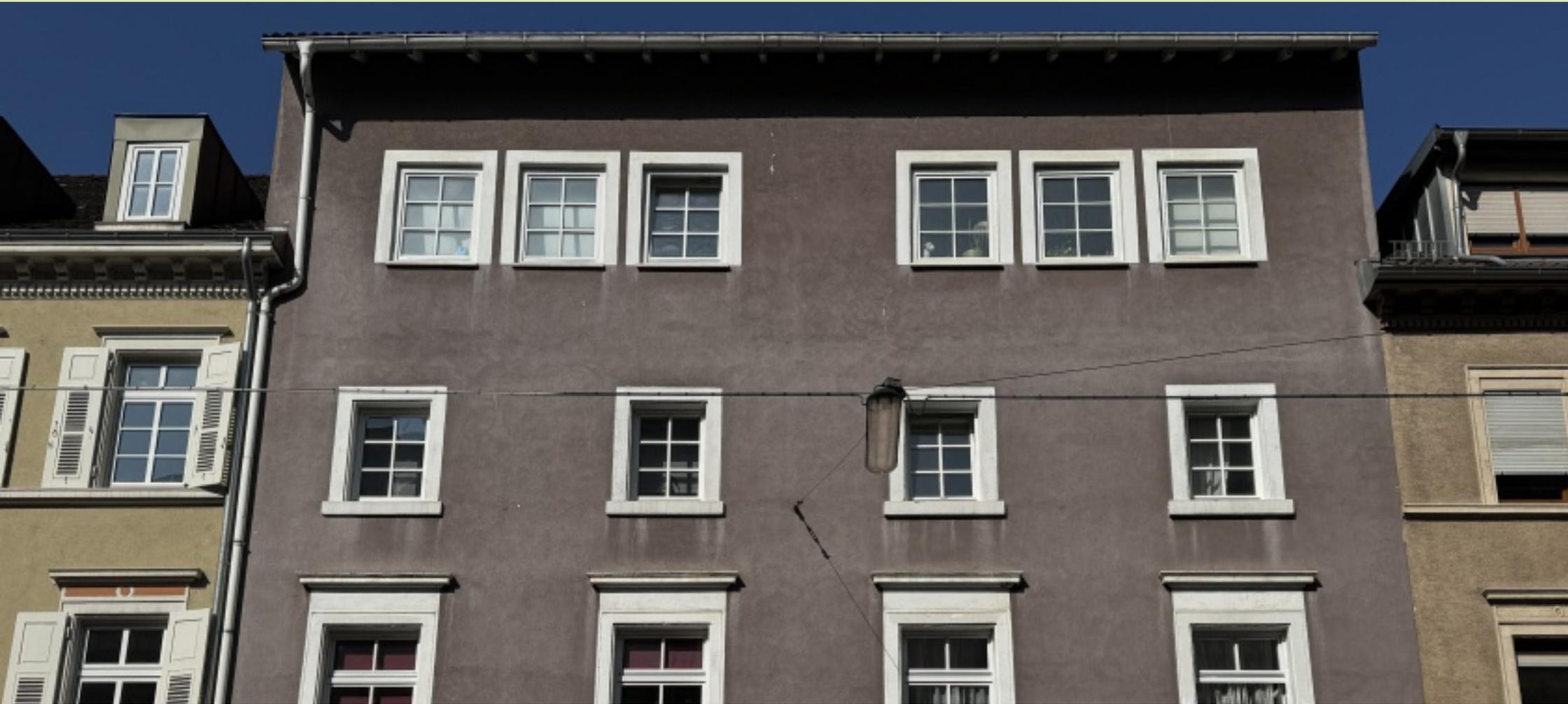


Schöner Wohnen

IN DER WESTSTADT



Blick zum Kaisergarten
Kuscheliges Dachgeschoss mit sonniger Dachterrasse



Objektbeschreibung

Sie lieben das kuschelige Feeling im Dachgeschoss, Sie sind sportlich und kommen auch mit dem vierten Obergeschoss gut zurecht? Sie freuen sich schon auf eine große Dachterrasse in sonniger West-Ausrichtung mit Blick in den grünen Biergarten vom Restaurant Kaisergarten? Sie sind Baumarkt-Fan und haben Lust auf das Projekt "Schöner Wohnen mitten in der Weststadt"? Dann könnte diese Eigentumswohnung gut zu Ihnen passen.

Die Wohnung hat eine Grundfläche von rund 115 m², durch die Dachschrägen bleibt eine anrechenbare Wohnfläche von knapp 84 m².

Mittelpunkt der Wohnung ist das 22 m² große Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur 10 m² großen Dachterrasse. Für Liegestuhl, Sonnenschirm & Co gibt es hier einen kleinen Abstellraum. Schlafzimmer und Arbeitszimmer sind 13 und 11 m² groß, die großzügige Diele bietet auch noch Platz für einen Homeoffice-Schreibtisch. Das Tageslichtbad ist 9,5 m² groß, zusätzlich gibt es noch ein kleines Gäste-WC. Die zur Diele offene Küche ist gerade groß genug zum Kochen zu zweit mit einem kleinen Bistrotisch.

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





Ausstattung

Das 8-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde ca. 1929 auf einem 232 m² großen Grundstück erstellt. Es wurde in den 1980ern von einem Bauträger kernsaniert und in sieben Eigentumswohnungen aufgeteilt. Im Jahr 1991 wurde der ehemalige Speicher zu Wohnraum umgebaut, somit entstand die angebotene Eigentumswohnung im Dachgeschoss.

Da in der Vergangenheit einige Wasserschäden z.B. wegen schadhafter Kaminverwahrungen aufgetreten sind, hat die Eigentümergemeinschaft im Jahr 2022 eine Kostenschätzung für ein neues Dach mit Solaranlage, sowie eine Sanierung der Fassade in Auftrag gegeben. Trotz relativ hoher Erhaltungsrücklage müssten für die Finanzierung der Sanierung Sonderumlagen erhoben werden. Beschlossen wurde bis heute noch nichts, es ist gut möglich, dass sich die Eigentümer nur für eine "kleine" Sanierung entscheiden. Eine eventuelle Sonderumlage wurde im Kaufpreis berücksichtigt.

Die Wohnung ist noch weitgehend im Zustand vom Umbaujahr, nur ein Dachfenster wurde vor wenigen Jahren ersetzt. Jetzt sind Ihre kreativen Ideen gefragt, um daraus ein modernes Wohnparadies zu schaffen. Holzdecken entfernen - neue Bodenbeläge verlegen - und frisch streichen.

Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Brennwert-Zentralheizung aus dem Jahr 2008. Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden, Internet ist z.B. über die Telekom mit 250 MBit/s möglich. Eine Waschmaschine kann im Bad angeschlossen werden.



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 südliche Scheffelstraße entwickelt sich immer mehr zum Treffpunkt der Gourmets in der Weststadt. Hier befindet sich das einzige 2-Sterne-Restaurant in Karlsruhe, direkt daneben mit idyllischem Biergarten ein Bistro-Ableger des Gourmet-Restaurants. Die nördliche Scheffelstraße besticht eher mit ihrer Nähe zur Innenstadt und zur Straßenbahn. Ein Supermarkt ist direkt vor der Haustür, Biomarkt und das Sandkorn-Theater sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Der beliebte Gutenbergplatz mit seinen schönen Biergärten ist nur 600 Meter entfernt, gleich um die Ecke ist der "Kaisergarten", ein gut bürgerliches Restaurant mit dem ältesten Biergarten in Karlsruhe. Eine grüne Oase mitten in der Weststadt mit Platz für 400 Personen unter prächtigen alten Bäumen.



Scheffelstr. 10
76135 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 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 zurück-zuzahlen, 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

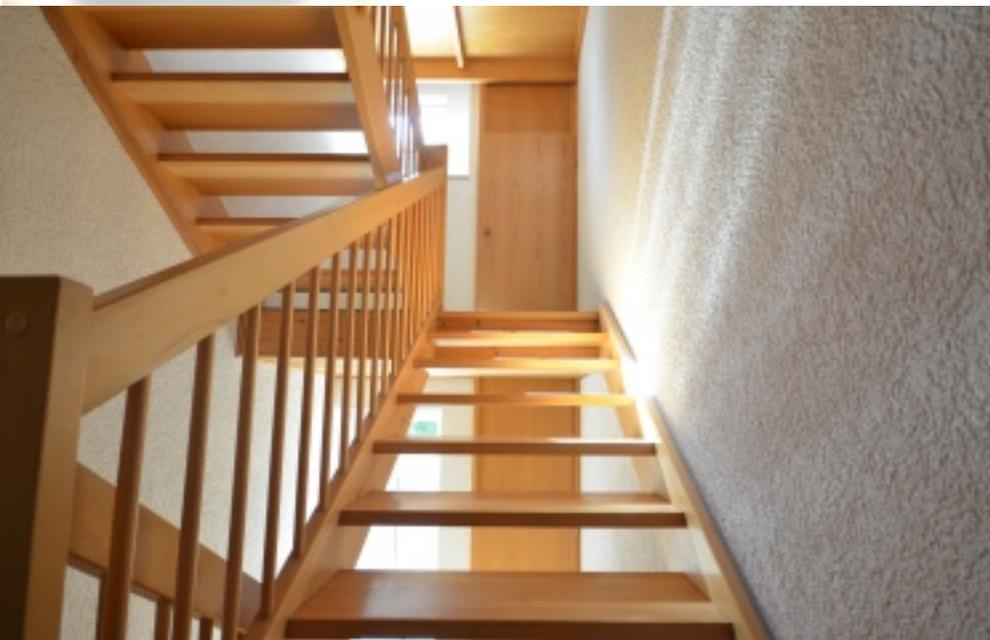
Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung: Maklervertrag über die Vermittlung der folgenden Immobilie:

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	4. Obergeschoss (ohne Lift)
Wohnfläche	83,7 m²
Aufteilung	Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele, Tageslichtbad, Gäste-WC, Dachterrasse, Kellerraum
Baujahr	1929, Dachgeschossausbau ca. 1991
Energieausweis	Endenergieverbrauch 127,5 kWh/m²*a Gas Effizienzklasse D
Hausgeld	464 €
Rücklagen (31.12.2023)	gesamt 63.610 €, anteilig 8.905 €
Kaufpreis	292.900 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Scheffelstr. 10 • 76135 Karlsruhe



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

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