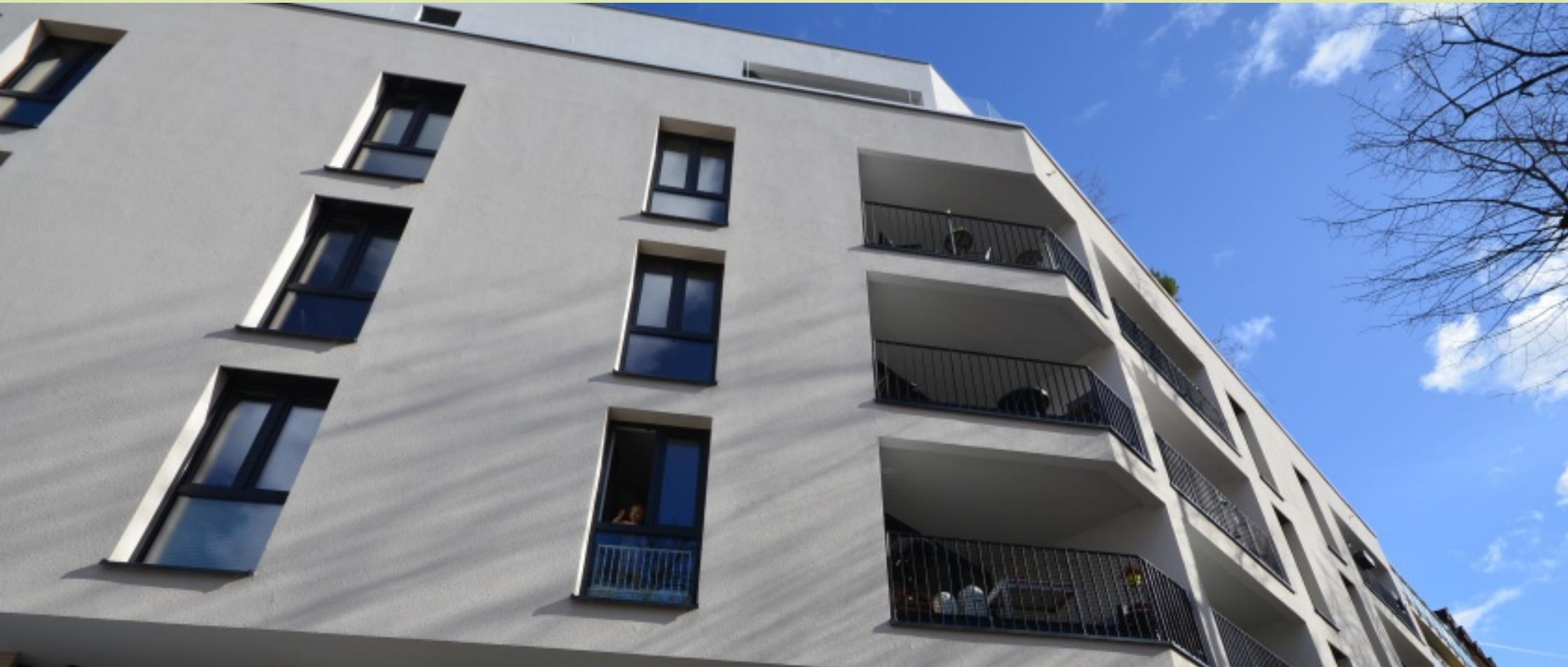


Schöner Wohnen

IN MÜHLBURG



***(Fast-)Neubau Pent-onette
mit 42 m² Frischluftflächen***

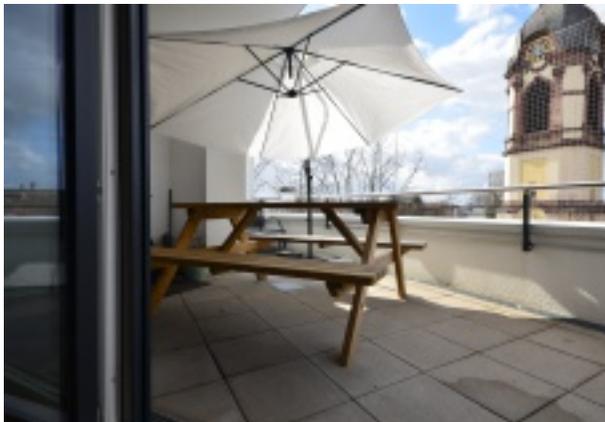


Objektbeschreibung

Edle und fast neue Penthouse-Maisonette Wohnung am Lindenplatz - ruhige aber zentrale Lage zwischen dem von Altbauvillen geprägten Musikerviertel und dem Zukunftsprojekt Golden Gate am Entenfang. Nur wenige Schritte zum mediterran gestalteten "Piazza Flieder". Platz wie im Einfamilienhaus, aber kein Gartenstress. Netto-Wohnfläche 165 m² mit fünf Zimmern, zwei Bädern und einer großen Essküche - plus 42 m² Frischluftflächen (Dachterrasse, Balkon und zwei Loggien).

Gemeinsam Kochen, Essen, Plaudern - in der kälteren Jahreszeit ist das 32 m² Esszimmer mit offener Küche der Mittelpunkt der Wohnung. Sobald es die Temperaturen erlauben, kommt das "Sommer-Wohnzimmer" dazu - die 26 m² große Dachterrasse in sonniger West-Ausrichtung. Für den gemütlichen Fernsehabend mit der Familie gibt es in der zweiten Etage das offene, 30 m² große Wohnzimmer, das letzte Glas Wein zu zweit wird dann auf der überdachten Loggia genossen. Auf beiden Etagen gibt es je zwei Schlafzimmer mit Größen zwischen 12,8 und 15,9 m², jede Etage hat ein Tageslichtbad. Dazu kommen großzügige Dielen, eine Garderobe und ein sonniger Galerieplatz fürs Home-Office. Und wenn Sie auch die Morgensonne im Freien genießen möchten: Es gibt noch zwei je 5 m² große Loggien in Ost-Ausrichtung. Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt werden Trockenraum und Hof mit überdachtem Fahrrad-Abstellplatz und Mülltonnenboxen.

Im Kaufpreis bereits enthalten sind der Tiefgaragen-Stellplatz (Wert 25.000 €) und die moderne Einbauküche (Neupreis rund 20.000 €).





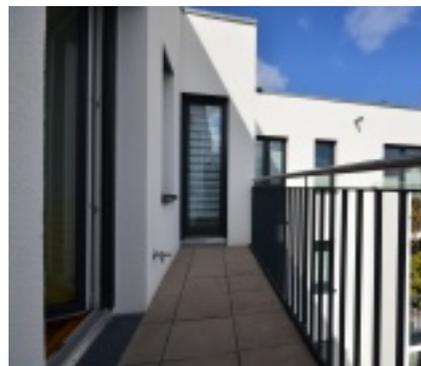
Ausstattung

Klassische, klare und interessante Architektur, außergewöhnliche Fassaden-Gestaltung und hochwertige Ausstattung. Dazu gehören z.B die Fußbodenheizung - umweltfreundlich über Fernwärme, 3-fach schall- und wärme gedämmte Fenster mit elektrischen Rollläden, Video-Sprechanlage und die bewegungsgesteuerte LED-Beleuchtung in Treppenhäusern, Fluren und Kellerräumen.

Das hübsche Mehrfamilienhaus wurde auf einem 853 m² großen Grundstück erbaut, Fertigstellung war Anfang 2016. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, für künftige Instandhaltungsarbeiten wurden ausreichend Rücklagen angespart.

Die Wohnung ist hochwertig und modern ausgestattet. Die Böden in den Wohnräumen wurden mit einem feinen Stäbchenparkett in Eiche belegt. Die Bäder wurden großformatig gefliest, die Wände in weiß, die Böden schieferfarbig. Die Sanitärgegenstände sind neutral weiß, auf der ersten Ebene gibt es Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenplatz, oben eine Badewanne, zwei Waschbecken und ein WC. Die Wände wurden mit einer Glasfasertapete ausgestattet und weiß gestrichen. Und wenn Sie Lust auf knisterndes Holzfeuer haben - im Wohnzimmer gibt es einen Kaminanschluss.

Heizung und Warmwassererzeugung erfolgen umweltfreundlich über Fernwärme. Telefon- und Kabel-TV-Anschlüsse gibt es in mehreren Räumen, in den Dielen Video-Sprechanlagen.



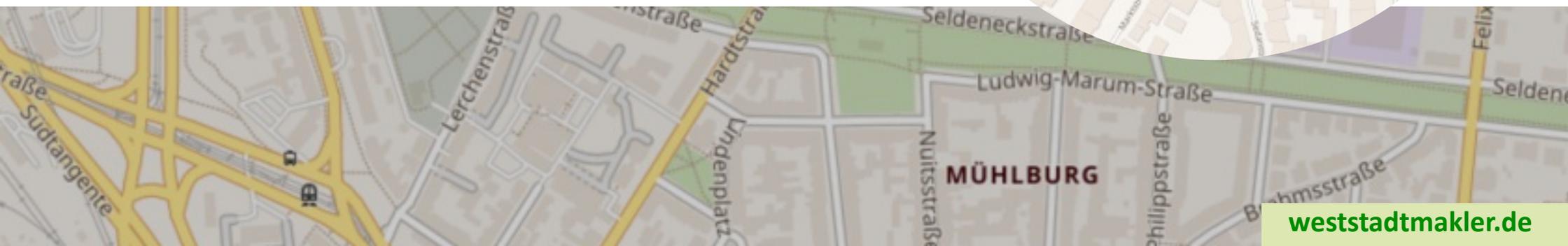
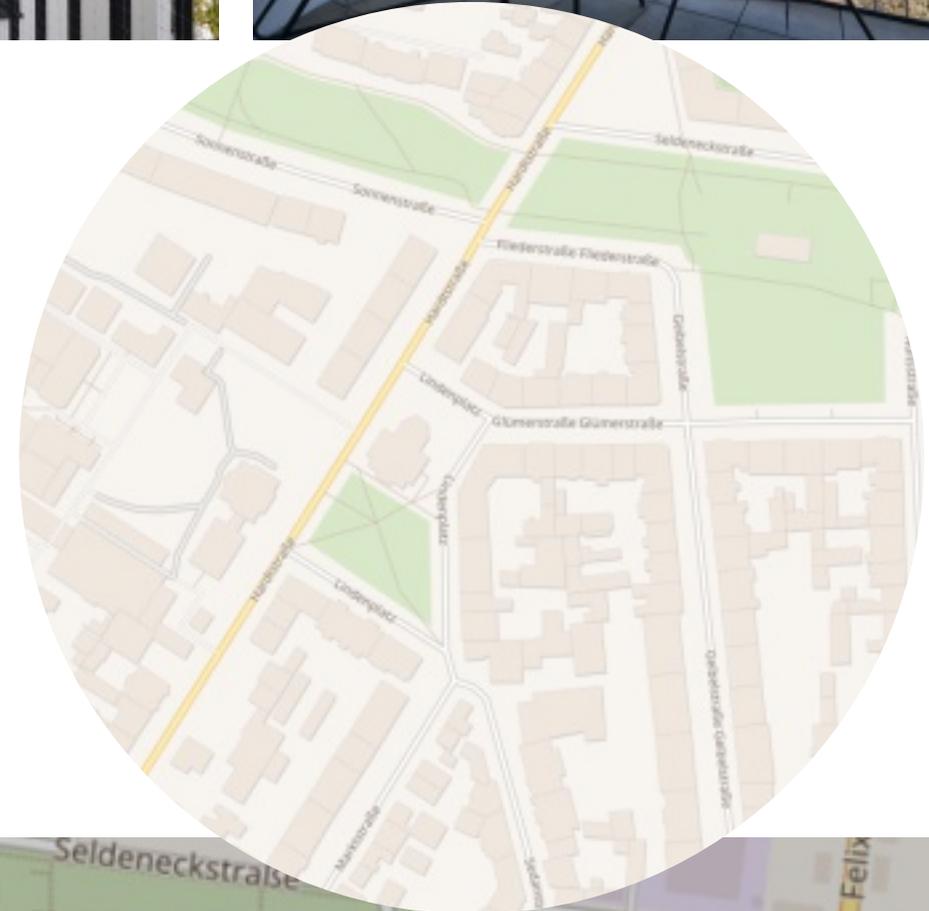


Lage

Mühlburg mit seinen knapp 15.000 Einwohnern gehört zu den älteren Stadtteilen Karlsruhes. Das Geschäftszentrum befindet sich rund um den Entenfang, der wird in den nächsten Jahren mit dem Golden-Gate-Projekt umfassend neu gestaltet. Man ist schnell im Grünen, aber auch sehr schnell mitten in der Stadt.

Die angebotene Wohnung liegt in Alt-Mühlburg, nur wenige Meter vom Fliederplatz entfernt. Dieser Platz hat sich durch mehrere bauliche Maßnahmen zu einem richtig hübschen, mediterranen "Piazza" entwickelt. In der näheren Umgebung befinden sich Restaurants, Schulen, Kindergärten, Kirchen und Vereine. Auch kulturell hat Mühlburg mit zahlreichen Vereinen und dem Bürgerzentrum inzwischen einiges zu bieten.

Zur Straßenbahn sind es nur 400 Meter, die Geschäfte in der Rheinstraße sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die in 10 Minuten erreichbare Grünfläche an der Alb (Günther-Klotz-Anlage) oder der Schlossgarten ein. Für die kurze Jogging-Runde ist die Grünanlage an der Hildapromenade bestens geeignet. Der beliebte Gutenbergplatz mit seinem bunten Wochenmarkt und den hübschen Biergärten ist nur 1,5 km entfernt. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder der Straßenbahn zu erreichen.



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

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	5-ZKB Eigentumswohnung
Etage	Maisonette 4. + 5. OG (mit Lift)
Wohnfläche	186,7 m²
Räume	4. OG: Essplatz mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, Tageslichtbad, Diele, Garderobe, Dachterrasse, Loggia 5. OG: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Tageslichtbad, Diele, Loggia, Balkon Kellerraum + TG-Stellplatz
Energieausweis	Endenergiebedarf 54,7 kWh/m²*a Fernwärme, Effizienzklasse B
Baujahr	2016
Hausgeld	537 €
Rücklage	anteilig 4.611 € (31.12.2019)
Kaufpreis	Leider schon verkauft
Provision	1,785 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Lindenplatz • 76185 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 2020/2021:
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 1,5 % zuzügl. 19 % MwSt = 1,785 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de