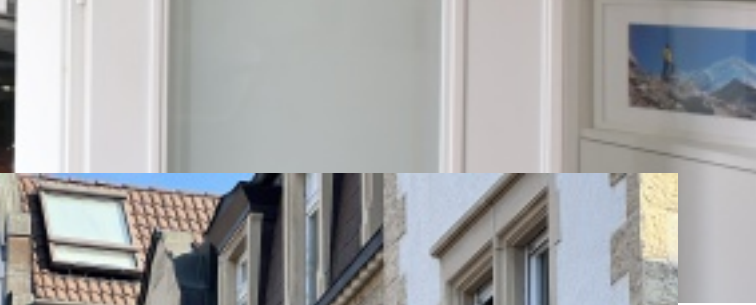
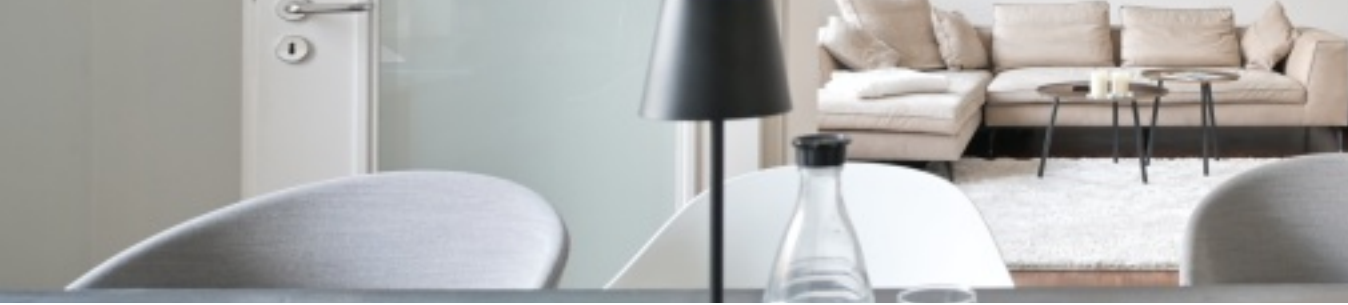


Schöner Wohnen IN DER WESTSTADT



*Repräsentatives Wohnen
in edel sanierter Stadtvilla beim Klinikum*



Objektbeschreibung

Top-Lage mitten in der Weststadt • edel saniertes, prächtiges Gebäude aus der Gründerzeit • großes Wellness-Bad • altbautypische Deckenhöhe • wunderschöne Parkettböden • drei Balkone ... Wenn das zu Ihnen passt, werden Sie bestimmt begeistert sein.

Vom Grundriss eignet sich die Wohnung perfekt für einen 2-Personen-Haushalt. Die 118,65 m² Wohnfläche sind wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer (22,9 m²), Ess- oder Arbeitszimmer (16,7 m²) und Schlafzimmer (25,9 m²). Im Schlafzimmer wurden ca. 6 m² als Ankleide oder begehbare Kleiderschrank abgetrennt. Die Küche ist mit 18,8 m² groß genug fürs Kochen mit Freunden und für einen sonnigen kleinen Essplatz. Ein Highlight für Wellness-Fans ist sicherlich das 16,4 m² große Tageslichtbad. Der Flur ist mit 9,9 m² großzügig und repräsentativ. Vom Bad kommen Sie auf einen kleinen Südbalkon (vielleicht zum Handtüchertrocknen), von der Küche auf den etwas größeren Südbalkon, hier ist Platz für einen Tisch und zwei Stühle. Zum Beobachten des Treibens auf der Straße kommt man vom Schlafzimmer auf den Nordbalkon. Bei der Wohnfläche wurden die drei Balkone mit insgesamt 8 m² berücksichtigt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt wird ein Fahrradraum im Hof.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, aber in der Tiefgarage des Nachbargebäudes wird immer wieder mal ein Stellplatz vermietet.





Ausstattung

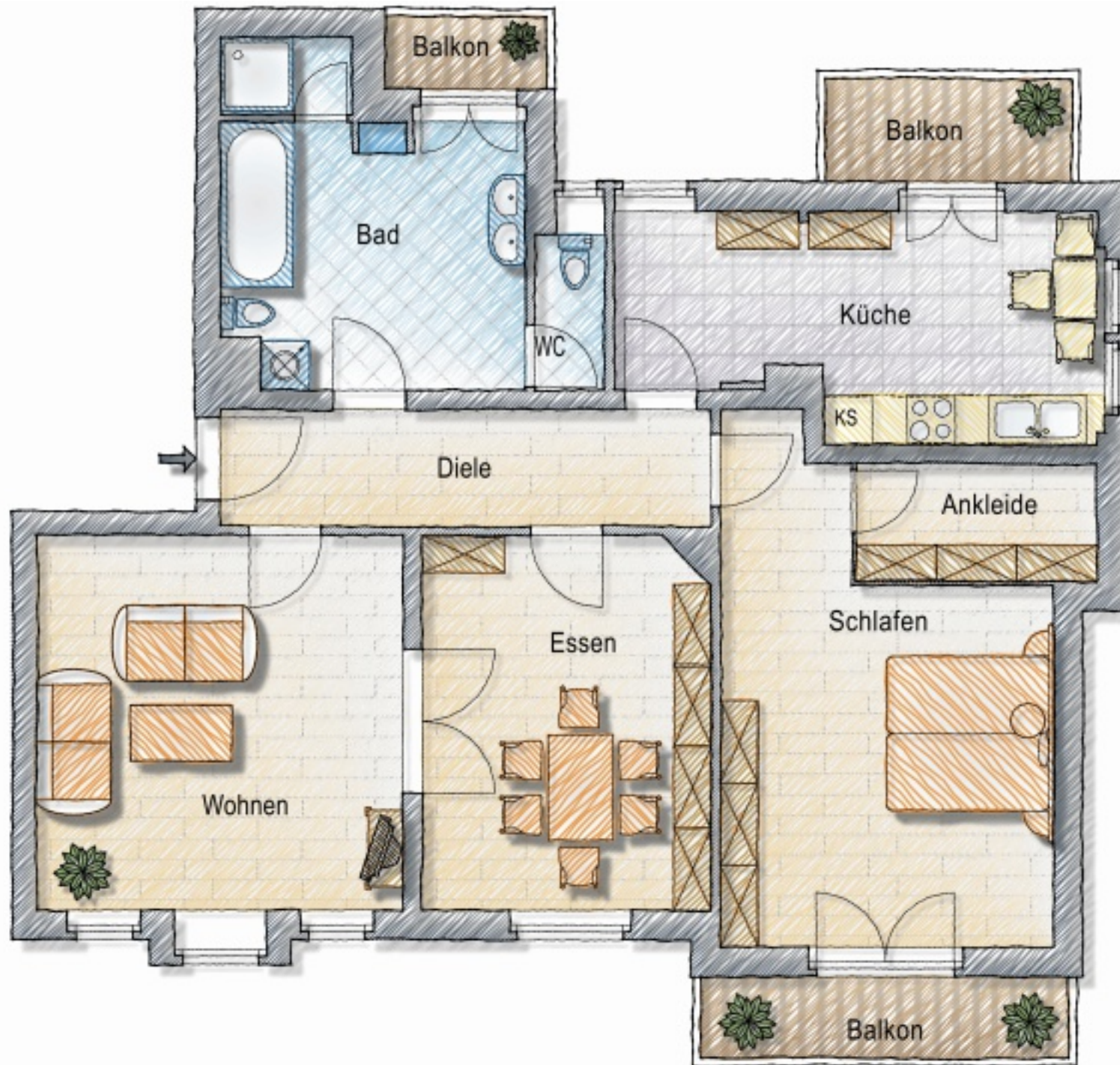
Das Gebäude wurde 1905 erbaut, es wurde um das Jahr 2000 hochwertig saniert. Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie den Charme der exklusiven Stadtvilla, im Treppenhaus wurden schwarze Granitböden verlegt und die Wände elegant weiß/hellgrau gestrichen.

Passend zum Gebäude wurde auch die Wohnung hochwertig ausgestattet, sie ist in einem sehr gepflegten Zustand. Alle Wohnräume und die Küche sind mit einem edlen dunklen Parkettboden im Würfelverband belegt. Die Wände wurden mit Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Die Holztüren sind weiß lackiert, Wohn- und Esszimmer sind mit einer Flügeltür mit satinierem Glasausschnitt miteinander verbunden. Vor 12 Jahren wurden fast alle Fenster durch moderne Schallschutzfenster ersetzt, auch die Rollläden wurden erneuert. Der Badboden ist weiß gefliest, die Wände sind mit fein marmorierten, großformatigen Fliesen belegt. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken und Bidet üppig ausgestattet. Für die heißen Sommer wurde im Schlafzimmer eine Klimaanlage installiert.

Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine eigene Gas-/Etagenheizung (ca. 15 Jahre alt). Der Energieausweis für das gesamte Gebäude zeigt keinen erfreulichen Wert an, der tatsächliche Verbrauch für Heizung und Warmwasser für diese Wohnung lag zuletzt aber bei nur 11.654 kWh pro Jahr, das entspricht ca. 98 kWh/m²*a und damit Effizienzklasse C.



Grundriss



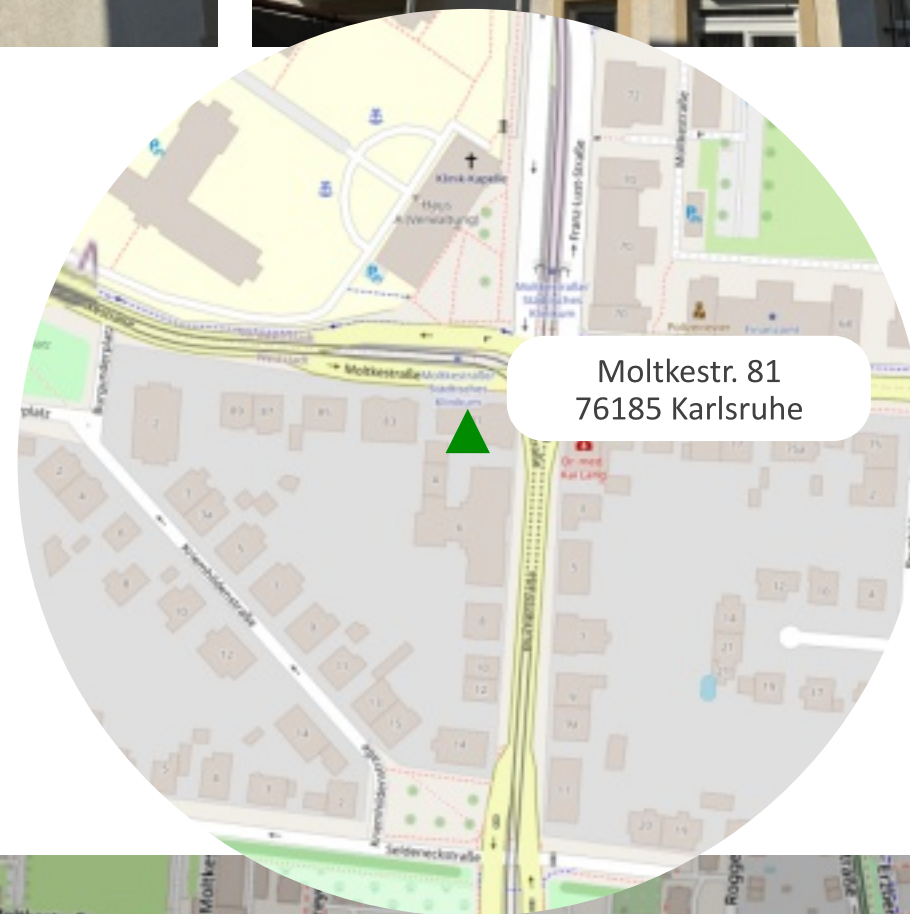


Lage

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

Die Moltkestraße ist tagsüber trotz Tempo-30-er Zone eine belebte Straße, aber nachts ist sie im Bereich des Klinikums für den Durchgangsverkehr gesperrt. Deshalb hat man hier ab 20 Uhr seine Ruhe.

Die Straßenbahnhaltestelle ist direkt vor der Haustür, die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Zum beliebten Gutenbergplatz mit den hübschen Biergärten sind es nur wenige hundert Meter. Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten ein.



Moltkestr. 81
76185 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 Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen 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. 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	1. Obergeschoss
Wohnfläche	118,65 m ²
Aufteilung	Wohnzimmer, Ess-/Arbeitszimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, Küche, Tageslichtbad, Diele, 3 Balkone, Kellerraum
Baujahr	1905, saniert ca. 2000
Energieausweis	Endenergieverbrauch 249,2 kWh/m ² *a (Gas) Effizienzklasse G
Hausgeld	260 €
Rücklagen (31.12.2023)	gesamt 33.260 €, anteilig 3.800 €
Kaufpreis	498.500 €
Provision	1,785 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Moltkestr. 81 • 76185 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 1,5 % zuzügl. 19 % Mwst = 1,785 % 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

weststadtmakler.de