

Schöner Wohnen IN DER WESTSTADT



*Single-Paradies in der Weststadt
sonnig & saniert*

Objektbeschreibung

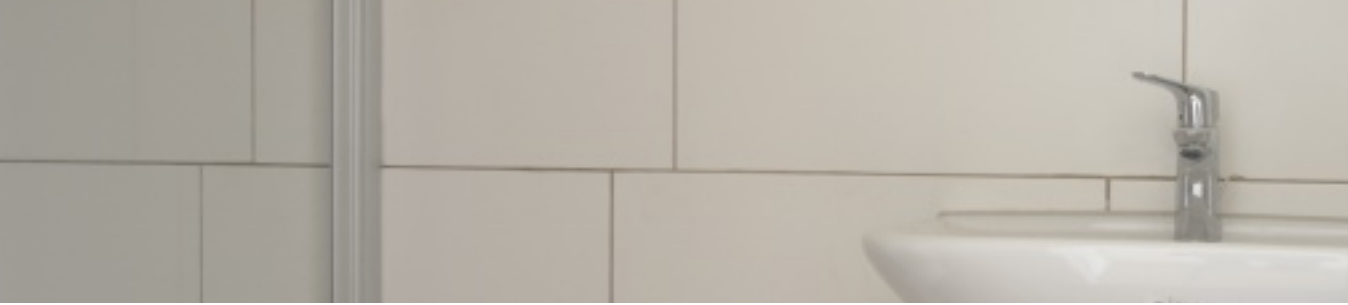
Ihnen gefällt die quirlige Weststadt mit kurzen Wegen ins Grüne, zur Stadtmitte, Geschäfte, Kultur und Kneipen ? Sie haben keine Lust auf mühseligen Renovierungsarbeiten und Sie möchten schnellstmöglich einziehen. Dann können Sie mit dieser Wohnung Ihren persönlichen Traum vom Schöner Wohnen realisieren.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss, sie ist mit einer Wohnfläche von rund 50 m² perfekt für einen 1- bis 2-Personenhaushalt geschnitten. Das Wohnzimmer ist mit 16,5 m² groß genug für einen Esstisch, eine gemütliche Sofaecke und vielleicht noch für einen Homeoffice-Arbeitsplatz. Von hier geht es zum Highlight für den Sommer: Der 7 m² große, überdachte Balkon in Süd-Ausrichtung mit Blick in die - oft grünen - Hinterhöfe der Weststadt. Das Schlafzimmer ist 14 m² groß, in die Küche (8,5 m²) passt auch noch ein kleiner Frühstückstisch. Dann gibt es noch ein kleines innenliegendes Bad und die Diele.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt werden Hof und Einfahrt.

Interessant für Kapitalanleger: Nach § 556f Satz 2 BGB ist die Mietpreisbremse (zurzeit maximal 11,72 €/m²) nicht einzuhalten, wenn eine Wohnung nach umfassender Modernisierung erstmals vermietet wird.





Ausstattung

Das Ursprungsgebäude wurde vermutlich - wie die Nachbargebäude - um 1900 auf einem 276 m² großen Grundstück erbaut. Es wurde im Krieg so stark beschädigt, dass es in den 1960ern ab dem Erdgeschoss komplett neu aufgebaut wurde. Kurz vor der Jahrtausendwende wurde das Grundstück von einem Bauträger aufgekauft und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Das Haus ist in einem ordentlichen Zustand, vor zwei Jahren wurde die Gebäuderückseite saniert, Balkongeländer- und Beläge wurden erneuert, die Fassade wurde frisch gestrichen. Die Rücklagen wurden dadurch fast komplett aufgebraucht.

Die Wohnung wurde 2022 kernsaniert. Das Bad (mit Dusche 90 x 70 cm, Waschbecken und WC) wurde inklusive Wasserleitungen komplett erneuert, die Gas-Etagenheizung wurde ausgetauscht. Auch die elektrischen Leitungen samt Sicherungskasten wurden erneuert. Die Böden in den Wohnräumen und im Flur wurden mit einem pflegeleichten Vinyl in Holzoptik belegt, der Küchenboden wurde schwarz/weiß gefliest. Die Wände wurden glatt verputzt und weiß gestrichen, im Bad wurde ein Rauputz aufgebracht. Nur die Fenster wurden nicht getauscht, sie sind aber vom Jahr 1998 und in einem guten Zustand.

Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden, einen Anschluss für eine schmale Toplader-Waschmaschine gibt es im Bad, alternativ müsste die Waschmaschine in der Küche untergebracht werden.



Grundriss



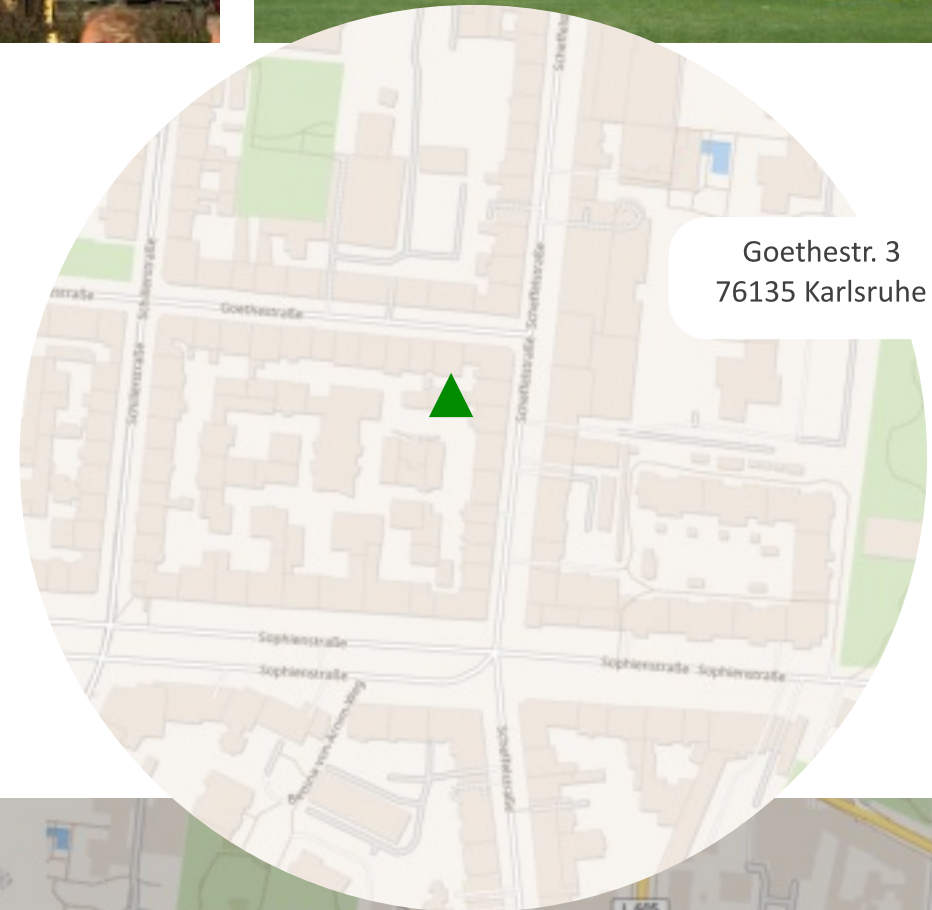


Lage

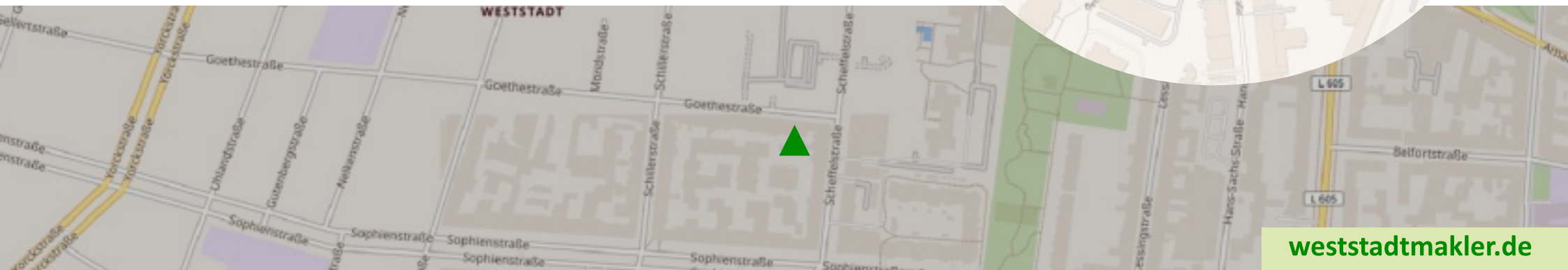
Die Weststadt mit ihren knapp 19.000 Einwohnern gehört zu den beliebtesten Lagen in Karlsruhe. Nördlich der Kaiserallee liegen viele großzügig angelegte, von Gärten umgebene Bürgerhäuser in ruhiger Lage, insbesondere das Musikerviertel besticht durch architektonische Vielfalt. Geschäftiger, bunter, gesellschaftlich 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 ist mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar, Bäcker, Supermärkte und Straßenbahnhaltstelle sind fast vor der Haustür. Der Gutenbergplatz mit seinen schönen Biergärten ist nur wenige hundert Meter von der Wohnung entfernt. Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten ein.

Wenn Sie einen Parkplatz benötigen: Im Haus schräg gegenüber und in der Scheffelstraße werden immer wieder mal Parkplätze zum Mieten angeboten.



Goethestr. 3
76135 Karlsruhe



Kleinaedrucktes

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)

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 • 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.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

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

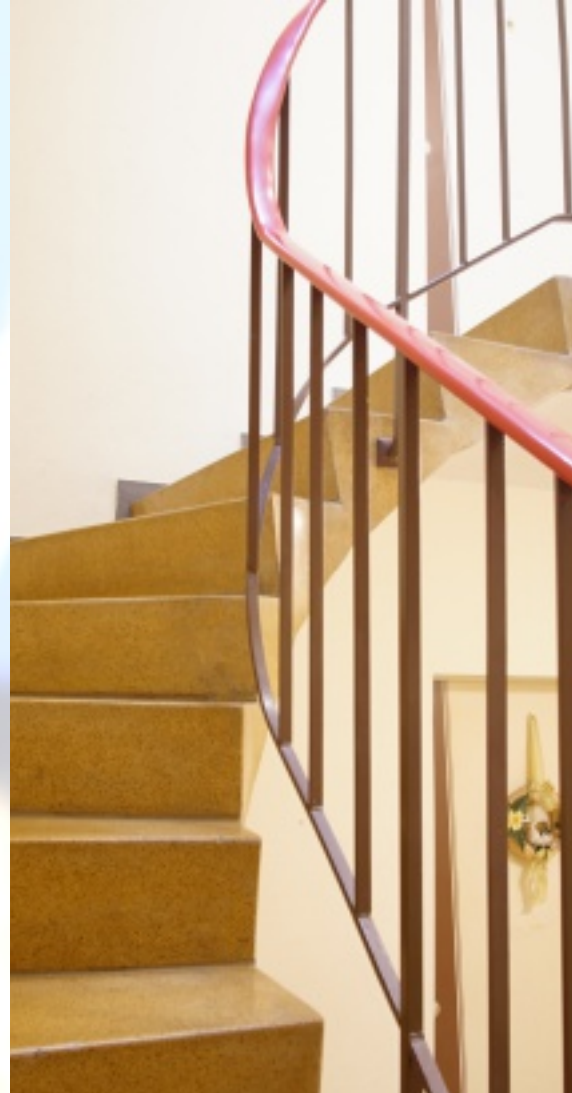
Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung: Maklervertrag über die Vermittlung der folgenden Immobilie:

Angefragt am _____ Vertragsabschluss am _____

Name und Anschrift des Verbrauchers _____

Datum _____ Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Objektart	2-ZKB Eigentumswohnung
Etage	3. Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 49,5 m ²
Aufteilung	Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon, Kellerraum
Energieausweis	Endenergieverbrauch 142,8 kWh/m ² *a Gas, Effizienzklasse E
Baujahr	um 1960
Rücklage	anteilig 143 € (Stand 31.12.2022)
Hausgeld	146 € (davon umlegbar ca. 93 €)
Kaufpreis	185.000 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Goethestr. 3 • 76135 Karlsruhe



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 2020-2024:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500

weststadtmakler.de