

Schöner Wohnen

IN DER NORDWESTSTADT



*Großes Familienparadies
beim Naturschutzgebiet "Alter Flughafen"*



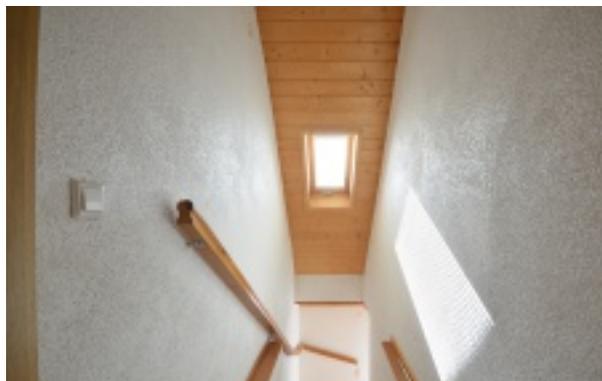
Objektbeschreibung

Ruhiges und gepflegtes Wohngebiet am Rande des Naturschutzgebietes - kurze Entfernungen zu Kindergärten, Schulen und Straßenbahn - ausreichend Platz für die ganze Familie. Wenn das zu Ihren Vorstellungen vom Schönen Wohnen passt, sollten Sie sich schnell bei uns melden.

Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 8,5 x 14 Metern außergewöhnlich groß für ein Reihenmittelhaus. So konnte in Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von über 153 m² realisiert werden, dazu kommt das Dachstudio mit rund 35 m² Nutzfläche und ein ca. 90 m² großer Keller.

Im Eingangsbereich befinden sich Diele, Gäste-WC und ein kleiner Abstellraum. Mit einer Fläche von über 50 m² gibt es viel Platz zum Wohnen, Essen und Kochen. Die Küche ist im Moment abgetrennt, nach den Plänen sind das aber keine tragenden Wände. Vom Wohnzimmer und der Küche kommt man auf die 26 m² große Terrasse und in den pflegeleichten Garten. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer mit Flächen zwischen 16,4 und 20,4 m², außerdem das große Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und ein separates WC. Das Dachgeschoss wurde 2003 zu einem hübschen Dachstudio mit kleiner Teeküche und Bad ausgebaut - ohne Baugenehmigung. Die Fläche von rund 35 m² zählt deshalb nicht zur offiziellen Wohnfläche.

Die über 22 m² große Garage befindet sich im Erdgeschoss. Der riesige Keller ist groß genug für ein ordentliches Weinlager, ein eigenes Fitness-Studio und vielleicht auch für eine Sauna.





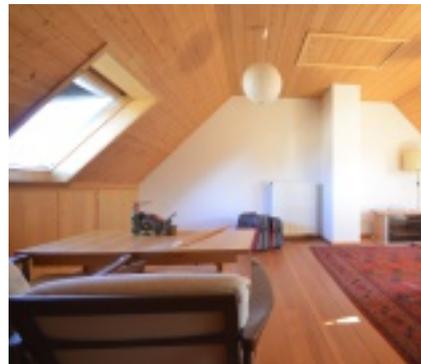
Ausstattung

Das Reihenmittelhaus wurde um 1982 auf einem 284 m² großen Grundstück erstellt. Es ist in einem ordentlichen Zustand, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde 2005 ersetzt, 2016 wurden die Dachgauben saniert und 2017 die Sanitärgegenstände im Bad im Obergeschoss ausgetauscht.

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.

Die Böden in Erd- und Obergeschoss wurden dunkelbraun gefliest, die Decken sind mit Holz verkleidet. Die Wände wurden mit Rauputz versehen, teilweise auch mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Fenster dürfen noch aus dem Ursprungsbaujahr sein, sie sind aber bereits thermoverglast. Die Sanitärgegenstände sind überwiegend bahamabeige. Zeitgemäß sind die mit Terracotta-Fliesen belegte Treppe ins Obergeschoss und die Holztreppe ins Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde 2003 zu einem hübschen Studio ausgebaut. Für ordentlich Licht wurden vier Dachflächenfenster eingebaut, die Böden wurden mit Holzdielen belegt. Das Bad ist mit Fliesen und Sanitärgegenständen in einem zeitlosen Weiß ausgestattet.

Heizung und Warwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Brennwert-Therme, geheizt wird über eine Fußbodenheizung.



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG





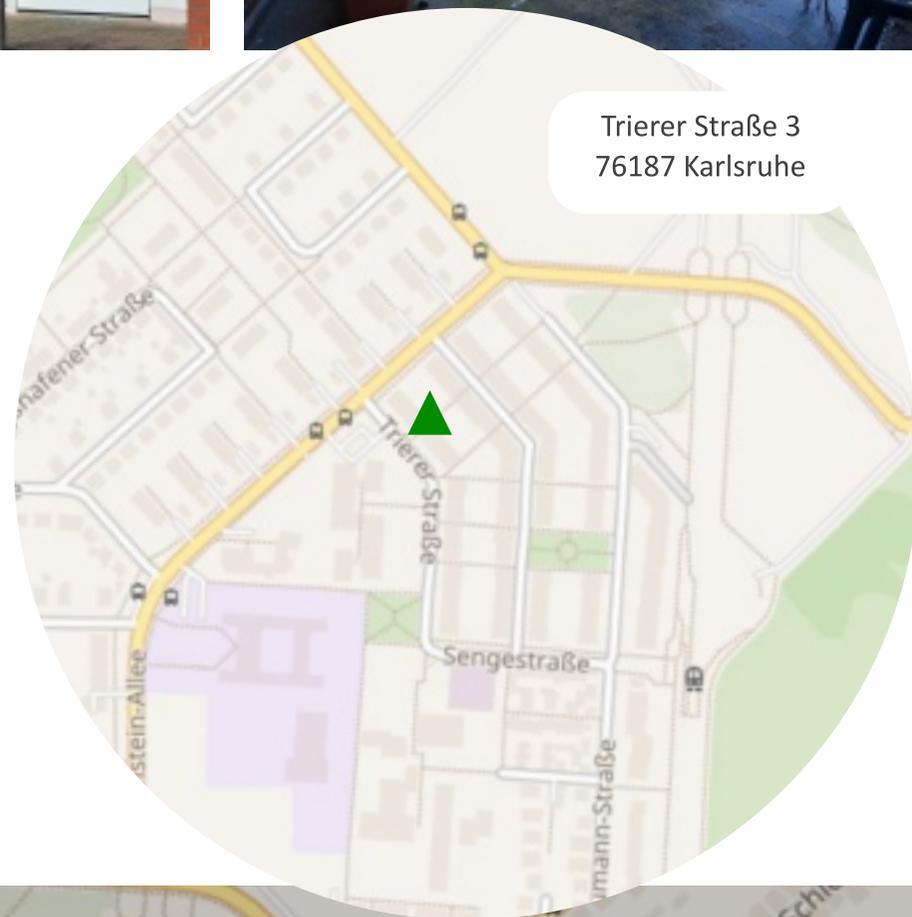
Lage

Die Nordweststadt wurde 1975 aus der Zusammenführung verschiedener Siedlungsbereiche der Weststadt und Mühlburgs als eigenständiger Stadtteil gebildet. Heute leben dort knapp 11.700 Menschen, besonders beliebt ist der Stadtteil bei jungen Familien.

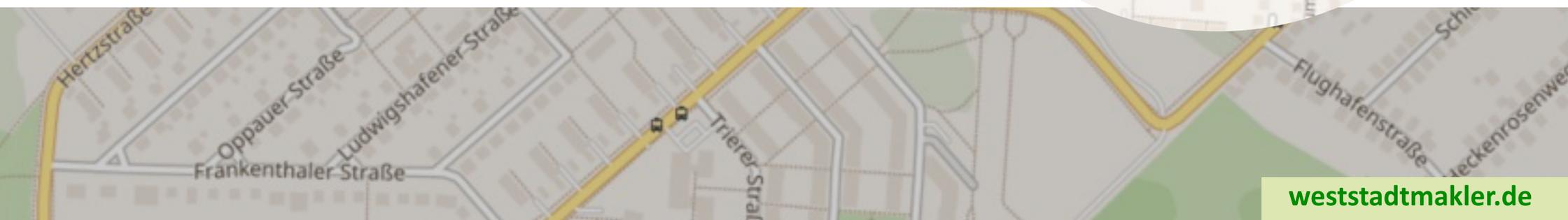
Das Haus liegt im Baugebiet "Flugplatz III", dieses Gebiet wurde ab Anfang der 1980er Jahre mit außergewöhnlich großen Reihenhäusern bebaut. Im Bebauungsplan gab es zahlreiche Vorschriften, um eine einheitliche, aber auch aufgelockerte und spannende Siedlung zu realisieren.

Zur Landauerstraße mit einigen Geschäften sind es nur wenige Hundert Meter, auch der Wochenmarkt an der Petruskirche ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Zu Fuß ist man auch schnell im Humboldt-Gymnasium und in der Werner-von-Siemens Grund- und Hauptschule (Ganztageschule). Eine Bushaltestelle ist fast vor der Haustür, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist 450 Meter entfernt.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden der nahegelegene Hardtwald und der Schlossgarten ein. Perfekt für Jogger (in verschneiten Wintern auch für Ski-Langläufer) ist der nur 500 Meter entfernte alte Flugplatz - heute ein steppenartiges Naturschutzgebiet mit einer einzigartigen Pflanzen- und Tierwelt.



Trierer Straße 3
76187 Karlsruhe



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.

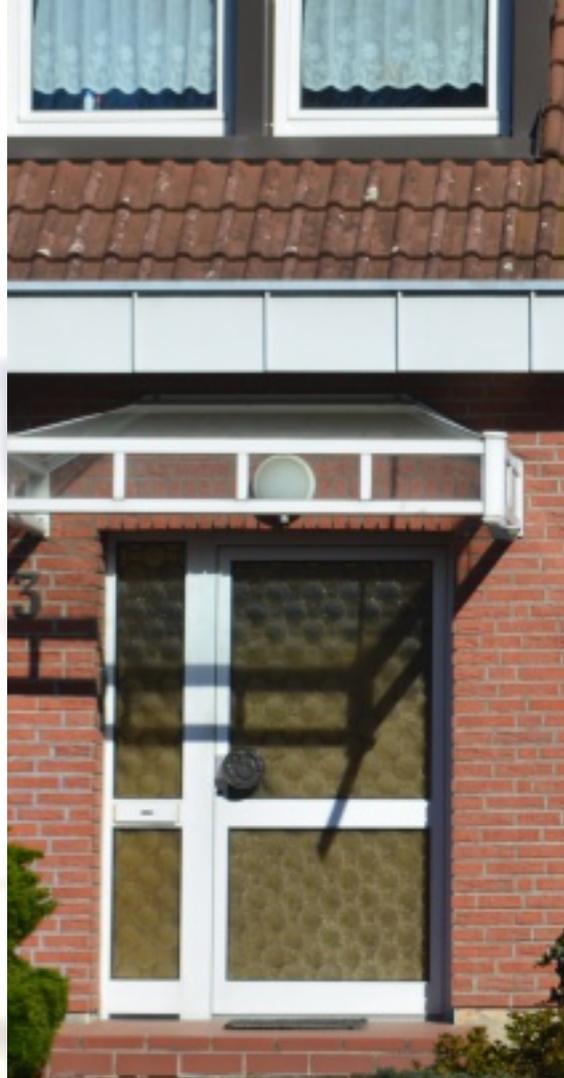
Folgen des Widerrufs

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

Objektart	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Grundstück	284 m²
Wohnfläche	152,35 m²
Aufteilung	EG ca. 72,3 m²: Wohnen/Essen, Küche, Gäste-WC, Diele, Abstellraum, Terrasse OG ca. 80 m²: 3 Schlafzimmer, Bad, WC, Diele, Abstellraum DG Nutzfläche ca. 35 m²: Studio, Küche, Bad (ausgebaut ohne Baugenehmigung) Keller Nutzfläche ca. 90 m²
Stellplatz	Garage im Erdgeschoss ca. 22 m²
Energieausweis	Endenergieverbrauch 161 kWh*m²/a Gas, Effizienzklasse F
Baujahr	1982
Kaufpreis	591.700 €
Provision	1,785 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Trierer Straße 3 • 76187 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 2020/2021:
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 1,5 % zuzügl. 19 % MwSt = 1,785 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de