

# *Schöner Wohnen*

## IN DER WESTSTADT



***Dachgeschoss-Maisonette zum Verlieben  
Prächtige Stadtvilla in Spitzenlage beim Haydnplatz***



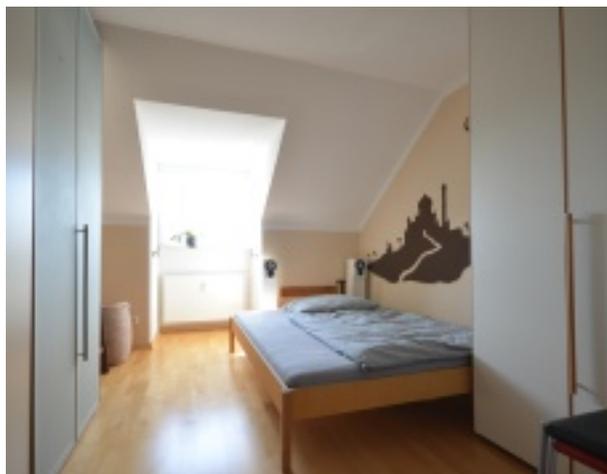
## Objektbeschreibung

Sie lieben die prächtigen Stadtvillen rund um den Haydnplatz, möchten aber nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten? Ein Null-Acht-Fünfzehn-Grundriss ist nichts für Sie, Ihnen gefällt offenes und lichtdurchflutetes Wohnen auf zwei Etagen? Dann werden Sie sich sicherlich gleich in diese hübsche Dachgeschoss-Maisonette verlieben.

Die Wohnung liegt im 3. und 4. Obergeschoss, sie ist mit einer Wohnfläche von 80,5 m<sup>2</sup> perfekt für einen kleinen Haushalt geschnitten. Mittelpunkt ist der knapp 40 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich mit offener Küche, hier haben Sie ausreichend Platz zum Kochen und Essen mit Freunden und für eine gemütliche Fernsehecke. Das Schlafzimmer ist 14,5 m<sup>2</sup> groß, die Diele bietet mit fast 9 m<sup>2</sup> ausreichend Platz. Der Dachspitz wurde zum hellen Studio ausgebaut und eignet sich perfekt zum Arbeiten oder Entspannen. Die Grundfläche beträgt rund 28 m<sup>2</sup>, durch die Dachschrägen bleibt eine anrechenbare Wohnfläche von 13 m<sup>2</sup> übrig.

Zur Wohnung gehört ein kleiner Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>), gemeinschaftlich genutzt werden Waschküche, Trockenraum und der Hof zum Abstellen von Fahrrädern.

Einen Balkon gibt es nicht, aber durch das riesige Velux-Fensterelement "Quartett" fühlt man sich im Dachstudio fast wie unter freiem Himmel. Und wenn Sie den Sommer lieber im Freien genießen: Der grüne Haydnplatz mit großer Liegewiese ist nur wenige Schritte entfernt.





# Ausstattung

Die prächtige 12-Parteien-Stadtvilla wurde um 1900 auf einem 637 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Vor rund 20 Jahren wurde das Gebäude von einem Bauträger in Eigentumswohnungen aufgeteilt und weitgehend saniert. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen werden regelmäßig durchgeführt.

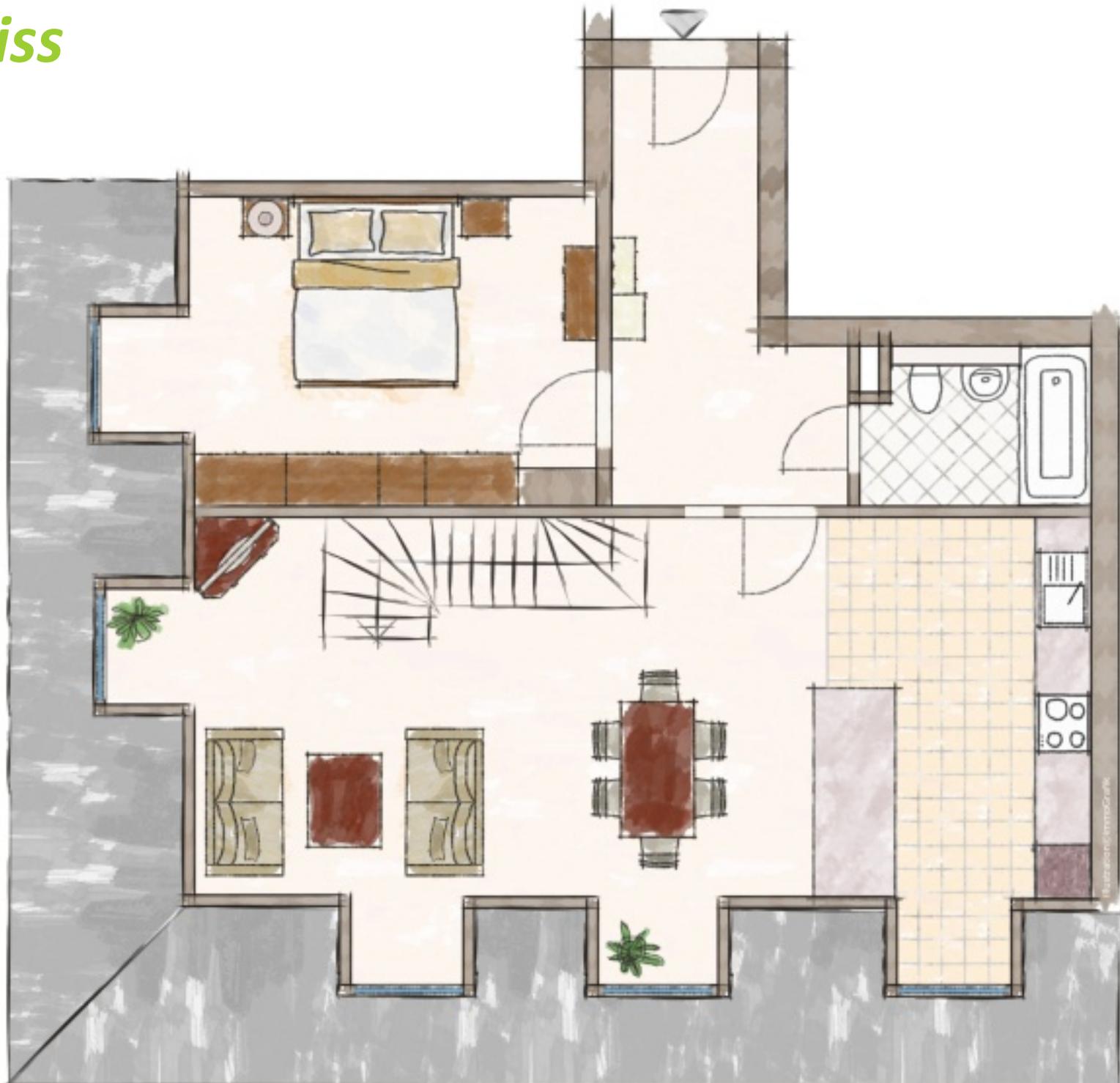
Auch die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand, sie wurde in den Jahren 2003/2004 komplett saniert (Bad, Böden, Wände, Elektrik, Grundrissänderung usw.). Das Dachstudio wurde erstmals zu Wohnraum ausgebaut, die Dachdämmung entspricht mit 16 cm fast dem aktuellen Neubaustandard. In den Wohnräumen wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt, der Boden im Bad wurde mit Granit belegt. In der unteren Ebene wurden 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut, im Dachstudio hochwertige Velux-Fensterelemente.

Gut für den Geldbeutel und fürs ökologische Gewissen: Vor zwei Jahren wurde auf Fernwärme umgestellt. 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.

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten.



# Grundriss





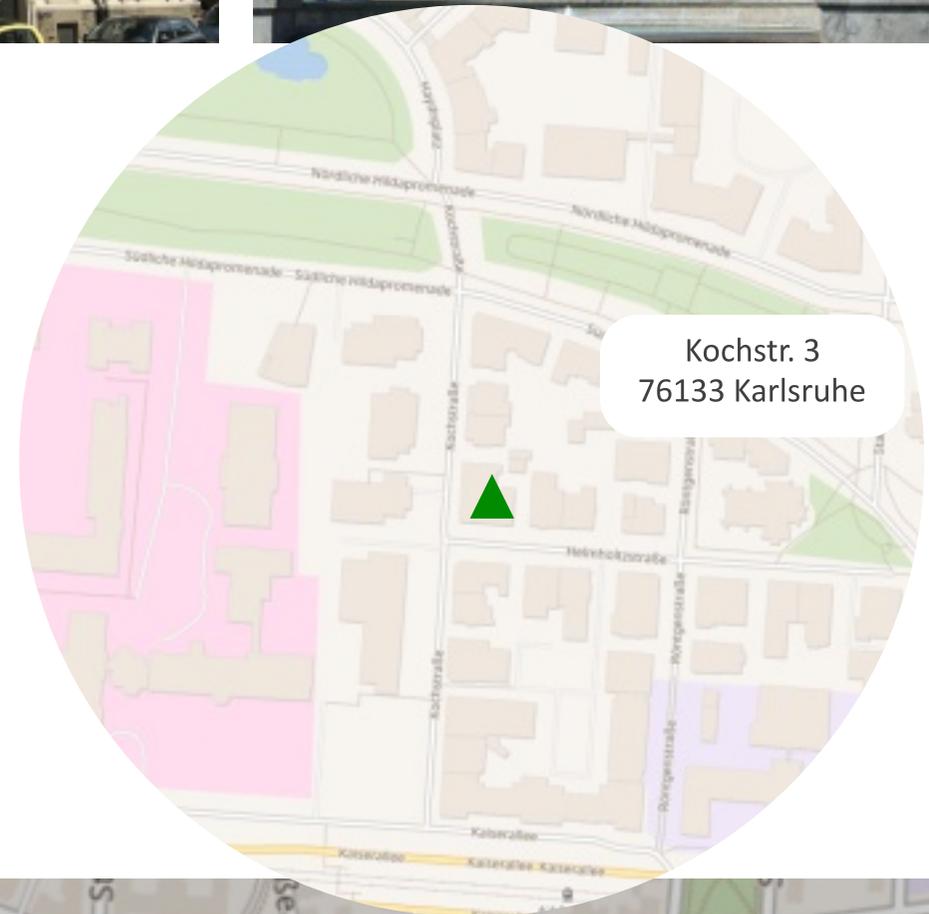
## Lage

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

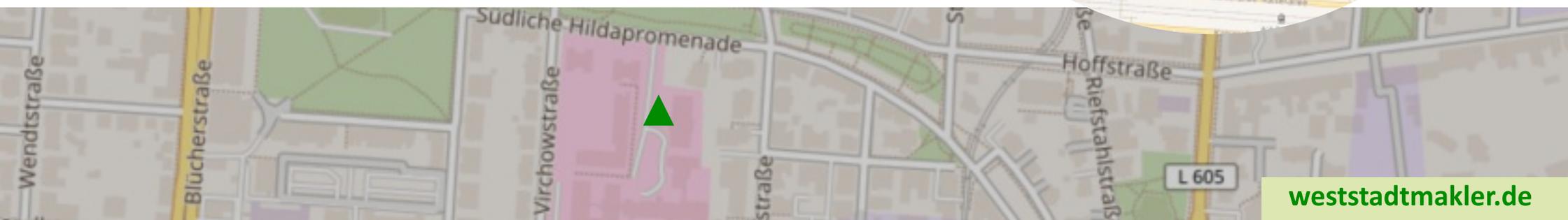
Die Wohnung liegt nur wenige Schritte vom grünen Haydnplatz entfernt. Die Nachbarschaft ist exklusiv, hier wohnen und arbeiten Anwälte, Steuerberater, Künstler und Unternehmer.

Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar, die Kaiserallee mit Straßenbahnhaltestelle und Supermarkt ist fünf Minuten Fußweg entfernt. 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.



Kochstr. 3  
76133 Karlsruhe



# 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.

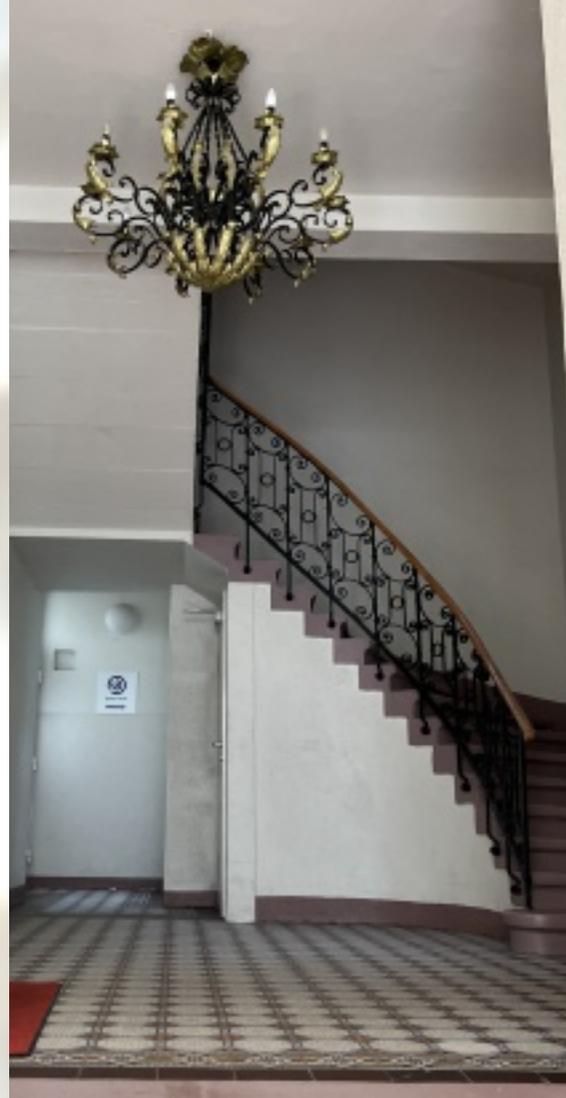
## Folgen des Widerrufs

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>2,5-ZKB Eigentumswohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>3. + 4. OG (ohne Lift)</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>80,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Aufteilung</b>	<b>1. Ebene (67,34 m<sup>2</sup>): Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Diele 2. Ebene (13,15 m<sup>2</sup>): Dachstudio</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Endenergieverbrauch 143 kWh/m<sup>2</sup>*a Fernwärme, Effizienzklasse E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>um 1900</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>297 €</b>
<b>Rücklagen</b>	<b>anteilig 8.696 € (Stand 31.12.2022)</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>346.100 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. 19 % MwSt</b>
<b>Adresse</b>	<b>Kochstr. 3 • 76133 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 2 % zuzügl. 19 % MwSt = 2,38 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.