

# *Schöner Wohnen*

## IN DER WESTSTADT



*Saniertes Weststadt-Klassiker in der "Gourmet-Meile"*  
*Kurze Wege zum Gutenbergplatz und zur Günther-Klotz-Anlage*



## Objektbeschreibung

Sie lieben die hübschen Altbau-Klassiker aus der Gründerzeit ? Sie joggen gerne in der weitläufigen Grünanlage und Sie gönnen sich ab und zu auch mal ein Menü im Gourmet-Restaurant. Ein Balkon ist Ihnen nicht so wichtig, Sie treffen sich lieber mit Freunden in einem der hübschen Biergärten im Nachbarhaus oder am Gutenbergplatz ? Dann könnte diese Wohnung perfekt zu Ihnen passen. Gut geschnitten, ordentlicher Zustand und mitten im Leben.

Die Wohnung ist mit einer Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup> perfekt für ein junges Paar, vielleicht mit einem Kind geschnitten. Mittelpunkt ist die 17 m<sup>2</sup> große Essküche, hier gibt es viel Platz zum Kochen, Essen und Plaudern mit Freunden. Zur Straße mit viel Sonne am Abend sind das 17 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer und das 10 m<sup>2</sup> große Arbeits-/Kinderzimmer ausgerichtet. Das Schlafzimmer mit 12 m<sup>2</sup> ist zum ruhigen und grünen Innenhof ausgerichtet. Das innenliegende Bad mit zwei Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss ist über 6 m<sup>2</sup> groß, das WC ist separat. Im Flur wurde ein kleiner Teil optisch als Abstellraum abgetrennt.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, Fahrräder können auf einem überdachten Fahrradabstellplatz im Hof abgestellt werden.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, die Mieter haben aber schon zugesagt, dass sie ungefähr im Oktober ausziehen werden.





# Ausstattung

Das 10-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde um 1900 auf einem 342 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Es wurde in den achtziger Jahren grundsaniert und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Aktuell ist das Haus in einem ordentlichen Zustand, Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum werden regelmäßig durchgeführt.

Die Wohnung wurde ebenfalls in den Achtzigern saniert, dabei wurden Bad und WC im damals typischen bahamabeige erneuert, die Wände frisch tapeziert und die Decken mit Holz verkleidet. Vor rund 10 Jahren haben die Eigentümer die Wohnung umfassend renoviert. Die Böden in den Wohnräumen wurden mit einem pflegeleichten Laminat in großformatiger Fliesenoptik belegt, die Wände und die Holzdecken wurden weiß gestrichen.

Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine, vor rund 5 Jahren erneuerte Gas-Etagenheizung, in der Küche wird das Wasser über einen Elektroboiler erwärmt.

Die aktuellen Mieter lieben Pflanzen, sie haben die Fenster zum Hof mit der Fassadenbegrünung fast vollständig zuwachsen lassen. Selbstverständlich kann der wilde Wein beschnitten werden, dann werden die Räume gleich viel heller.

Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis bereits enthalten.



# Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

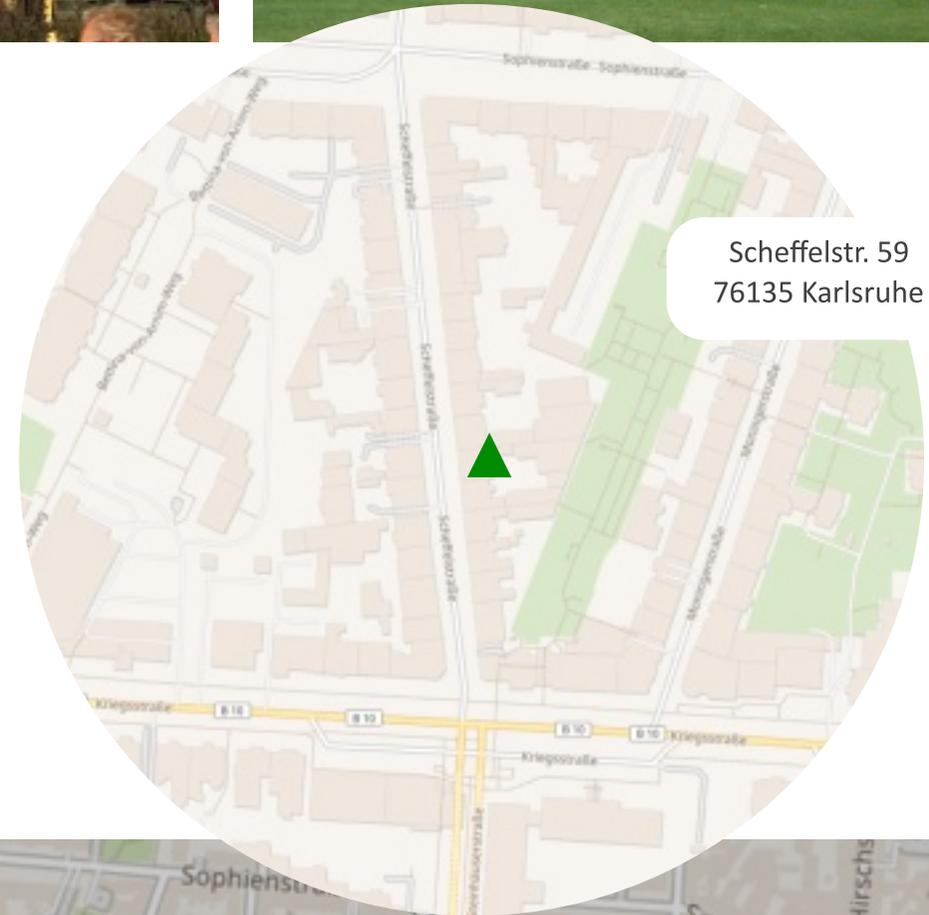


## Lage

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 südliche Scheffelstraße entwickelt sich immer mehr zum Treffpunkt der Gourmets in der Weststadt. Direkt neben der angebotenen Wohnung befindet sich ein kleines, vom Guide Michelin empfohlenes Restaurant. Gegenüber, mit hübschem Biergarten gibt es gehobene Küche, demnächst eröffnet im Nachbarhaus - ebenfalls mit idyllischem Biergarten - ein Bistro-Ableger des Gourmet-Restaurants. Der beliebte Gutenbergplatz mit seinen schönen Biergärten ist nur 600 Meter entfernt.

Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist fünf Minuten Fußweg entfernt.



# 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)

Objektart	3-ZKB Eigentumswohnung
Etage	2. Obergeschoss
Wohnfläche	72,09 m <sup>2</sup>
Aufteilung	Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, große Essküche, Bad, WC, Diele, Kellerraum
Energieausweis	Endenergiebedarf 198,95 kWh/m <sup>2</sup> *a Gas, Effizienzklasse F
Baujahr	laut Energieausweis 1897
Rücklage	anteilig 2.095 € (Stand 31.12.2021)
Hausgeld	119 € + Gas + Strom
Kaufpreis	285.000 €
Provision	1,785 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Scheffelstr. 59 • 76135 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 2020-2022:  
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**