# Schöner Wohnen in der weststadt



Kuscheliges Dachgeschoss in top saniertem Altbau Bestlage beim Gutenbergplatz



Sie lieben die kuschelige Atmosphäre im Dachgeschoss, Ihnen gefallen die hübschen Altbau-Klassiker aus den 1900er-Jahren, am besten in Spitzenlage beim Gutenbergplatz? Dann sollten Sie sich schnell bei uns melden, sanierte Weststadt-Altbauten werden nur selten angeboten.

Das Gebäude selbst steht laut Internet-Denkmalauskunft der Stadt Karlsruhe nicht unter Denkmalschutz, es ist aber zusammen mit den Nachbargebäuden als "Gesamtanlage Gutenbergplatz" nach § 19 DSchG geschützt.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss, sie ist mit einer Wohnfläche von knapp 56 m² perfekt für einen 1- bis 2-Personenhaushalt geschnitten. Mittelpunkt der Wohnung ist das 27 m² große Wohnzimmer, Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich sind durch ein Raumteilerregal optisch getrennt. Das Schlafzimmer ist 14 m² groß, die Küche ist nur 4,5 m² groß, aber durch ein riesiges Dachfenster sehr hell. Dann gibt es noch ein kleines Bad, einen Abstellraum für Staubsauger, Getränkekisten & Co und eine großzügige Diele. Einen Balkon gibt es nicht, aber zum Entspannen im Freien ist man ruckzuck im Biergarten oder in der grünen Günther-Klotz-Anlage.

Die Wohnung ist seit Dezember 2020 an einen sehr ordentlichen und zuverlässigen Mieter für 450 € kalt vermietet, eine Mieterhöhung um rund 15 % wäre nach dem Mietspiegel wahrscheinlich möglich.











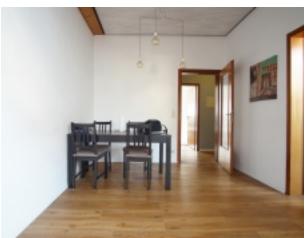
Das 7-Parteienhaus wurde um 1900 auf einem 192 m² großen Grundstück erbaut, in den 1980er Jahren wurde es von einem Bauträger kernsaniert und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Eigentümergemeinschaft hat in den zurückliegenden Jahren viel Geld für die Erhaltung des Gebäudes investiert, auch für künftige Reparaturen sind üppige Rücklagen von über 42.000 € vorhanden.

Im Jahr 2010 wurde die Heizung durch eine moderne Gas-Brennwertheizung ersetzt. 2012 wurde das Dach komplett neu eingedeckt, die Dachschrägen wurden nach den damals gültigen Energiesparnormen gedämmt. Im Jahr 2013 wurde das Treppenhaus frisch gestrichen.

Auch die Wohnung ist in einem tadellosen Zustand. Im Zuge der Dachsanierung wurden alle Dachflächenfenster erneuert, das Bad mit Dusche, Waschbecken und WC wurde komplett saniert. In den Wohnräumen und im Flur wurde ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt. Die Wänder sind mit Raufaser tapeziert und überwiegend weiß gestrichen. Türen und Türzargen sind mit einem dunklen Holzfurnier belegt.

Die ältere, aber funktionstüchtige Einbauküche (Kühlschrank neu) ist im Kaufpreis bereits enthalten.









# **Grundriss**



Exposéplan, nicht maßstäblich







Uhlandstr. 31

76135 Karlsruhe

## Lage

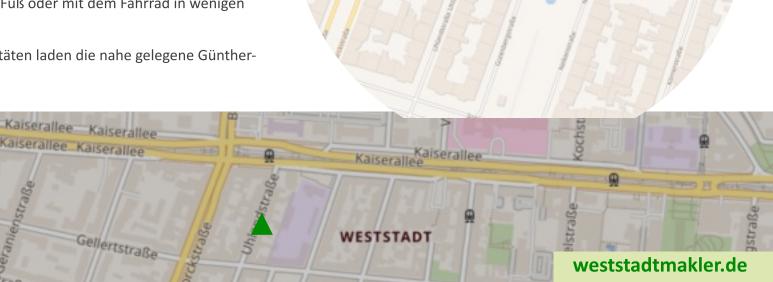
Rheinstraße

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 Luftlinie nur 50 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.

Gellertstraße



## 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 Dienst-leistungen 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	2-ZKB Eigentumswohnung
Etage	3. Obergeschoss
Wohnfläche	55,79 m²
Aufteilung	Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Kellerraum
Energieausweis	Energieverbrauch 160 kWh/m²*a Gas, Effizienzklasse E
Baujahr	um 1900
Rücklage	anteilig 6.587 € (Stand 31.12.2021)
Hausgeld	210 € (davon umlegbar ca. 140 €)
Mieteinnahmen	5.400 € im Jahr
Kaufpreis	217.500 €
Provision	1,785 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Uhlandstr. 31 ● 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 2020-2022: BELLEVUE Best Property Agent FOCUS Top 1000 Immobilienmakler CAPITAL Makler Kompass Top 500