

Schöner Wohnen

IN DER NORDWESTSTADT



***Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Top-Lage beim Naturschutzgebiet "Alter Flughafen"***



Objektbeschreibung

Sie träumen von einem großen Haus für die ganze Familie - stadtnah aber ruhig in einer grünen Umgebung? Sie brauchen vielleicht noch eine Gäste-Wohnung für die Eltern, ein großes Homeoffice oder Sie möchten Ihre Kreditraten mit zusätzlichen Mieteinnahmen reduzieren? Dann könnte dieses Haus perfekt zu Ihnen passen.

Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 9 x 13 Metern außergewöhnlich groß für ein Reihemittelhaus. In der Maisonette-Wohnung im Erd- und Obergeschoss wurde eine Wohnfläche von 150 m² realisiert, dazu kommen die klimatisierte Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit 64 m² und ein 91 m² großer Keller mit einem großen, beheizten Hobbyraum. Und eine 25 m² große Doppelgarage für Auto, Fahrräder, Vespas, Skateboards ...

Im Erdgeschoss (65 m²) wird geparkt, gewohnt, gekocht und gegessen, im Sommer wird auf der 22 m² großen Garten-Terrasse relaxt. Der Garten ist geschätzt 110 m² und damit groß genug für ein Bio-Gemüsebeet, einen Spielplatz für die Kleinen und für ein paar hübsche mediterrane Pflanzen.

Im Obergeschoss (85 m²) gibt es vier Schlafzimmer (12 bis 23 m²), eine großzügige Diele und zwei Bäder. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss bietet auf 64 m² ein großes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und einen 5,5 m² großen Balkon.



Ausstattung

Das Reihenmittelhaus wurde um 1982 auf einem 301 m² großen Grundstück erstellt. Es ist in einem ordentlichen Zustand, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde um 1998 ersetzt, 2009 wurde das Dach gedämmt und neu eingedeckt. Vor rund 10 Jahren wurde in den vier Schlafzimmern im OG ein neuer Eiche-Parkettboden verlegt, vor kurzem wurde der Balkon-Bodenbelag im Dachgeschoss erneuert.

Ausstattung und Farben entsprechen weitgehend dem Geschmack der Achtziger. Um ein modernes Schmuckstück aus dem Haus zu machen, sind Ihre kreativen Ideen und ein überschaubares Renovierungsbudget gefragt. Wenn Ihnen z.B. der typische 1980er-Jahre Architekten-Stil der Bäder mit kleinformatigen hellgrauen Fliesen gefällt, können Sie mit einem geringen Aufwand (Sanitärgegenstände und eine zeitgemäße Beleuchtung) moderne Wellness-Oasen schaffen. Die Böden in Erd- und Dachgeschoss, sowie im Flur im Obergeschoss wurden beigefarben gefliest - hier bietet sich ein neuer Bodenbelag z.B. mit Parkett oder Vinyl an. Die Fenster sind überwiegend aus dem Ursprungsbaujahr, sie sind aber bereits thermoverglast.

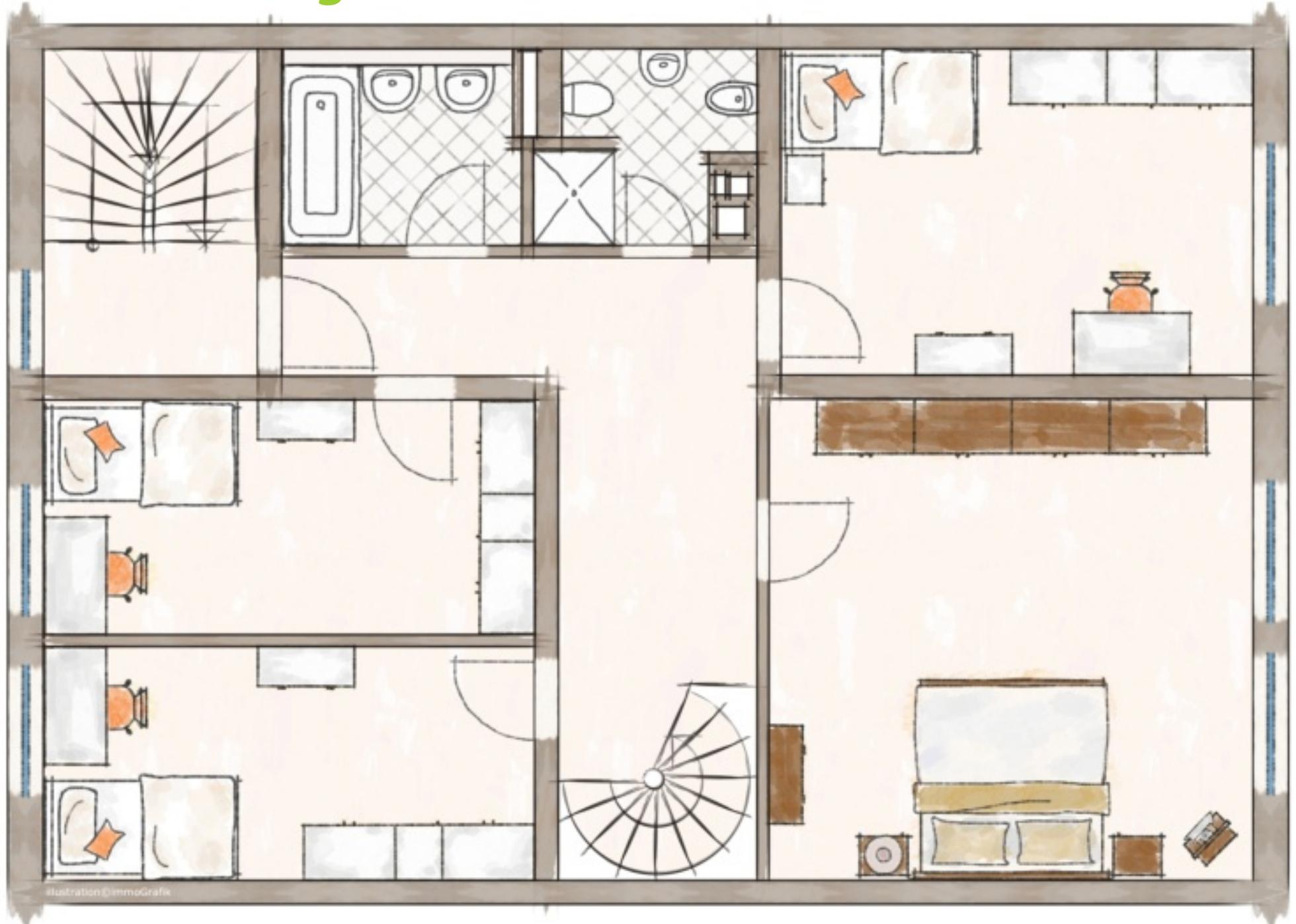
Heizung und Warwasserversorgung erfolgen über eine knapp 20 Jahre alte Gas-Brennwert-Therme, geheizt wird über eine Fußbodenheizung. Damit wäre in Zukunft - wegen der geringeren Vorlauftemperatur - auch ein Umstieg auf eine Wärmepumpe möglich. Für behagliche Wärme sorgt ein zusätzlicher Holz-Kaminofen im Wohnzimmer.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Illustration@immoGrafik

Grundriss Dachgeschoss





Lage

Die Nordweststadt - ein unglaubliches Kinderparadies. Zur Lage könnte ich Ihnen viel erzählen, ich bin hier aufgewachsen. Wo jetzt dieses Haus steht, war unser Indianerlager. Zum Fußballspielen haben wir uns in der "Kiesgrube" getroffen. Der alte Flugplatz - heute ein Naturschutzgebiet - war damals noch militärisches Sperrgebiet und damit natürlich noch viel interessanter für uns. Werner-von-Siemens-Grundschule - zu Fuß in 5 Minuten erreichbar, danach ging es ins damals neu eröffnete Humboldt-Gymnasium, fast vor der Haustür. Und als wir später das wahre Leben in der Stadt entdecken wollten, gab es die Straßenbahn oder eine kurze Fahrradfahrt.

Das Haus liegt im Baugebiet "Flugplatz III", dieses Gebiet wurde ab Anfang der 1980er Jahre mit außergewöhnlich großen Reihenhäusern bebaut. Im Bebauungsplan gab es zahlreiche Vorschriften, um eine einheitliche, aber auch aufgelockerte und spannende Siedlung zu realisieren.

Zur Landauerstraße mit einigen Geschäften sind es nur wenige Hundert Meter, auch zwei Supermärkte und der Wochenmarkt an der Petruskirche sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle ist fast vor der Haustür, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist 350 Meter entfernt.



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 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	Reihenmittelhaus mit Doppelgarage
Flächen	Grundstück 301 m² Wohnfläche ca. 215 m² Nutzfläche Keller ca. 91 m²
Aufteilung	EG 65 m²: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, Terrasse + Doppelgarage OG 85 m²: 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Diele DG 64,5 m²: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon KG 91 m²: Hobbyraum, 6 Kellerräume
Energieausweis	Endenergieverbrauch 142,4 kWh/m²*a (Gas) Effizienzklasse E
Baujahr	1982
Kaufpreis	695.000 €
Provision	2,0 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Trierer Straße 21 • 76187 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 2012-2024:
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 = 2,0 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de