

Schöner Wohnen IN DER WESTSTADT



***Traumwohnung im sanierten Kulturdenkmal
beim Gutenbergplatz***

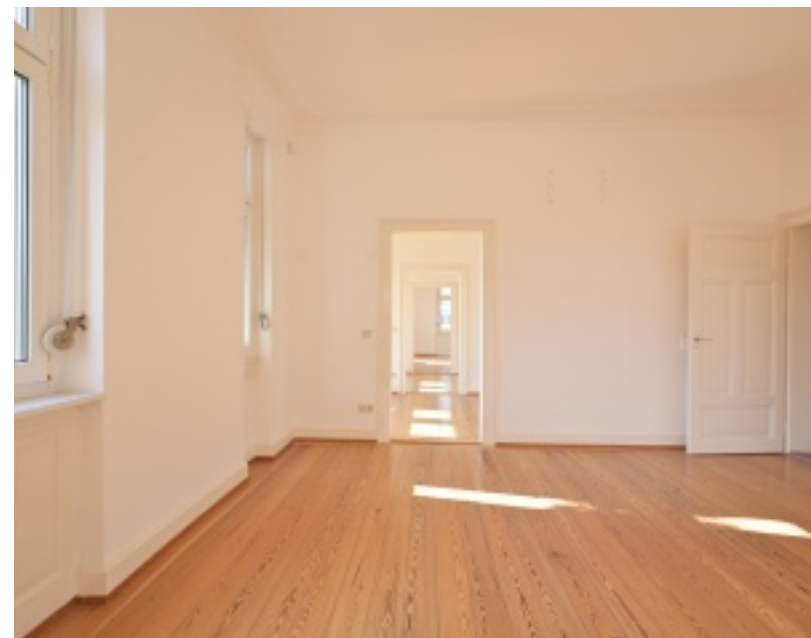


Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit für Weststadt-Fans und Liebhaber der klassischen Architektur. Große und lichtdurchflutete Räume in einem sanierten Kulturdenkmal. Spitzenlage beim Gutenbergplatz in der beliebten Sophienstraße. Wenn das zu Ihnen passt, können Sie hier Ihren persönlichen Traum vom "Schöner Wohnen" realisieren, die Wohnung ist sofort frei.

Etwas sportlich sollten Sie sein, die hübsche Eigentumswohnung liegt im 3. Obergeschoss ohne Lift.

Vier Zimmer mit Flächen zwischen 21,5 und 32 m² bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, alle Zimmer sind sonnig nach Süden ausgerichtet. Die Wohnräume sind von der Diele aus erreichbar, es gibt aber auch - wie früher üblich - Verbindungstüren zwischen den Zimmern. Sind diese geöffnet und die Räume sparsam möbliert, entsteht ein einmaliges Gefühl von Weite über die fast 20 Meter breite Hausfront. Die 14 m² große Küche bietet reichlich Platz für gemeinsames Kochen, Plaudern und lange Abende mit Familie oder Freunden. Die Diele ist mit 17 m² sehr repräsentativ, hier finden auch großformatige Kunstwerke einen angemessenen Platz. Zur Straße gibt es zwei Balkone, sie sind mit 2 und 2,6 m² etwas zu klein fürs gemeinsame Essen mit Familie, aber perfekt für das Glas Wein am Abend zu zweit. Für den schnellen Espresso im Stehen gibt es noch den kleinen Nordbalkon (1,4 m²) bei der Küche. Das Bad ist mit 3,7 m² nicht groß, aber funktional, das WC ist separat.





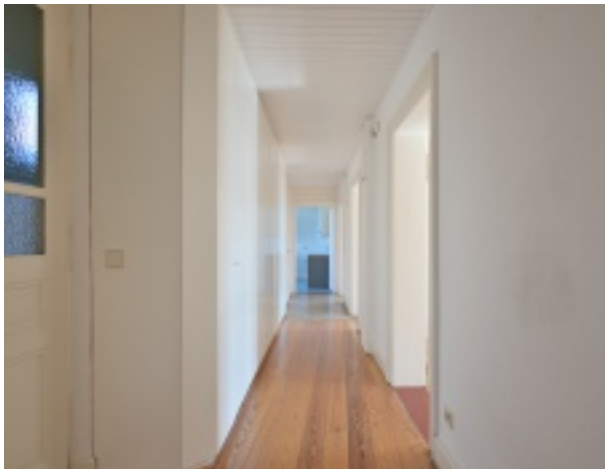
Ausstattung

Die denkmalgeschützte Stadtvilla wurde 1902 auf einem 432 m² großen Grundstück erstellt. Das Mehrfamilienhaus wurde in den 1980ern von den damaligen Eigentümern in 11 Eigentumswohnungen aufgeteilt. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand, die Eigentümergemeinschaft kümmert sich regelmäßig um notwendige Reparaturen.

Auch die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand, sie wurde immer wieder mal frisch renoviert. Das Bad mit Badewanne und Waschbecken wurde im Jahr 2018 erneuert. Viele Original-Details wie die Holz-Kasettentüren und die hübschen Dielenböden wurden erhalten und aufgearbeitet. In der Küche und in einem Teil des Flurs ist noch der alte Terrazzoboden vorhanden, in der Küche wurde ein Kunststoffbelag darüber verlegt. Die meisten Fenster wurden vor ca. 15 Jahren ausgetauscht. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, in einem Zimmer gibt es sogar noch Stuck.

Geheizt wird über eine Gas-Zentralheizung, Warmwasser wird über eine Gastherme im Bad erzeugt. Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden, Internet ist z.B. über die Telekom mit 250 MBit/s möglich. Eine Waschmaschine kann im Bad oder in der Küche angeschlossen werden.

Die ältere Einbauküche sowie einige Einbauschränke im Flur sind im Kaufpreis bereits enthalten.



Grundriss



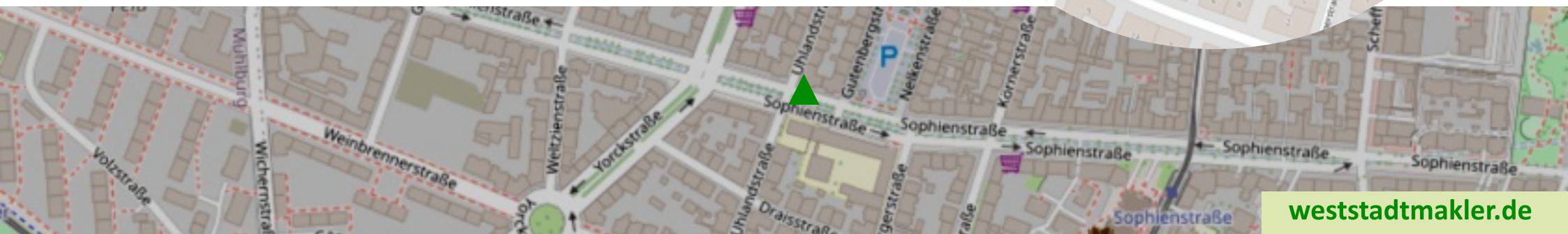


Lage

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.

Der beliebte Gutenbergplatz mit seinen schönen Biergärten ist gerade mal 20 Meter entfernt. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist zwei Minuten Fußweg entfernt. Auch der Entenfang mit zahlreichen Geschäften ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

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 Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen 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. 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 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.

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	4-ZKB Eigentumswohnung
Etage	3. Obergeschoss (ohne Lift)
Wohnfläche	137,33 m²
Aufteilung	4 Zimmer, Küche, Diele, Tageslichtbad, separates WC, 3 Balkone, Kellerraum
Baujahr	Kulturdenkmal von 1902
Energieausweis	wird wegen Denkmaleigenschaft nicht benötigt
Hausgeld	415 €
Rücklagen (31.12.2024)	gesamt 69.564 €, anteilig 9.933 €
Frei ab	Oktober 2025
Kaufpreis	616.500 €
Provision	2,00 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Sophienstr. 164 • 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 1,6807 % zuzügl. 19 % Mwst = 2,00 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de