Schöner Wohnen im Musikerviertel



Herrschaftliche Erdgeschoss-Etage Kulturdenkmal mitten im Musikerviertel



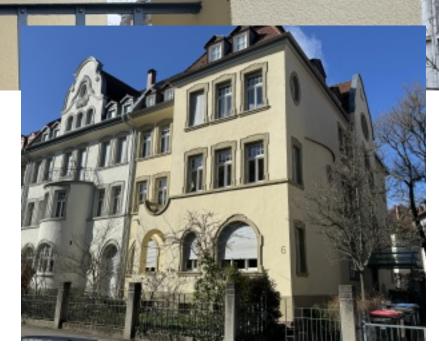
Eine umfangreiche Modernisierung sollten Sie einplanen, aber dann können Sie hier wirklich herrschaftlich wohnen. Wunderschönes Gebäude - Bestlage mitten im Musikerviertel - großzügig geschnitten - große West-Terrasse mit Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil und am Vorgarten.

Mittelpunkt der Wohnung ist die 19 m² große Diele, sie eignet sich perfekt für das Esszimmer. Von hier kommt man zu den beiden großen Räumen (28,6 und 31,2 m²) zum Wohnen, Arbeiten, als Musikzimmer oder Bibliothek. Im größten Zimmer befindet sich der Zugang zur kleinen Loggia und zum hübsch angelegten Vorgarten. Beide Räume haben Ost-Ausrichtung und sind morgens sehr sonnig. Die Küche befindet sich im Moment noch im Westtrakt, sie könnte - wie in den Wohnungen darüber - in die Wohnungsmitte verlegt werden. Zum Schlafen und Arbeiten gibt es drei weitere Zimmer mit Größen zwischen 14 und 21 m². Vom größeren Zimmer und von der "neuen" Küche hat man Zugang zum Highlight für den Sommer: Die 13,5 m² große, teilüberdachte Terrasse in sonniger Westausrichtung und zum eigenen, ca. 23 m² großen Gartenanteil. Bad und Gäste-WC sind relativ klein, haben aber Tageslicht. Mit einem überschaubaren Aufwand könnte man das Gäste-WC zum größeren Bad mit Dusche umbauen. Insgesamt bietet die Hochparterre-Wohnung eine Wohnfläche von 168,5 m².

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, gemeinsam genutzt werden ein Fahrradkeller und der Rest des Gartens.









Ausstattung

Die 4-Parteien-Stadtvilla wurde um 1904 auf einem 498 m² großen Grundstück erstellt, sie steht zusammen mit den Nachbargebäuden unter Denkmalschutz. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand, die Eigentümergemeinschaft investiert regelmäßig in den Erhalt. Vor rund 25 Jahren wurde der Keller abgedichtet, eine neue Außen-Kellertreppe eingebaut und die Außenanlage neu gestaltet. 2003 wurden die meisten Fenster ausgetauscht, dabei wurden denkmalgerechte Holzfenster vom Schreiner ausgewählt. 2018 wurde die Fassade saniert und zuletzt wurde vor wenigen Monaten die Abwasser-Grundleitung saniert, damit wurden die Rücklagen ziemlich aufgebraucht.

Die Wohnung ist in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, hier wurde in den letzten 30 Jahren kaum etwas gemacht. Eine Kostenschätzung vom Architekten über rund 180.000 € liegt vor (Elektrik, Sanitär, Schreiner, Bodenbeläge, Fliesen, Maler). Sehr schön sind die alten Holzböden, überwiegend Fischgrät-Parkett, teilweise auch Dielenböden, auch die Original-Holztüren sind noch vorhanden. Die Rollläden wurden teilweise durch Kunstoff ersetzt, einige sind noch älter und aus Holz.

Geheizt wird über eine 10 Jahre alte Gas-Brennwert-Zentralheizung, Warmwasser wird über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt.









Grundrissbeispiel



Abweichungen zum aktuellen Grundriss:

- die Küche wurde von rechts unten in die Mitte verlegt
- das Gäste-WC wurde zulasten der ehemaligen Küche zum Duschbad vergrößert







Schumannstr. 6 76185 Karlsruhe

Lage

Mühlburg mit seinen knapp 15.000 Einwohnern gehört zu den älteren Stadtteilen Karlsruhes. Das Geschäftszentrum befindet sich rund um den Entenfang. Man ist schnell im Grünen, aber auch sehr schnell mitten in der Stadt. In Mühlburg befinden sich einige Restaurants, auch kulturell hat Mühlburg z.B. mit dem Kulturzentrum Tempel einiges zu bieten.

Die angebotene Wohnung liegt mitten im beliebten Musikerviertel, nur wenige Schritte vom Brahmsplatz entfernt. Auf dem Platz finden immer wieder mal kleinere Veranstaltungen statt, wie z.B. das Kulturfest "Jazz meets Klassik".

Zur Straßenbahn sind es nur 250 Meter, die Geschäfte in der Rheinstraße sind zu Fuß schnell erreichbar. Auch den beliebten Gutenbergplatz erreicht man mit dem Fahrrad in kurzer Zeit. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder der Straßenbahn zu erreichen.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-



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, 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 • 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 Dienst-leistungen 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.)

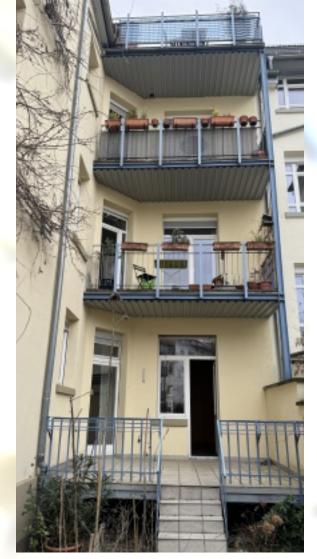
An: weststadtmakler.de Martin Burkard • Eisenlohrstr. 7 • 76135 Karlsruhe • Tel. 0721-8315250 • E-Mail info@weststadtmakler.de

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 U	nterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)	

Objektart	5-ZKB Eigentumswohnung
Etage	Erdgeschoss (Hochparterre)
Wohnfläche	168,55 m²
Aufteilung	5 Zimmer zwischen 13,8 und 31,2 m², große Essdiele, Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse, Loggia, Kellerraum Sondernutzungsrecht Gartenanteil (ca. 23 m²) und Vorgarten
Baujahr	Kulturdenkmal von 1904
Energieausweis	wegen Denkmaleigenschaft nicht benötigt
Hausgeld	317 €
Rücklagen (30.06.2023)	gesamt 25.546 €, anteilig 6.386 €
Kaufpreis	700.000 €
Provision	1,785 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Schumannstr. 6 • 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 2012-2024: BELLEVUE Best Property Agent FOCUS Top 1000 Immobilienmakler CAPITAL Makler Kompass Top 500