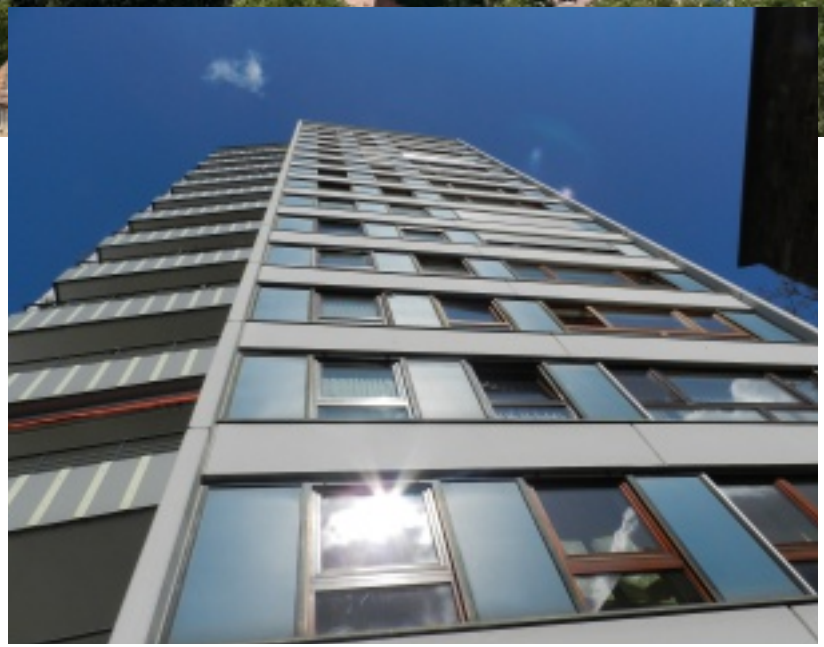
Schöner Wohnen
IN DER WESTSTADT

Ein Hauch Manhatten
- mitten in der Weststadt -

weststadtmakler.de



Objektbeschreibung

Auch wenn man erst ab einer Höhe von 100 Metern wirklich von einem Wolkenkratzer sprechen kann - ein Hauch Großstadt ist in dieser Wohnung im sechsten Obergeschoss schon zu spüren. Viel höher kann man in Karlsruhe kaum wohnen. Der Lift bringt Sie in wenigen Sekunden nach oben, dann können Sie die spektakuläre Aussicht über das Lichtermeer der City genießen, den Regenbogen streicheln oder Sterne vom Himmel holen ...

Aber die Wohnung hat noch viele weitere Vorzüge: Lichtdurchflutete Räume, Bestlage in der Weststadt - Gutenbergplatz mit seinen hübschen Biergärten, Geschäfte, Straßenbahn und die komplette Infrastruktur direkt vor der Haustür.

Die 91,5 m² Wohnfläche sind verteilt auf das knapp 25 m² großes Wohnzimmer, das 22 m² große Schlafzimmer und ein 14 m² großes Arbeits- oder Kinderzimmer. Die Küche ist mit 10,5 m² groß genug für Menschen, die gerne gemeinsam kochen. Bad und WC sind getrennt, außerdem gibt es noch einen kleinen Abstellraum. Von allen drei Wohnräumen kommt man zum Highlight für den Sommer: Der überdachte, fast 10 m² großen Balkon in sonniger West-Ausrichtung.

Zur Wohnung gehört ein kleiner Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt werden Fahrradkeller, Trockenraum und Dachterrasse.

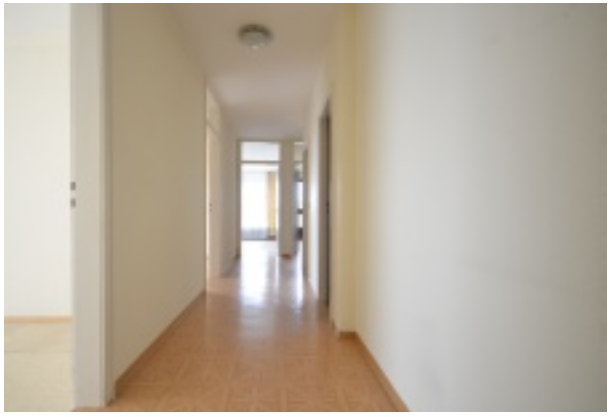
Ausstattung

Das rund 40 Meter hohe Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1964 auf einem 986 m² großen Grundstück erbaut, es ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die Eigentümer planen schon seit vielen Jahren eine Sanierung von Fassade und Balkonen, inzwischen wurde ein Architekturbüro mit den Vorarbeiten beauftragt. Ob, wann und wie aufwändig saniert werden soll, steht noch nicht fest, aber Sie sollten sich - trotz üppiger Rücklagen - gedanklich schon mal auf eine höhere Sonderumlage einstellen. Dies wurde beim Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Die Wohnung ist gepflegt, für ein modernes Wohnparadies sollten Sie aber eine umfassende Modernisierung einplanen. Bad und WC sind nicht zeitgemäß und die Bodenbeläge sollten erneuert werden. Auch der Maler und der Elektriker haben einiges in der Wohnung zu tun. Die Fenster sind in Ordnung, sie sind geschätzt 25 Jahre alt. 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 Wärmegesetze. Warmwasser wird über einen Elektroboiler erzeugt.

Telefon-, Kabelanschluss und Wechselsprechanlage sind vorhanden. Laut Website von Vodafone ist Internet bis 1000 MBit/s möglich, die Telekom legt gerade den Glasfaseranschluss ins Haus.

Die Waschmaschine kann in der Küche, oder nach einem Umbau eventuell auch im Abstellraum untergebracht werden. In einigen anderen Wohnungen im Gebäude wurde auch der Boiler in den Abstellraum verlegt.



Grundriss

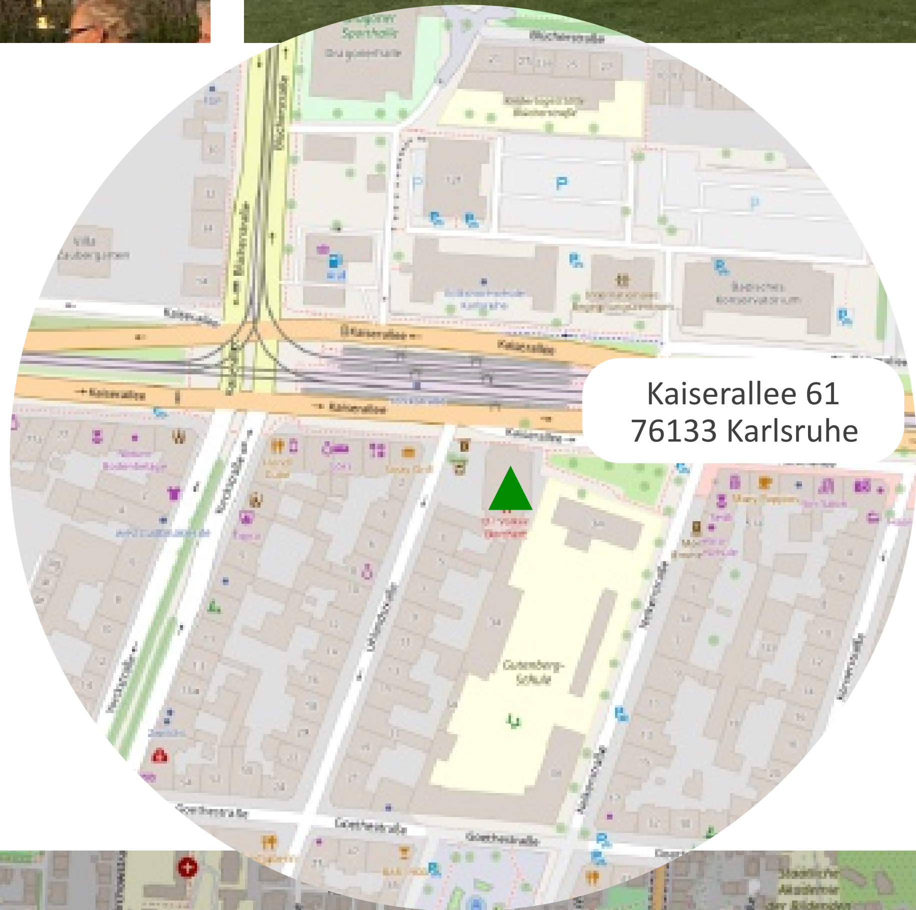
weststadtmakler.de

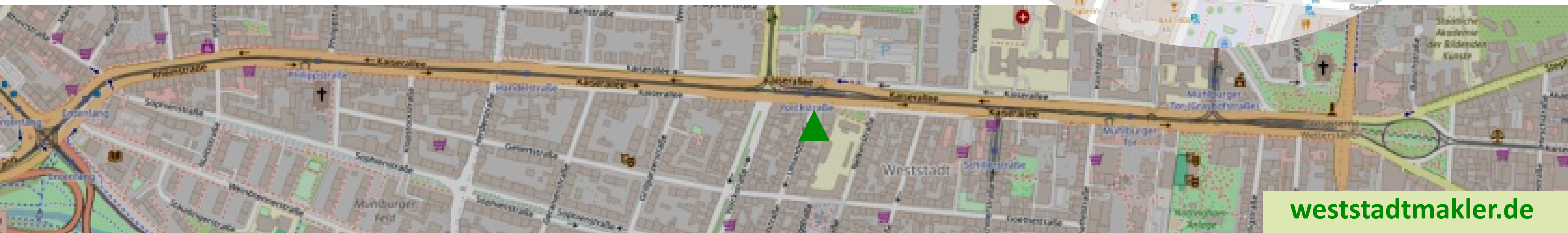
Lage

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.

Einer der besten Bäcker in Karlsruhe und zwei Fastfood-Läden sind gleich vor dem Haus zu finden. Der beliebte Gutenbergplatz mit überregional bekanntem Wochenmarkt und hübschen Biergärten ist Luftlinie nur 100 Meter entfernt. In drei Minuten mit dem Fahrrad sind Supermarkt, Biomarkt und das Sandkorn-Theater erreichbar. Weitere Restaurants - unter anderem auch das einzige 2-Sterne-Restaurant - befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Straßenbahnhaltestelle ist fast vor der Haustür, über die nahe gelegene Südtangente sind alle östlich gelegenen Stadtteile und die Autobahnen gut erreichbar.





weststadtmakler.de

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

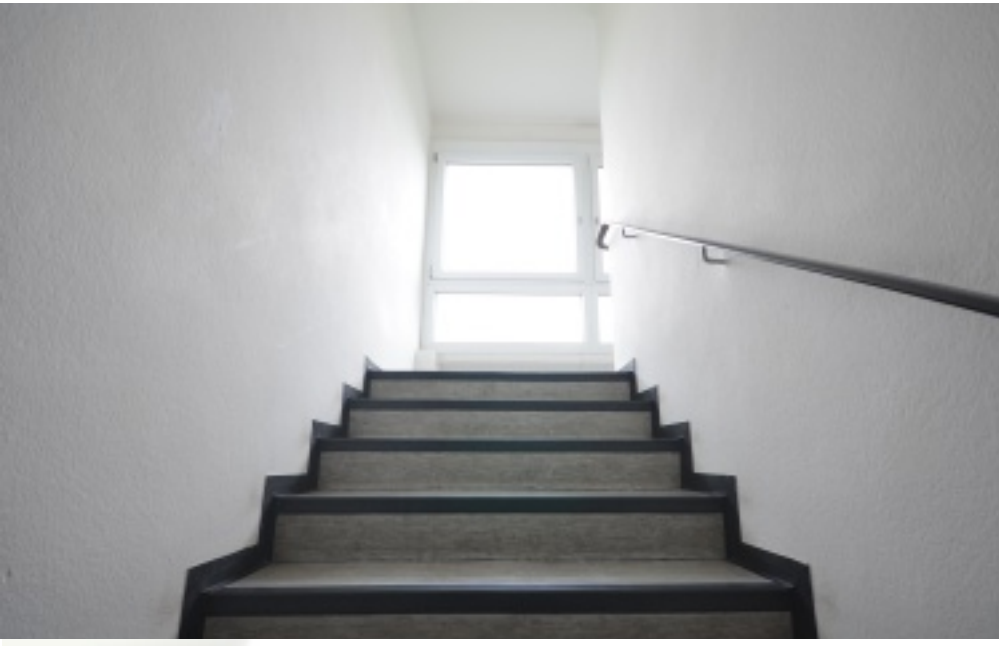
Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung: Maklervertrag über die Vermittlung der folgenden Immobilie:
_____

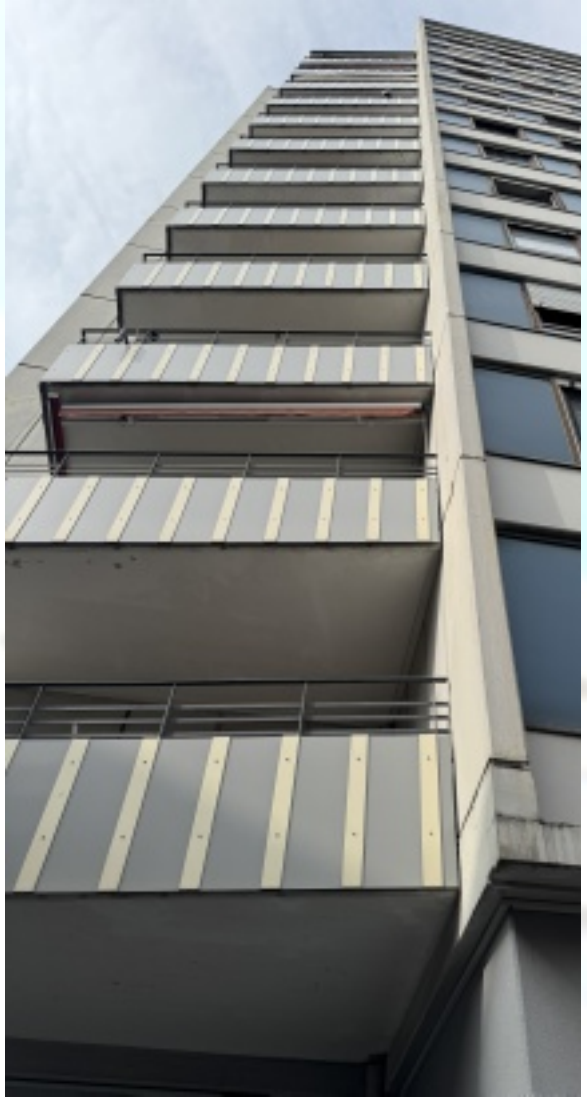
Angefragt am _____ Vertragsabschluss am _____

Name und Anschrift des Verbrauchers
_____

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

Objektart	3-ZKB Eigentumswohnung
Etage	6. Obergeschoss (mit Lift)
Wohnfläche	91,47 m²
Aufteilung	Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Balkon, Kellerraum
Baujahr	ca. 1964
Energieausweis	Endenergieverbrauch 127 kWh/m²*a Fernwärme Effizienzklasse D
Hausgeld	365 €
Rücklagen (31.12.2022)	gesamt 617.379 €, anteilig 10.555 €
Kaufpreis	265.300 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Kaiserallee 61 • 76133 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

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de

Zertifiziert nach DIN 15733

Auszeichnungen 2012-2025:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500