

# *Schöner Wohnen*

## IN RÜPPURR



***Ein Schmuckstück zum Verlieben.***  
***Saniertes Stadtvilla-Erdgeschoss am Rande des Märchenviertels.***



## Objektbeschreibung

Gepflegtes Wohngebiet am Rande des Märchenviertels • Hübsche Stadtvilla im Stil der 1930-er Jahre • Aufwändig saniert • Große Terrasse in Südwest-Ausrichtung • Sondernutzungsrecht für 150 m<sup>2</sup> Garten • Familienfreundliches Wohnen mit Kindern • Sofort frei.

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss ist perfekt für eine kleine Familie geschnitten. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer sind zwischen 17 und 19 m<sup>2</sup> groß, die Küche ist mit 12 m<sup>2</sup> groß genug fürs gemeinsame Kochen und Essen. Die Diele ist großzügig, repräsentativ und bietet Platz für Garderobe und Schuhschrank. Dazu gibt es ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates Gäste-WC. Einen gemütlichen Rückzugsort z.B. zum Lesen bietet der knapp 4 m<sup>2</sup> große Wintergarten.

Das Highlight für den Sommer: Die 13 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Zugang zum eigenen Gartenanteil. Zusätzlich gibt es noch ein rund 25 m<sup>2</sup> großes Studio im ausgebauten Dachspitz, dieser - ebenfalls beheizte - Raum eignet sich perfekt für einen Homeoffice-Arbeitsplatz oder für die Kleinen zum Spielen.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt wird der Heizraum mit Waschmaschinenanschluss. Außerdem gehört eine halbe Garage dazu, sie bietet Platz für Fahrräder & Co.





## Ausstattung

Das 3-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde 1950 auf einem 607 m<sup>2</sup> großen Grundstück wieder aufgebaut. Das Ursprungsbaujahr war vermutlich wie die Nachbarhäuser um das Jahr 1930. Beim Wiederaufbau wurde der charmante Charakter der Stadtvillen aus den 1930-er Jahren weitgehend erhalten. Insbesondere die Dachform, sowie die Fensterumrandungen erinnern an das Ursprungsbaujahr.

In den letzten fünf Jahren wurde das Haus umfassend saniert, z.B. neue Gas-Brennwert-Zentralheizung - Austausch der Fenster - neue Edelstahl-Wasserleitungen - Fassadenanstrich. Der Dachspitz wurde gedämmt und ausgebaut, an der Gebäuderückseite wurden großzügige Balkone angebaut. Bereits einige Jahre vorher wurde die Kellerdecke teilweise gedämmt, das Dach wurde um das Jahr 2000 neu gedeckt.

In der Wohnung im Erdgeschoss wurden Bad und Gäste-WC erneuert, außerdem wurde die Elektrik überprüft und teilweise erneuert. Die Wände wurden überwiegend mit Kalkputz glatt verputzt und weiß gestrichen. Die Rollläden sind teilweise elektrisch bedienbar. Für kuschelige Wärme (und zur Reduzierung des Gasverbrauchs) sorgt ein zusätzlicher Holz-Kachelofen.

Die Wohnung kann mit ein paar überschaubaren Malerarbeiten sofort bezogen werden.



# Grundriss



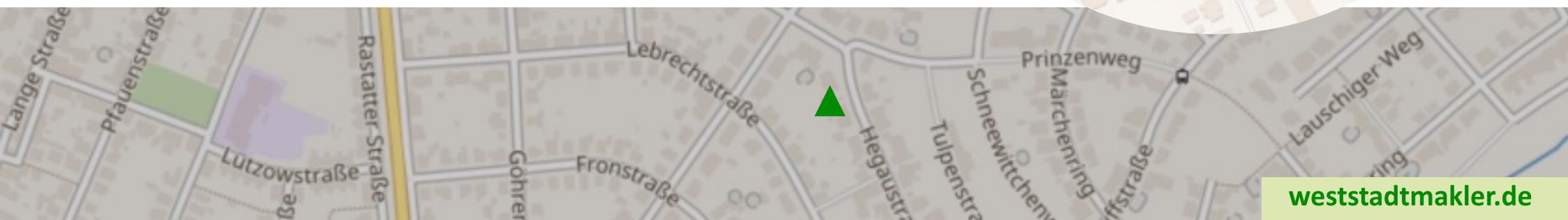
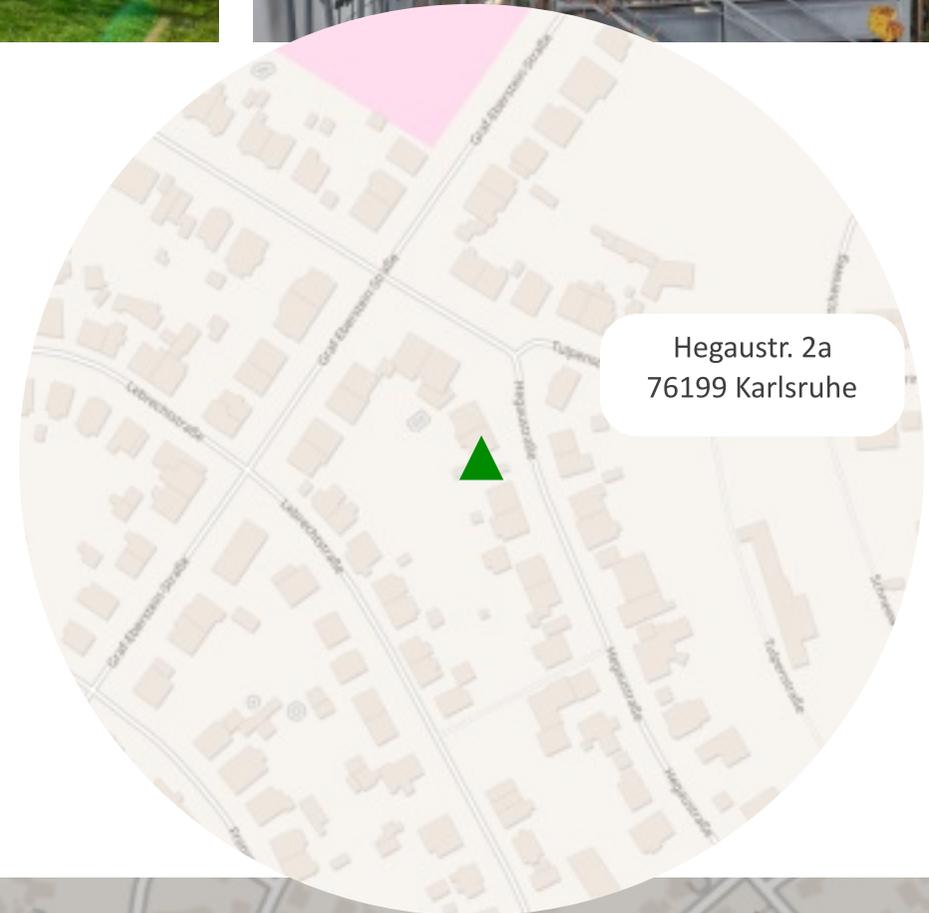


## Lage

Rüppurr ist ein sehr beliebter Stadtteil im Süden Karlsruhes mit rund 10.000 Einwohnern. Die Geschichte der Stadtteilentwicklung lässt sich gut an der Architektur der einzelnen Teilgebiete erkennen. Alt-Rüppurr mit seinen dörflichen Strukturen blickt auf über 900 Jahre Geschichte zurück, ab 1907 wurde die Gartenstadt mit Reihenhäuschen und kleineren Mehrfamilienhäusern entwickelt. Die angebotene Wohnung befindet sich im "Neuen Viertel" oder "Göhrenviertel". Hier wurden in den 1920/1930er-Jahren überwiegend charmante Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Ab Mitte der 1950er-Jahren wurde das Märchenviertel mit exklusiven Villen auf großzügigen Grundstücken bebaut. In den 1960er-Jahren wurde die Baumgartensiedlung angelegt, zuletzt wurde in den 1990er-Jahren das Seewiesenäcker-Gebiet entwickelt.

Rüppurr besticht durch seine perfekte Verkehrsanbindung. Über die Karlsruher Straße ist man schnell in Ettlingen und noch schneller auf den Autobahnen. Über die Herrenalber Straße ist man schnell am Bahnhof und in der Innenstadt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist 8 Minuten Fußweg entfernt. In Rüppurr gibt es mehrere Grundschulen und Kindergärten und ein Gymnasium. Ein Bioladen ist mit dem Fahrrad in 2 Minuten erreichbar, die nächsten größeren Supermärkte gibt es in Bulach oder in Ettlingen.

Jogger, Spaziergänger und Mountainbiker freuen sich über die kurze Entfernung zum Oberwald und zu den Grünflächen Richtung Ettlingen.



# 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](mailto:info@weststadtmakler.de)

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

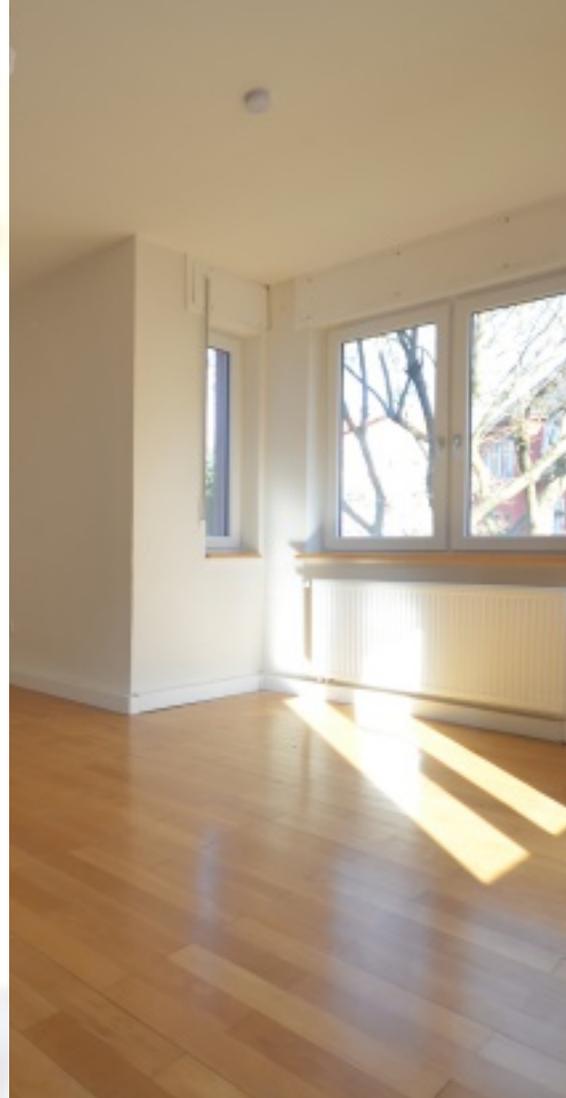
## Folgen des Widerrufs

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>Flächen</b>	<b>Wohnfläche 95,15 m<sup>2</sup> Nutzfläche Dachstudio 24,69 m<sup>2</sup></b>
<b>Aufteilung</b>	<b>Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Diele, Terrasse, Dachstudio, Kellerraum</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Endenergiebedarf 144,9 kWh/m<sup>2</sup>*a Gas, Effizienzklasse E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>Ursprung um 1930, Wiederaufbau 1950</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>ca. 250 €</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>439.700 €</b>
<b>Provision</b>	<b>1,785 % inkl. 19 % MwSt</b>
<b>Adresse</b>	<b>Hegaustr. 2a • 76199 Karlsruhe</b>



**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 2012-2023:  
BELLEVUE Best Property Agent  
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler  
CAPITAL Makler Kompass Top 500

**weststadtmakler.de**

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.

