

Schöner Arbeiten IN DER WESTSTADT



*Kreatives Arbeiten
in denkmalgeschützter Altbau-Etage*



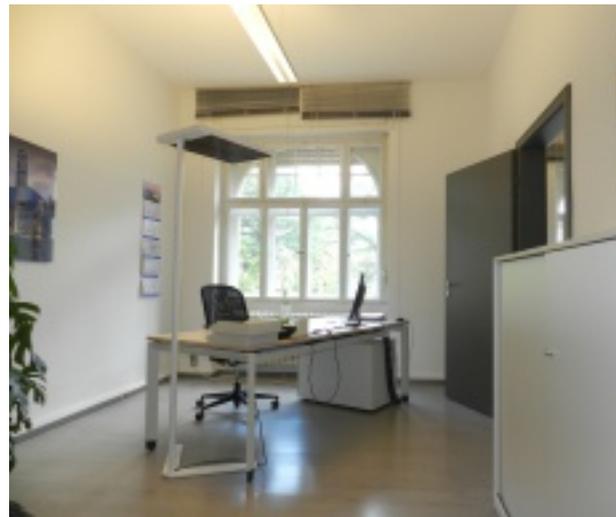
Objektbeschreibung

Gönnen Sie sich und Ihren Mitarbeitern die kreative Atmosphäre einer Altbau-Etage in bester Lage - in der südlichen Weststadt bei der Günther-Klotz-Anlage.

Das gut geschnittene Büro liegt im Erdgeschoss (Hochparterre), es besteht aus 4 hellen Büroräumen (ca. 14 m², 20,5 m², 22,5 m² und 30 m²), einer kleinen Teeküche mit zusätzlichem Abstellraum und einem WC. Der ca. 8 m² große Balkon in Westausrichtung eignet sich in der wärmeren Jahreszeit perfekt als Platz zum Entspannen in der Mittagspause. Der Eingangsbereich mit kleiner Garderobe ist großzügig, hier könnte eventuell noch ein Arbeitsplatz für einen Empfang eingerichtet werden.

Zum Objekt gehört ein großer Kellerraum, der von früheren Mietern schon als Serverraum verwendet wurde. Fahrräder können im Hof abgestellt werden.

Die Mieter würden gerne zu einem fairen Preis die Einbauküche mit Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Herd an den neuen Mieter verkaufen, auf Wunsch kann auch der Konferenztisch mit sechs Stühlen übernommen werden.





Ausstattung

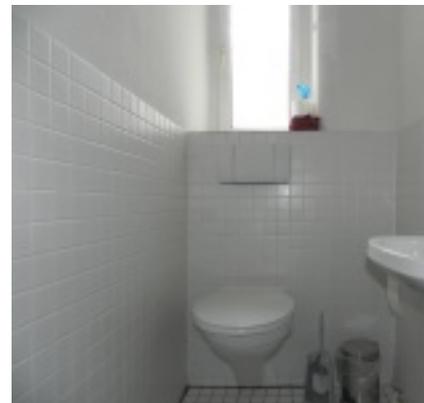
Das prächtige Gebäude wurde 1905 vom Architekten Heinrich Sexauer geplant, der neben vielen hübschen und heute noch gut erhaltenen Wohnhäusern in der Weststadt auch den Haydnplatz gestaltet hat. Das Gebäude steht zusammen mit dem angebauten Nachbarhaus in der Eisenlohrstraße unter Denkmalschutz.

Einige alte Details sind noch gut erhalten, so zum Beispiel das Treppenhaus und die Zweischeiben-Verglasung in den Räumen zur Straße. In den Neunzigern wurde das Büro komplett erneuert, dabei wurde ein modernes WC eingebaut, der Küchenboden gefliest und in den übrigen Räumen ein heller Laminatboden verlegt.

Geheizt wird über eine eigene Gas-Etagenheizung, die Kosten hierfür (zurzeit rund 150 € pro Monat) sind nicht in den Nebenkosten enthalten.

Telefon- und Netzwerkanschlüsse sind in fast allen Räumen bereits vorhanden.

Das Büro wird in einem ordentlichen Zustand - aber nicht frisch renoviert - übergeben. Wenn Sie möchten, können Sie also mit ein paar Eimern Farbe Ihre eigenen Vorstellungen vom Kreativen Arbeiten in der Weststadt verwirklichen.



Grundriss Erdgeschoss





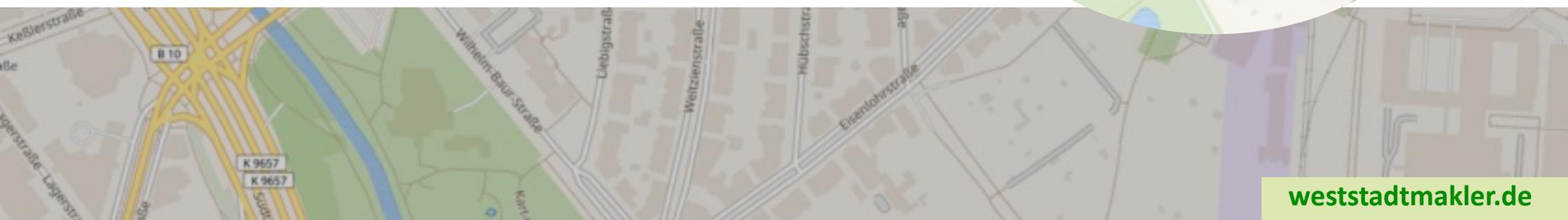
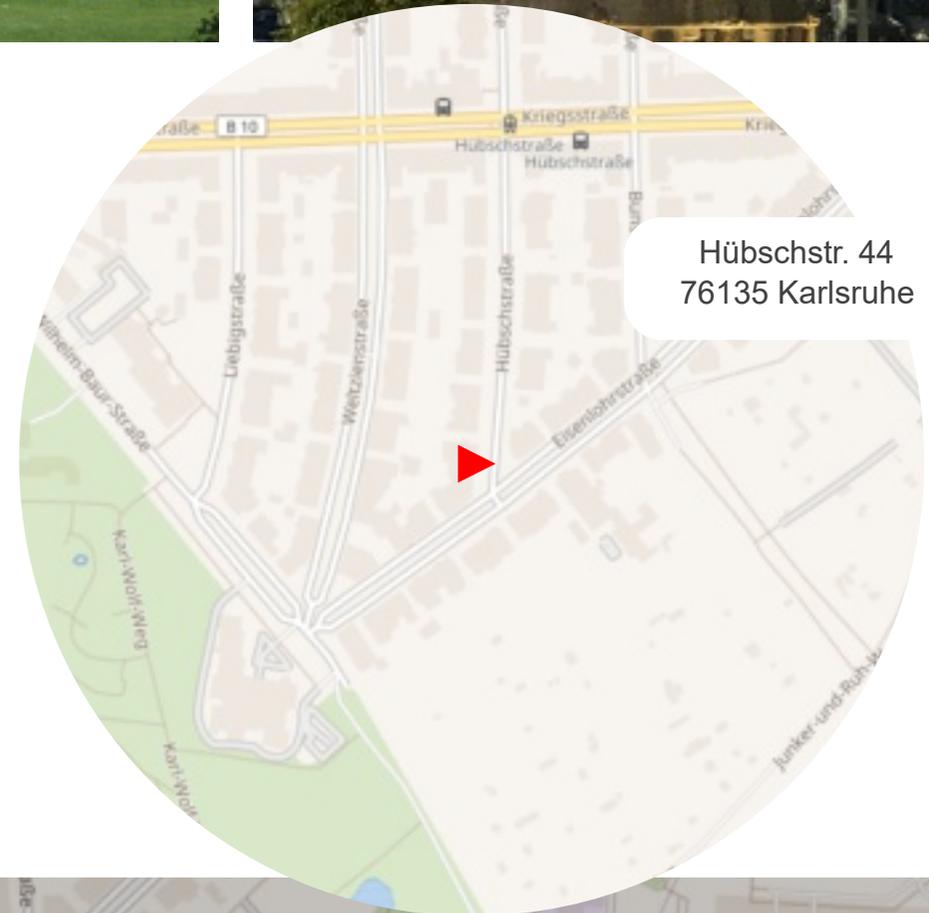
Lage

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, Kneipen und Cafés. Besonders heftig pulsiert das Leben an den Markttagen auf dem Gutenbergplatz.

Das angebotene Büro liegt im südlichsten Teil der Weststadt, bei der Eisenlohrstraße. Die Adresse ist repräsentativ, die Nachbarschaft exklusiv - Anwälte, Steuerberater, Notar, Ingenieurbüros und Werbeagenturen haben hier ihre Büros.

Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen, zur Straßenbahn sind es nur ca. 200 Meter. Den beliebten Gutenbergplatz mit Biergärten und Restaurants erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten.

Die Parkplatz-Situation ist tagsüber einigermaßen entspannt, abends dürfen nur noch Anwohner hier parken.



Kleingedrucktes

Widerrufsrecht

Seit 13.06.2014 haben Sie nach der EU-Verbraucherrechterichtlinie ein 14-tägiges Widerrufsrecht für alle Verträge, die telefonisch, per E-Mail oder über das Internet und nicht in den Geschäftsräumen des Maklers 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 Wohnung schon vorher zeigen. Sollte es dann vor Ablauf der 14-Tages-Frist zu einem Miet- oder Kaufvertrag kommen, erlischt Ihr Widerrufsrecht.

Wichtig: Für Sie entstehen keinerlei Kosten oder Verpflichtungen, falls es nicht zu einem Miet- oder Kaufvertrag kommt, Ihre Zustimmung zu einem früheren Besichtigungstermin ist insofern völlig unverbindlich.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins benötigen wir Ihre Erklärung, dass

- Sie die Widerrufsbelehrung (vorletzte Seite im Exposé) 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 Miet- oder 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	Bürofläche
Flächen	ca. 106,5 m² im Erdgeschoss
Aufteilung	4 Büroräume (ca. 14 m², 20,5 m², 22,5 m², 30 m²), Teeküche mit Abstellkammer, WC, Diele mit Garderobe, Balkon (ca. 8 m²), Kellerraum
Baujahr	Kulturdenkmal von 1905
Energieausweis	wegen Denkmaleigenschaft nicht erforderlich
frei ab	Juli 2022
Miete	11 €/m² (=1.171,50 €) + 19 % MwSt
Nebenkosten	Vorauszahlung 90 €
Kaution	3 Monatsmieten
Provision	3 Monatsmieten + 19 % MwSt
Adresse	Hübschstr. 44 • 76135 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 Vermieter überlassenen Daten können wir trotz sorgfältiger Überprüfung keine Haftung übernehmen.

Bei Abschluss eines Mietvertrages wird unser Vermarktungshonorar in Höhe von 3 Monatskaltmieten zuzügl. 19 % MwSt (= 3,57 Monatsmieten) fällig.

weststadtmakler.de