrichen. Die Terrassenüberdachung wurde im Zuge der Dachsanierung erneuert, um ein mediterranes Schmuckstück daraus zu machen, fehlt nur noch ein bisschen Farbe an den Umfassungswänden.

Heizung und Warmwassererzeugung erfolgen über eine im Jahr 2009 erneuerte Gas-Etagenheizung, die Betriebskosten dafür sind nicht im Hausgeld enthalten.





## Lage

Die Südstadt - ein sehr lebendiger Stadtteil rings um den Indianer-Brunnen am Werderplatz. Das Kultviertel von Karlsruhe, multikulturell, interessant, immer neu, menschlich und spannend. Viva La Südstadt heißt: Am Puls der Stadt.

In den letzten Jahren hat die Südstadt ihr Gesicht deutlich verändert. Viele Häuser wurden hübsch saniert, einige wurden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Mit dem Citypark im Osten ist ein modernes Neubaugebiet mit einer großen Parkanlage entstanden. Entlang des Pracht-Boulevards Ludwig-Erhard-Allee gibt es jetzt auch hippe In-Restaurants und einige schicke Geschäfte.

Die angebotene Wohnung liegt mitten in der "alten Südstadt" zwischen Bahnhof und Scheck-In Center. Die Verkehrsanbindung ist perfekt. Autobahnen und Südtangente sind in wenigen Minuten erreichbar, die nächste Straßenbahnhaltestelle erreicht man zu Fuß in fünf Minuten. Studenten freuen sich über die kurze Entfernung zum KIT: nur 6 Fahrrad-Minuten (1,7 km).

Einkaufsmöglichkeiten gibt es viele: Ein Bio Wein- und Bierladen ist im Nachbarhaus, der Gourmet-Supermarkt ist nur 1 km entfernt.



# 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](http://ec.europa.eu/consumers/odr)

<b>Objektart</b>	<b>3-ZKB Eigentumswohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>Erdgeschoss</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>67,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>	<b>Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer mit offener Küche, Bad, Diele, Terrasse, Kellerraum, Abstellraum</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Endenergieverbrauch 114 kWh/m<sup>2</sup>*a Gas, Effizienzklasse D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>ca. 1900</b>
<b>frei ab</b>	<b>September 2021</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>182 €, davon 78 € Rücklagenzuführung</b>
<b>Rücklage</b>	<b>anteilig 1.789 € (31.12.2020)</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>Leider schon verkauft</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. 19 % Mwst</b>
<b>Adresse</b>	<b>Augartenstraße • 76137 Karlsruhe</b>



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**

**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 2020/2021:  
BELLEVUE Best Property Agent  
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler  
CAPITAL Makler Kompass Top 500

**weststadtmakler.de**