Schöner Wohnen in der weststadt



Hübscher Altbau-Klassiker aus den "Golden Twenties" Top-Lage mitten in der Weststadt

weststadtmakler.de

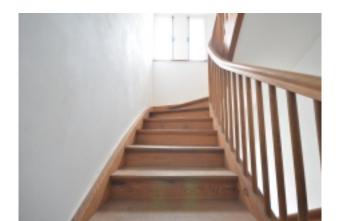


Nach der verspielten Architektur des Jugendstils wurde in den 1920er-Jahren eher schlicht gebaut, die Architekten legten mehr Wert auf Funktionalität. Die Grundrisse waren großzügig, aber nicht überdimensioniert.

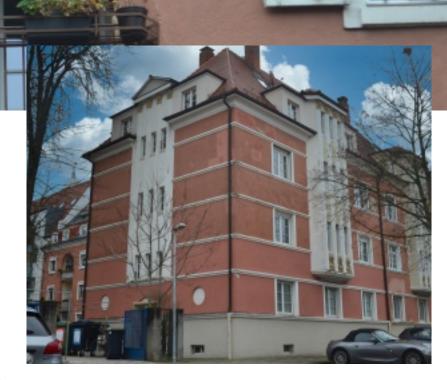
Einen hübsch sanierten Weststadt-Klassiker aus dieser Zeit in Top-Lage können wir Ihnen jetzt anbieten. Das Gebäude ist baurechtlich mit den beiden Nachbarhäusern in der Blücherstraße eine Einheit, wirtschaftlich sind die Gebäude getrennt. Der Architekt Fritz Rössler hat unter anderem bei den damaligen Star-Architekten Hermann Billing und Curjel & Moser gearbeitet, auch einige Häuser in der Bauhaus-Siedlung in Dammerstock wurden von ihm geplant.

Die 102,65 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Zur - ruhigen - Straße gibt es drei Zimmer mit 18,1 m², 14,5 m² und 21,9 m². Ein weiteres Zimmer mit 15,2 m² ist zur Hofseite ausgerichtet. Als Wohnzimmer eignet sich am besten das größte Zimmer, es ist Durchgangszimmer zum Bad. Das aktuell mit Badewanne und Waschbecken ausgestattete Tageslichtbad ist 5 m² groß, die Küche bietet mit 13,4 m² genügend Platz für Menschen, die gerne zusammen kochen. Der beste Platz für die heißen Sommertage ist sicherlich die 4,1 m² große Loggia mit Blick in die ruhigen Hinterhöfe. Die Diele ist mit über 10 m² großzügig und repräsentativ.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt werden Hof mit Fahrrad-Abstellplatz und Mülltonnenplatz.











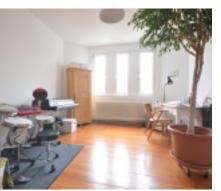
Ausstattung

Das hübsche 5-Familienhaus wurde um 1926 auf einem 281 m² großen Grundstück erbaut. Es ist in einem gepflegten Zustand, notwendige Instandhaltungsarbeiten wurden regelmäßig durchgeführt. Um das Jahr 2003 fanden größere Sanierungsmaßnahmen statt (neues Dach, neue Wasserleitungen, neue Fenster). In absehbarer Zeit soll die Fassade in Absprache mit dem Denkmalamt renoviert werden.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2016 bis 2018 liebevoll und hochwertig saniert, dabei konnten die altbau-typischen Elemente überwiegend erhalten werden. Die Elektrik wurde komplett erneuert, einige Fenster wurden ausgetauscht. Die Wände wurden glatt verputzt und weiß gestrichen. Die Wohnräume sind mit den wunderschönen Original Pitchpine-Dielen ausgestattet, Küche und Vorraum mit einem gut erhaltenen Terrazzo-Boden. Das separate WC wurde ebenfalls erneuert. Nur das Bad ist noch in einem nicht zeitgemäßen Zustand, es könnte eine Auffrischung vertragen. Denkbar wäre z.B. eine größere Walk-In-Dusche, Waschbecken und ein weiteres WC.

Heizung und Warmwassererzeugung erfolgen im Moment noch zusammen mit den Nachbarn über eine Gas-Etagenheizung (Kosten rund 80 €/Monat). Der Nachbar möchte das ändern, deshalb sollte der Käufer den Einbau einer eigenen Etagenheizung einplanen.

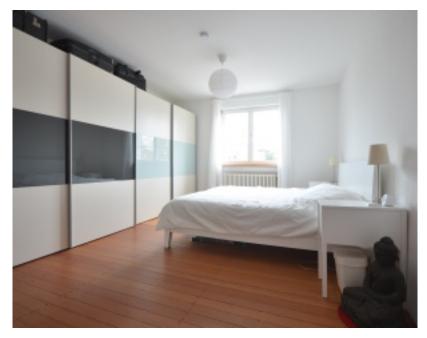
Der Waschmaschinen-Anschluss befindet sich in der Küche, Telefon- und TV-Anschlüsse in mehreren Zimmern. Die Sprechanlage wurde gerade erneuert.











Grundriss









weststadtmakler.de

Lage

Die Weststadt mit ihren knapp 19.000 Einwohnern gehört zu den beliebtesten Lagen in Karlsruhe. Nördlich der Kaiserallee liegen viele großzügig angelegte, von Gärten umgebene Bürgerhäuser in ruhiger Lage, insbesondere das Musikerviertel besticht durch architektonische Vielfalt. Geschäftiger, bunter, gesellschaftlich vielschichtiger und etwas weniger ruhig geht es südlich der Kaiserallee zu. Hier gibt es alles, was man zum Leben braucht in unmittelbarer Nachbarschaft, viele kleine Geschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Handwerksbetriebe, Kneipen und Cafés. Besonders heftig pulsiert das Leben an den Markttagen auf dem Gutenbergplatz.

Die Innenstadt oder dir Geschäfte am Entenfang sind mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar, Bäcker und Straßenbahnhaltestelle sind fast vor der Haustür. Der beliebte Gutenbergplatz mit seinen schönen Biergärten ist nur 500 Meter von der Wohnung entfernt.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten ein. Für die kurze Jogging-Runde ist die Grünanlage an der Hildapromenade bestens geeignet.

Schubertstraße Schubertstraße

Bachstraße.

Dragonerstraße



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 erfolgtem 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

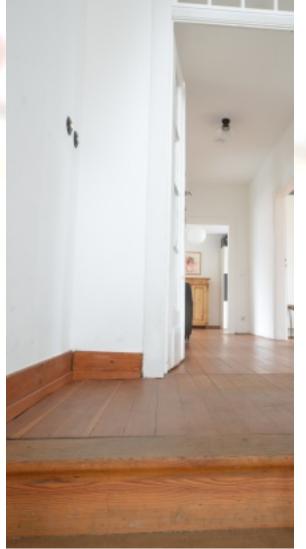
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe 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 Dienst-leistungen 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	2. OG
Wohnfläche	102,65 m²
Räume	4 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, WC, Diele, Loggia, Kellerraum
Energieausweis	wegen Denkmaleigenschaft nicht benötigt
Baujahr	Kulturdenkmal von 1926
Hausgeld	173 € + Gas (Etagenheizung)
Rücklage	anteilig 6. <mark>015 €</mark> (31.12.2020)
frei ab	April 2021
Kaufpreis	441.400€
Provision	1,785 <mark>% inkl. 1</mark> 9 % Mwst
Adresse	Drag <mark>onerstr. 2 • 76185 Karlsruhe</mark>





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 1,5 % zuzügl. 19 % Mwst = 1,785 % 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