

Schöner Wohnen

IN DER SÜDWESTSTADT



***Top-Lage beim ZKM - Coole Sonnen-Maisonette
mit Dachterrasse & Klimaanlage***



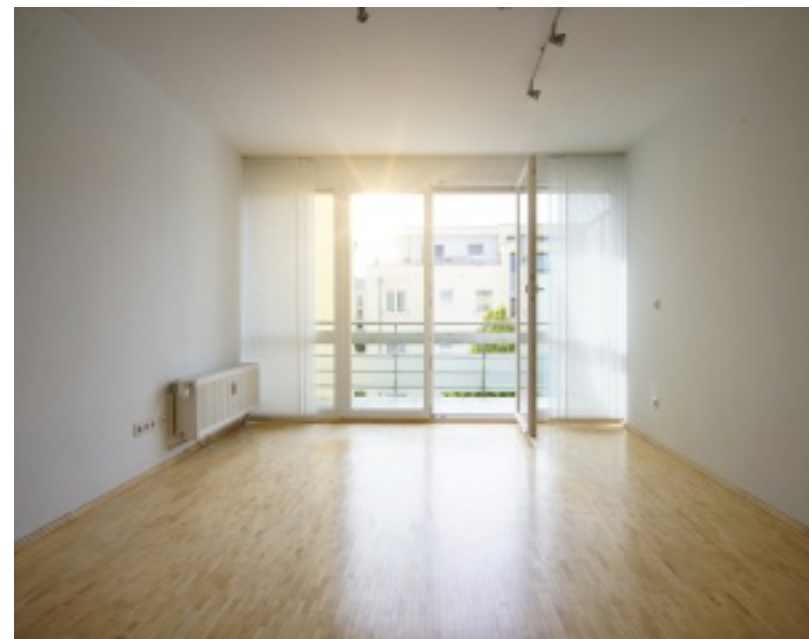
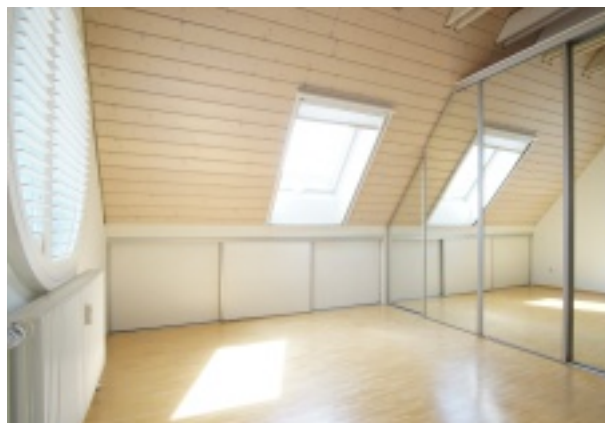
Objektbeschreibung

Eine Klimaanlage im heißen Karlsruher Sommer - das wünscht sich wahrscheinlich fast jeder. Aber die Dachgeschoss-Maisonette hat noch weitere Vorzüge: Mit vier Schlafzimmern Platz für die ganze Familie oder fürs großzügige Wohnen zu zweit. Ganz oben, perfekte Lage zwischen Grünflächen und Kultur beim ZKM. Sonne pur - mit nicht einsehbarer Dachterrasse und Frühstücksbalkon - beide in Süd-Ausrichtung.

Auf der ersten Etage wird gekocht, gewohnt und gegessen. Das Wohn-/Esszimmer ist 27 m² groß, der Balkon (mit Markise) 6,5 m², die direkt anschließende Küche ist mit 12 m² groß genug fürs Kochen mit der Familie. Die beiden Schlafzimmer (oder Kinderzimmer oder Arbeitszimmer) auf der ersten Etage sind 11 und 14 m² groß, die beiden klimatisierten Zimmer in der oberen Etage sind je 15 m² groß. Auf beiden Etagen gibt es ein Tageslichtbad, unten mit Badewanne und oben mit übergroßer Dusche. Für den schnellen Kaffee mit Croissant in der Morgensonne gibt es noch einen kleinen Balkon in Nordost-Ausrichtung, Zugang ist vom Bad oben.

Das Highlight für den Sommer: Mit einer Outdoor Lounge-Garnitur wird die Dachterrasse zur Oase der Entspannung - dank elektrischer Markise auf Wunsch auch im Schatten. Sie ist mit 17 m² auch noch groß genug für mehrere Sonnenliegen. Mit ein paar mediterranen Kübelpflanzen wird der Sichtschutz komplett, dann haben Sie hier Ihr ganz privates Paradies.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragen-Stellplatz und ein Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt werden Trockenraum und Fahrradkeller.





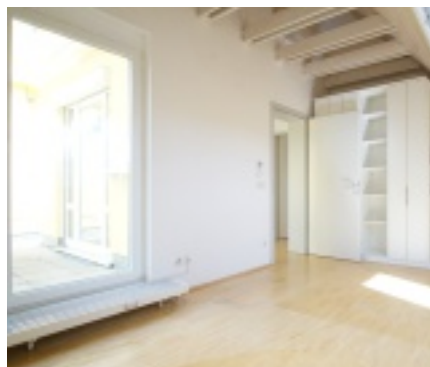
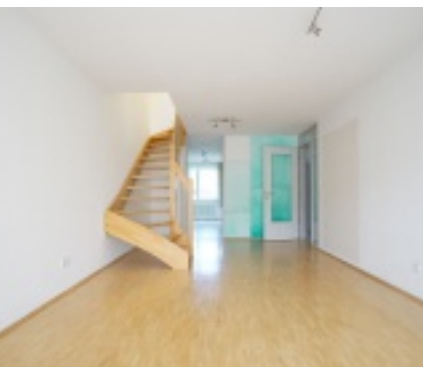
Ausstattung

Das 15-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde zusammen mit vier Nachbargebäuden und einer Tiefgaragenanlage auf einem über 4.000 m² großen Grundstück von einem renommierten Bauträger erstellt. Die einzelnen Gebäude sind wirtschaftlich getrennt, gemeinsame Nutzungen (Tiefgarage, Müllplatz usw.) sind im Grundbuch und in den Teilungserklärungen geregelt. Erstbezug von Haus Nr. 2 war im Jahr 2001 - es ist also noch ein richtig junges Gebäude. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, notwendige Instandhaltungsarbeiten wurden regelmäßig durchgeführt. Im Jahr 2020 wurde beispielsweise ein Großteil der Fassade frisch gestrichen.

Auch die Wohnung ist in einem ordentlichen Zustand, vor Ihrem Einzug sind nur ein paar kleinere Renovierungsarbeiten erforderlich. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. In den Wohnräumen wurde ein edler Stäbchen-Parkettboden verlegt, Küche und Bäder sind weiß gefliest. Auch die Sanitärobjekte (unten Badewanne, 2 Waschbecken, WC, oben Dusche, Waschtisch und WC) sind in einem neutralen Weiß. Die Rollläden bei den größeren Fenstern sind elektrisch bedienbar. Die beiden Schlafzimmer in der oberen Etage wurden vor zwei Jahren mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Heizung und Warmwassererzeugung erfolgen umweltfreundlich über Fernwärme. Telefon- und Kabel-TV-Anschlüsse gibt es in mehreren Räumen, in den Dielen Sprechanlagen. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im unteren Bad.

Im Kaufpreis enthalten sind der Tiefgaragen-Stellplatz (Wert 25.000 €), die gut erhaltene Einbauküche, die fast neuen Markisen, die Einbauschränke im DG und natürlich die Klimaanlage.





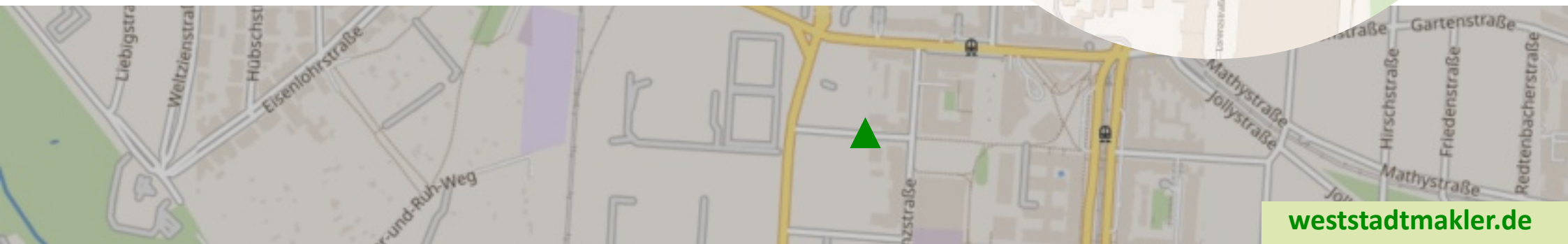
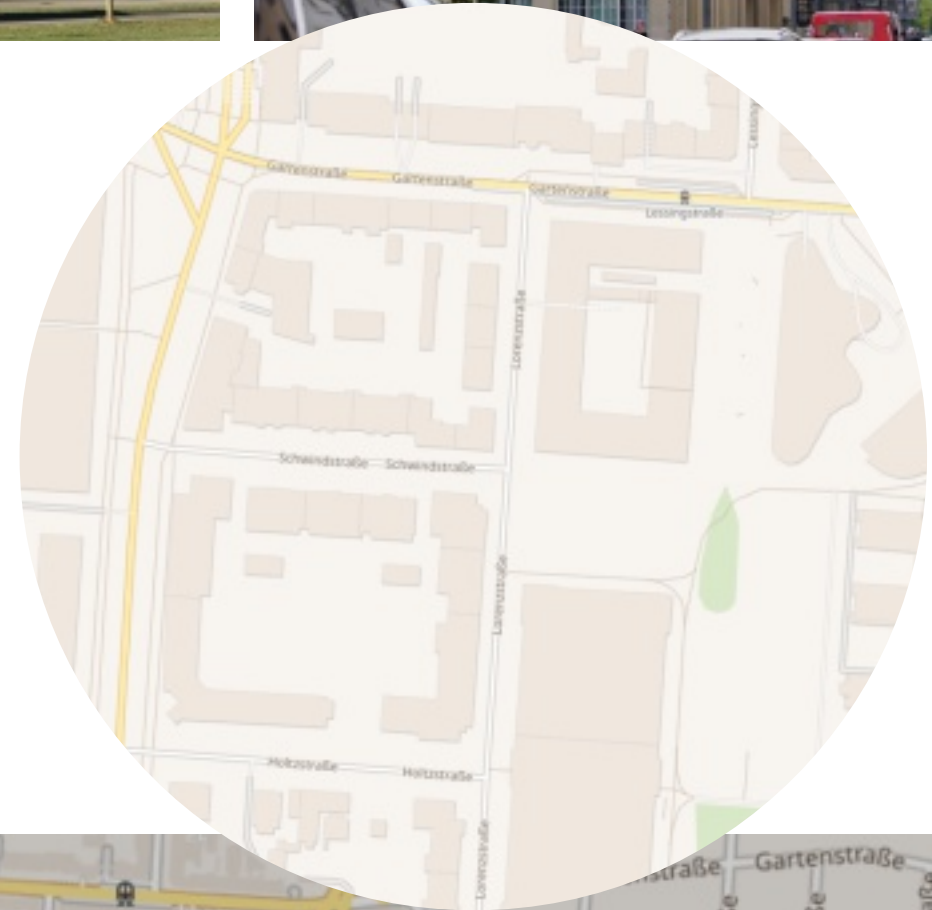
Lage

Die Südweststadt gehört zusammen mit der Weststadt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohngebieten. Sie bietet Vielfalt auf kurzen Wegen: Angenehmes Wohnen, gute Einkaufsmöglichkeiten, Theater, Kinos, Schulen, Kindergärten und viele Restaurants. Kultureller Mittelpunkt mit Medienmuseum, Museum für neue Kunst und Filmpalast ist das ZKM in der Brauerstraße, nur wenige Meter von der Wohnung entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist perfekt: über die nahegelegene Südtangente sind alle Autobahnen in ganz kurzer Zeit erreichbar. Mit dem Rad ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt, die Straßenbahnhaltestelle ist ca. 200 Meter entfernt und auch zum Bahnhof sind es nur 2 km.

Ein Bäcker ist fast vor der Haustür, zu Fuß sind auch ein Supermarkt und zahlreiche Restaurants und Cafés zu erreichen. Der beliebte Gutenbergplatz mit seinen hübschen Biergärten ist nur 1 km entfernt.

Jogger und Spaziergänger freuen sich über die kurze Entfernung zur Günther-Klotz-Anlage, zum Relaxen am "Pool" lädt das 1 km entfernte Europabad ein.



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 erfolgtem 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 3. + 4. OG (mit Lift)
Wohnfläche	135,4 m ²
Räume	3. OG: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad, Diele, Balkon 4. OG: 2 Schlafzimmer, Tageslichtbad, Diele, Balkon und Dachterrasse
Parken	TG-Stellplatz
Energieausweis	Energieverbrauch 66 kWh/m ² *a Fernwärme, Effizienzklasse B
Baujahr	2001
Hausgeld	464 €
Rücklage	anteilig 6.205 € (31.12.2019)
Kaufpreis	Leider schon verkauft
Provision	1,785 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Schwindstraße • 76135 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
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

weststadtmakler.de