

Schöner Wohnen

IN DER NORDWESTSTADT



*Kleines Familienparadies mit großem Garten
beim Naturschutzgebiet "Alter Flughafen"*



Objektbeschreibung

Ruhiges und gepflegtes Wohngebiet am Rande des Naturschutzgebietes - kurze Entfernungen zu Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und zur Straßenbahn - mit drei Schlafzimmern perfekt für die kleine Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich das 27 m² große Wohn-/Esszimmer, die 9,5 m² große Küche, Diele, Windfang und Gäste-WC. Im Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer mit Flächen zwischen 9,7 und 15,3 m², ein kleines Bad, die Diele und ein 6 m² großer Balkon. Das ausgebauter Dachstudio (Grundfläche 22 m² - wegen der Deckenhöhe keine offizielle Wohnfläche) eignet sich bestens für die Kinder zum Spielen, als Gästezimmer oder fürs Home-Office. Im 42 m² großen Keller gibt es einen Hobbyraum, eine Werkstatt, den Hausanschlussraum und eine Waschküche mit zusätzlicher Dusche.

Das Highlight für den Sommer: Die 15 m² große Terrasse und der große Garten. Mediterraner Toskana-Garten - Bio-Gemüsebeet - lauschiges Plätzchen im Schatten - Spielplatz für die Kleinen. Bei diesem Sonnengrundstück müssen Sie sich nicht für eine Alternative entscheiden, Sie können wählen, wo Sie die einzelnen Bereiche unterbringen. Das Grundstück ist rund 7,20 Meter breit und 45,50 Meter tief. Der Garten ist auch von hinten über einen Weg erreichbar, somit eignet sich das Gartenhaus gut für Ihre Fahrräder und Sportgeräte.

Zum Haus gehört eine Garage gleich um die Ecke auf einem 36 m² großen Grundstück.





Ausstattung

Das Reihenmittelhaus wurde 1965 erstellt, es ist in einem ordentlichen Zustand, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. In den letzten 20 Jahren wurden z.B. Balkonbelag und -geländer ersetzt und das Dachflächenfenster erneuert. Relativ neu ist das Garagentor.

Das Haus ist natürlich kein moderner Neubau, aber mit ein paar kreativen Ideen und einem überschaubaren Renovierungsbudget lässt sich ein zeitgemäßes Zuhause erreichen.

Heizungstechnisch ist das Haus auf einem komfortablen Stand. Geheizt wird über Fernwärme, Warmwasser wird über zwei elektrische Boiler erzeugt. Fernwärme in Karlsruhe stammt aktuell zu rund 90 Prozent aus industrieller Abwärme und gilt als "umweltfreundlich", die Heizung muss somit nicht ersetzt werden. Die Warmwassererzeugung könnte künftig vielleicht mit Solarthermie oder Photovoltaik unterstützt werden. Die meisten Fenster wurden in den 1980/1990er Jahren durch Thermo-Kunststoff-Fenster ersetzt, nur die Balkonelemente in Erd- und Obergeschoss sind noch vom Ursprungsbaujahr. Bad, Gäste-WC und die zusätzliche Dusche im Keller sind in neutralen hellen Farben gehalten. Ein Kinderzimmer und das Studio sind noch mit Teppichboden belegt, die restlichen Wohnräume mit Parkett, überwiegend im Würfelverband. Für 2023 haben die Stadtwerke die Umrüstung der Stromversorgung von Dachständer auf Erdkabel angekündigt, spätestens dann muss die Elektrik gecheckt und wahrscheinlich teilweise umgerüstet werden, so entspricht z.B. die Sicherungs-Sammlung im Keller nicht den aktuellen Vorschriften.



Grundriss EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss OG



Illustration © ImmoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



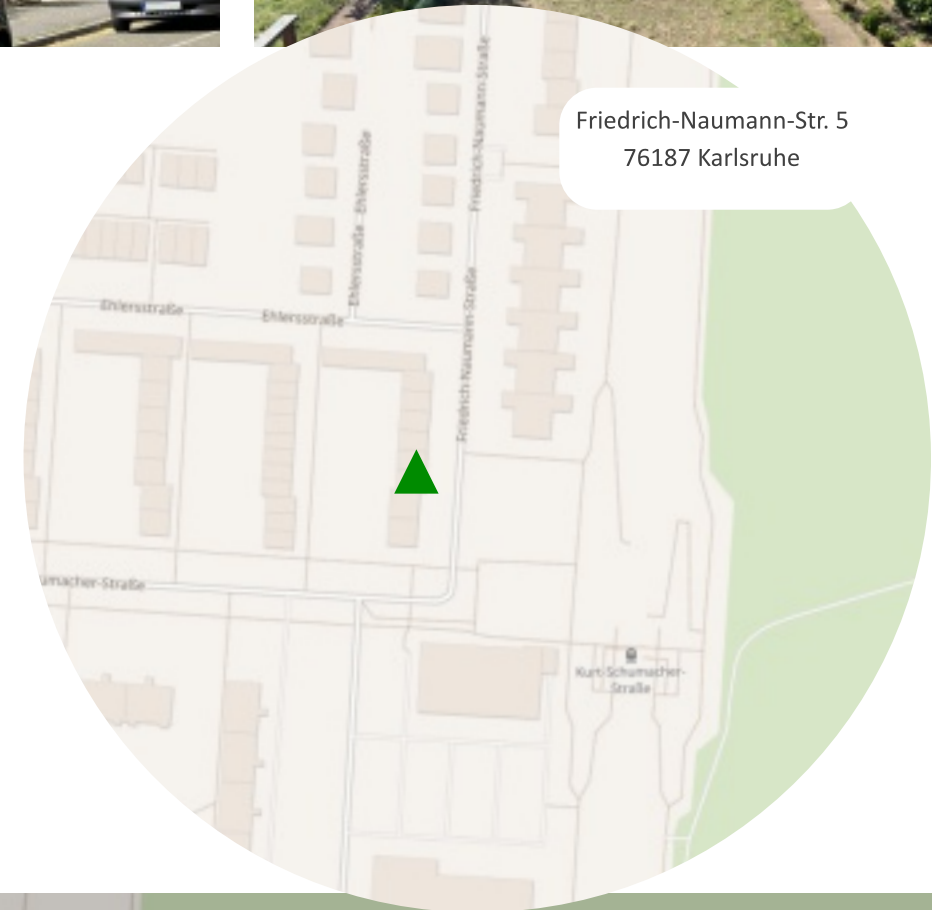
Lage

Die Nordweststadt wurde 1975 aus der Zusammenführung verschiedener Siedlungsbereiche der Weststadt und Mühlburgs als eigenständiger Stadtteil gebildet. Heute leben dort knapp 11.700 Menschen, besonders beliebt ist der Stadtteil bei jungen Familien.

Das Haus liegt im Baugebiet "Flugplatz III". Die Bebauung begann Anfang der 1960er Jahre mit Doppel- und Reihenhäusern auf großzügigen Grundstücken, 20 Jahre später wurde der nördliche Teil mit außergewöhnlich großen Reihenhäusern bebaut. Im Bebauungsplan gab es zahlreiche Vorschriften, um eine einheitliche, aber auch aufgelockerte und spannende Siedlung zu realisieren.

Gleich um die Ecke gibt es zwei Supermärkte, zur Landauerstraße mit einigen Geschäften sind es nur wenige Hundert Meter, auch der Wochenmarkt an der Petruskirche ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Zu Fuß ist man schnell im Humboldt-Gymnasium und in der Werner-von-Siemens Grund- und Hauptschule (Ganztageschule). Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist nur 150 Meter entfernt.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden der nahegelegene Hardtwald und der Schlossgarten ein. Perfekt für Jogger (in verschneiten Wintern auch für Ski-Langläufer) ist der nur 200 Meter entfernte alte Flugplatz - heute ein steppenartiges Naturschutzgebiet mit einer einzigartigen Pflanzen- und Tierwelt.



Friedrich-Naumann-Str. 5
76187 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	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Grundstück	Haus 329 m², Garage 36 m²
Wohnfläche	EG + OG ca. 95,6 m²
Aufteilung	EG ca. 48,3 m²: Wohnen/Essen, Küche, Gäste-WC, Diele, Windfang, Terrasse OG ca. 47,3 m²: 3 Schlafzimmer, Bad, Diele, Balkon DG Nutzfläche ca. 22 m²: Studio (Deckenhöhe max. 2,06 m) Keller Nutzfläche ca. 42 m²: Hobbyraum, Waschküche, Hausanschlussraum
Stellplatz	Garage
Energieausweis	Endenergiebedarf 295,7 kWh*m²/a (Fernwärme/Strom), Effizienzklasse H
Baujahr	1965
Kaufpreis	479.500 €
Provision	1,785 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Friedrich-Naumann-Str. 5 • 76187 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 2020-2022:
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 1,5 % zuzügl. 19 % MwSt = 1,785 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de