

# *Schöner Wohnen*

## IN DER WESTSTADT



***Sonnige Alternative zur Inflation.  
Hübsches Single-City-Appartement mitten in der Weststadt.***



## Objektbeschreibung

Hohe Inflation - gesunkene Immobilienpreise - steigende Mieten - künftig knapperes Angebot wegen sinkender Neubauzahlen. Für eigenkapitalstarke Investoren ist das aktuell ein günstiges Investitionsklima. Mit dieser "pflegeleichten" Immobilie haben wir genau das Richtige für Sie.

Das hübsche Appartement lässt sich jederzeit an junge Leute vermieten, die Weststadt ist äußerst beliebt. Mit dem Fahrrad in fünf Minuten zur Fachhochschule, in zehn Minuten zur Universität, zu Fuß in drei Minuten am Gutenbergplatz, zum Joggen ist man in drei Minuten in der Günther-Klotz-Anlage.

Das Appartement ist mit einer Wohnfläche von knapp 33 m<sup>2</sup> perfekt für einen Single-Haushalt geschnitten: Großes Wohnzimmer mit Kochnische, kleines Schlafzimmer mit Platz für Bett und Schrank, Bad und kleiner Flur. Zum Entspannen und Beobachten des lebhaften Treibens auf der Straße gibt es einen kleinen Balkon in West-Ausrichtung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt werden überdachte Fahrradboxen im Hof und Wäschekeller mit Münzwaschautomaten.

Wohnung mit Stellplatz sind für 490 € monatlich gut vermietet, damit ergibt sich immerhin eine Brutto-Mietrendite von rund 3,85 %.





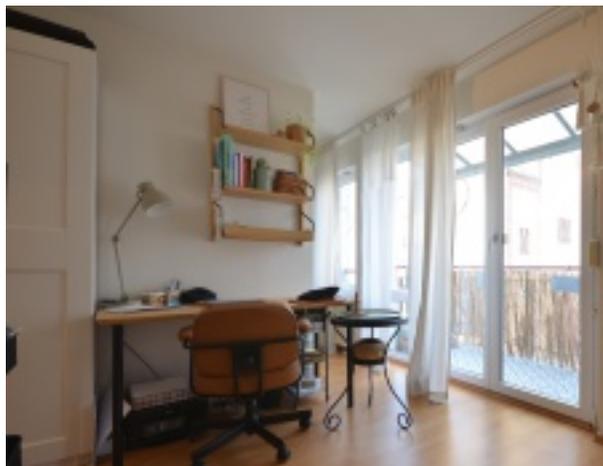
## Ausstattung

Der Gebäudekomplex - bestehend aus drei Häusern mit insgesamt 85 Wohnungen und einer Tiefgarage - wurde 1995 erbaut. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, erforderliche Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wurden regelmäßig durchgeführt.

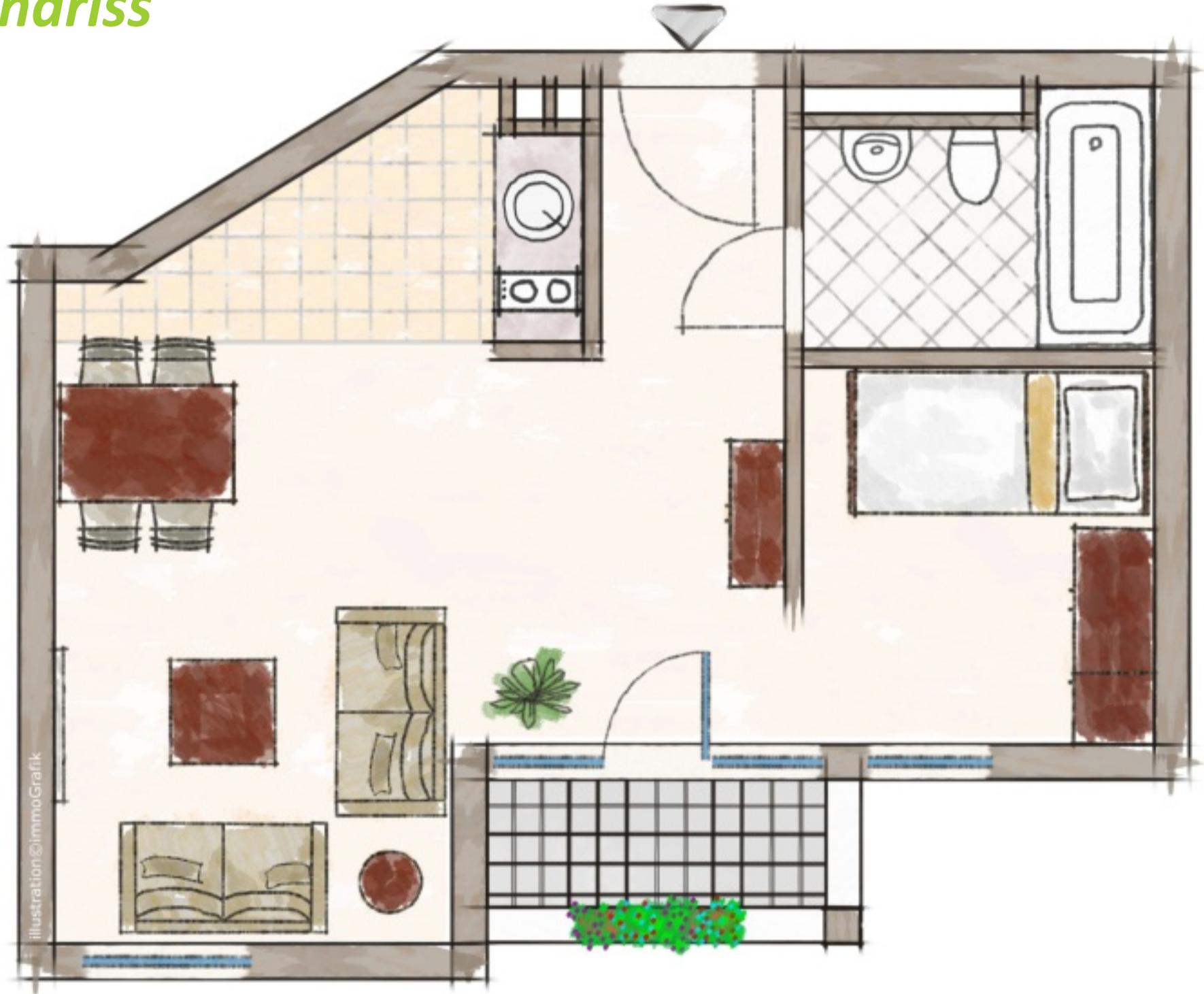
Auch die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. In Wohn- und Schlafzimmer und in der Kochnische wurde ein hübscher Laminatboden verlegt. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Das Bad ist weiß gefliest, Badewanne, Waschbecken und WC sind ebenfalls zeitlos weiß. Durch die bodentiefen Fensterelemente im Wohnzimmer und der Ausrichtung nach Westen ist die Wohnung sehr hell.

Gut für den Geldbeutel und fürs ökologische Gewissen: Die Fernwärme-Zentralheizung. Fernwärme in Karlsruhe stammt zu rund 80 % aus industrieller Abwärme und erfüllt damit alle aktuell notwendigen Wärmegeetze. Weitere kostspielige bauliche Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Wärmedämmung oder Solar, sind nicht erforderlich.

Eine Besonderheit ist der auch für größere PKW nutzbare TG-Stellplatz (in Kaufpreis enthalten - Wert 15.000 €). Es ist ein Schiebeparker, wie man ihn sonst nur von den Innenstadtbereichen von Metropolen wie Paris oder Wien kennt.



# Grundriss





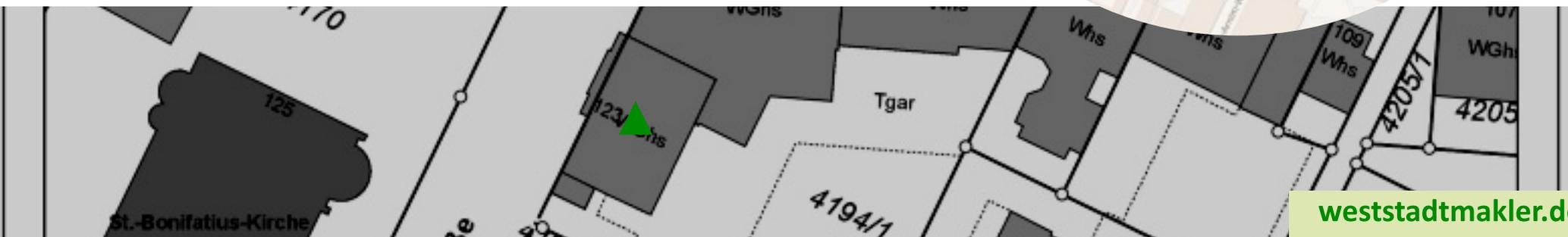
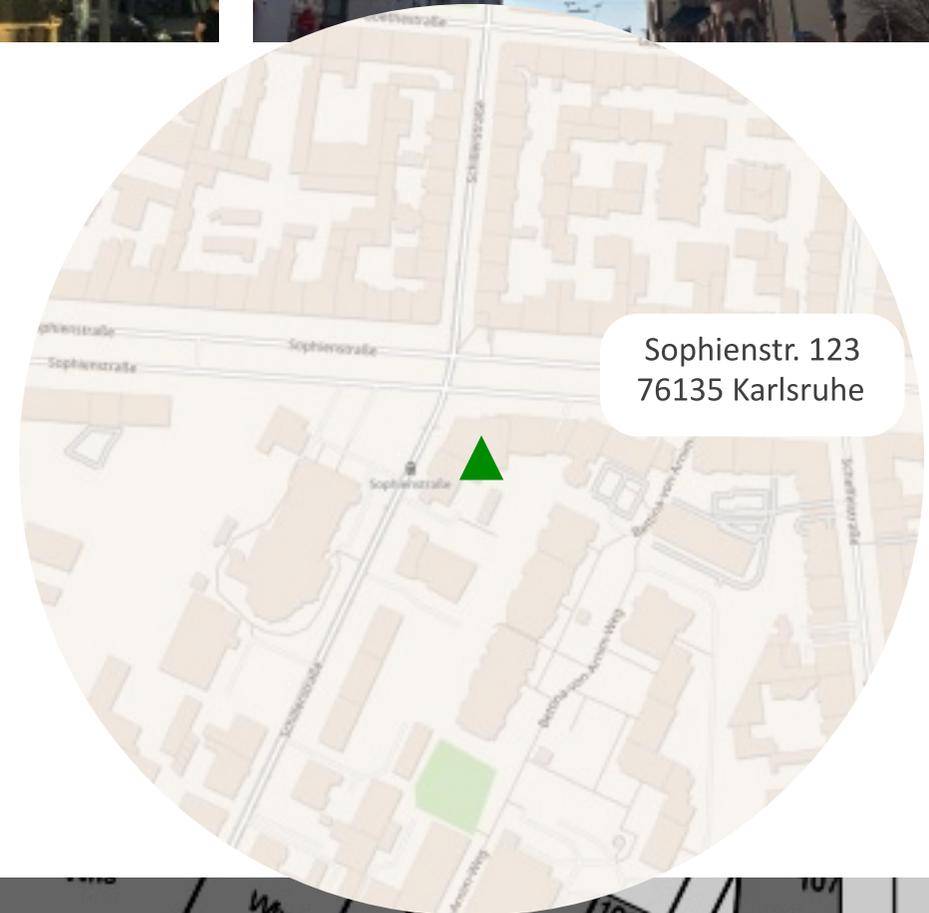
## Lage

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

Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar, eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich vor der Haustür. Die Kaiserallee mit Geschäften und Supermarkt ist drei Minuten Fußweg entfernt. Auch den beliebten Gutenbergplatz mit seinen hübschen Cafés und Biergärten erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten 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 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

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	1,5-ZKB Eigentumswohnung 3. OG (mit Lift)
Wohnfläche	32,89 m <sup>2</sup>
Aufteilung	Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche, Bad, Diele, Balkon, Kellerraum
Stellplatz	TG-Stellplatz (Schiebeparker)
Energieausweis	Endenergieverbrauch 68 kWh/m <sup>2</sup> *a Fernwärme, Effizienzklasse B
Baujahr	1995
Hausgeld	155 €, davon umlegbar ca. 85 €
Rücklagen	anteilig 1.901 € (Stand 31.12.2021)
Mieteinnahmen	5.880 € pro Jahr
Kaufpreis	153.000 €
Provision	2,0 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Sophienstr. 123 • 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 2012-2023:  
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 1,68 % zuzügl. 19 % MwSt = 2,0 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

**weststadtmakler.de**