

# *Schöner Wohnen*

## IN DER WESTSTADT



***Weststadt statt Manhattan***  
***Spektakuläre Aussichten im 16. Obergeschoss***



## Objektbeschreibung

Auch wenn man erst ab einer Höhe von 100 Metern von einem echten Skyscraper spricht: Viel höher können Sie in Karlsruhe kaum wohnen. Die angebotene Wohnung liegt im 16. Obergeschoss in geschätzten 50 Metern Höhe. Hier können Sie die atemberaubende Aussicht über das Lichtermeer der Stadt genießen, den Regenbogen streicheln oder Sterne vom Himmel holen ...

Aber die Wohnung hat noch viele weitere Vorzüge: Bestlage direkt am Mühlburger Tor - Geschäfte, Straßenbahn und die komplette Infrastruktur direkt vor der Haustür. Um Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege müssen Sie sich nicht kümmern. Und die Wohnung ist in einem Top-Zustand.

Die rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind verteilt auf ein ca. 25 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, ein 16 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, ein knapp 11 m<sup>2</sup> großes Kinder- oder Arbeitszimmer, eine großzügige Diele, eine 8 m<sup>2</sup> große Küche, ein Bad, ein Gäste-WC und ein kleiner Abstellraum. Für die tollen Aussichten gibt es eine 10 m<sup>2</sup> große Loggia in Ost-Ausrichtung.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, aber in der Tiefgarage oder im Hof wird immer wieder mal ein Platz vermietet. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt wird ein überdachter Fahrrad-Abstellplatz.



# Ausstattung

Das 19-geschossige Hochhaus mit insgesamt 184 Wohnungen - verteilt auf zwei Eingänge - und eine große Tiefgarage wurden um 1970 von einem heute noch aktiven Bauträger auf einem 8.079 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstellt. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, erforderliche Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wurden regelmäßig durchgeführt. Beispielsweise wurden die Aufzüge 2011 auf den neuesten Stand gebracht, aktuell werden die Balkone in mehreren Bauabschnitten saniert.

Auch die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Vor 10 Jahren wurde das Bad komplett saniert, das WC wurde überarbeitet und der Abstellraum wurde zum Waschmaschinenplatz umgebaut. In den letzten zwei Jahren wurde die Wohnung komplett renoviert. In den Wohnräumen wurde ein hochwertiger Vinylboden in Eiche-Landhausdielen-Optik verlegt, alle Wände und Decken wurden frisch weiß gestrichen.

Gut für den Geldbeutel und fürs ökologische Gewissen: Die Fernwärme-Zentralheizung. Fernwärme in Karlsruhe stammt zu rund 80 % aus industrieller Abwärme und erfüllt damit alle aktuell notwendigen Wärmegeetze. Weitere kostspielige bauliche Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Wärmedämmung oder Solar, sind nicht erforderlich. Warmwasser wird im Bad durch einen elektrischen Durchlauferhitzer erzeugt, in der Küche gibt es einen kleinen Untertischboiler.



# Grundriss



Illustration © immoGrafik



## 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.

Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar, eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich fast der Haustür. Die Lage ist perfekt für Gourmets: In fußläufiger Entfernung befinden sich ein Biomarkt und einige Restaurants - unter anderem auch das einzige 2-Sterne-Restaurant in Karlsruhe. Auch den beliebten Gutenbergplatz mit seinen hübschen Cafés und Biergärten erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten ein.



# 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 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 oder per 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)

<b>Objektart</b>	<b>3-ZKB Eigentumswohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>16. OG (mit Lift)</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>84,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Aufteilung</b>	<b>Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Loggia, Kellerraum</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Endenergieverbrauch 157 kWh/m<sup>2</sup>*a Fernwärme, Effizienzklasse E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>422 €, davon umlegbar ca. 319 €</b>
<b>Rücklagen</b>	<b>anteilig 5.763 € (Stand 31.12.2024)</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>297.500 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. 19 % MwSt</b>
<b>Adresse</b>	<b>Kaiserallee 15b • 76133 Karlsruhe</b>



**weststadtmakler.de**

**Martin Burkard**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Eisenlohrstr. 7  
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250

Mobil 0172 - 72 02 966

info@weststadtmakler.de

www.weststadtmakler.de

**Zertifiziert nach DIN 15733**

Auszeichnungen 2012-2026:

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 2 % zuzügl. 19 % MwSt = 2,38 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

**weststadtmakler.de**