

Schöner Wohnen

IN DER WESTSTADT



***Wohnen & Arbeiten in Top-Lage
beim Gutenbergplatz***



Objektbeschreibung

Mit diesem Objekt können wir eine der wenigen Altbauwohnungen in der Weststadt anbieten, die laut Teilungserklärung gewerblich genutzt werden dürfen, solange "der Charakter des Hauses nicht beeinträchtigt wird und die Mitbewohner nicht unzumutbar belästigt werden". Perfekt geeignet für Freiberufler oder ein kleines Büro, wenn Sie das quirlige und bunte Leben der Uhlandstraße und die Nähe zum Gutenbergplatz schätzen. Die Räumlichkeiten werden zurzeit als Praxis genutzt, sie werden zum Jahresende frei.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss (Hochparterre), sie besteht aus einer ca. 57 m² großen 2-ZKB und einem separaten, vom Treppenhaus zugänglichen Raum mit ca. 8,5 m². Die 2-ZKB ist aufgeteilt in Wohn- und Schlafzimmer (je über 19 m²), Küche (7,3 m²), großes Bad und Flur. Zum Relaxen gibt es einen 3,2 m² großen Westbalkon mit Blick in den grünen Innenhof.

Bei einer Nutzung zu Wohnzwecken sollten Sie ein Freund von Kultur und Musik sein. Die Wohnung liegt direkt neben der Hemingway Lounge, dem kleinen aber feinen Ort für Klangkunst und Lebensart. An einigen Tagen kann man schon einmal kostenlos die eingeladenen Spitzen-Musiker genießen (bis spätestens 22.30 Uhr).

Zur Wohnung gehören zwei Abstellkammern im Treppenhaus und ein eigener Kellerraum, gemeinsam genutzt wird ein Fahrradkeller.



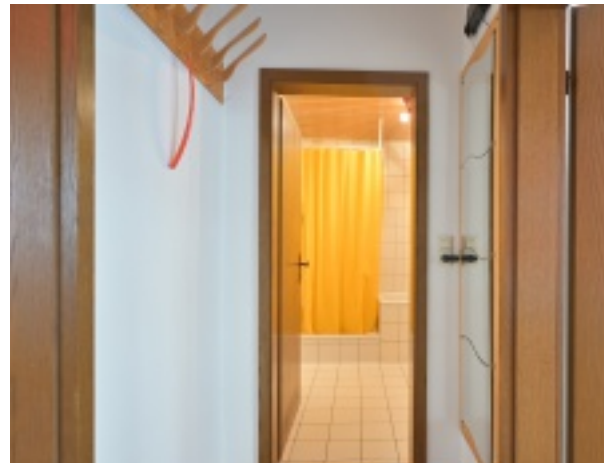


Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde um das Jahr 1900 auf einem 155 m² großen Grundstück erbaut und Ende der Achtziger in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Es wurde grundsaniert, danach wurden regelmäßig die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Das Gebäude ist nicht als Kulturdenkmal eingestuft, steht aber im Rahmen der Gesamtanlage Gutenbergplatz unter Denkmalschutz.

Die Wohnung wurde vor mehreren Jahren renoviert, sie ist gepflegt und zweckmäßig ausgestattet. Die Böden in den Wohnräumen und im Flur sind mit einem hellen Laminatboden belegt, die Küche mit einem PVC-Belag. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und überwiegend weiß gestrichen. Fenster und Türen sind - typisch für die Achtziger - aus braunem Holz. Die Decken sind mit hellem Holz verkleidet, Flur und Bad wurden etwas abgehängt, in den übrigen Räumen beträgt die Deckenhöhe altbautypische 2,85 Meter. Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine ca. im Jahr 2005 erneuerte Gas-Etagenheizung, die Kosten dafür sind im Hausgeld nicht enthalten. Das Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ist in einem zeitlosen Weiß gehalten.

Telefon-, Kabelanschluss und Wechselsprechanlage sind vorhanden, der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad. Ein Glasfaseranschluss wurde gerade ins Haus verlegt.



Grundriss





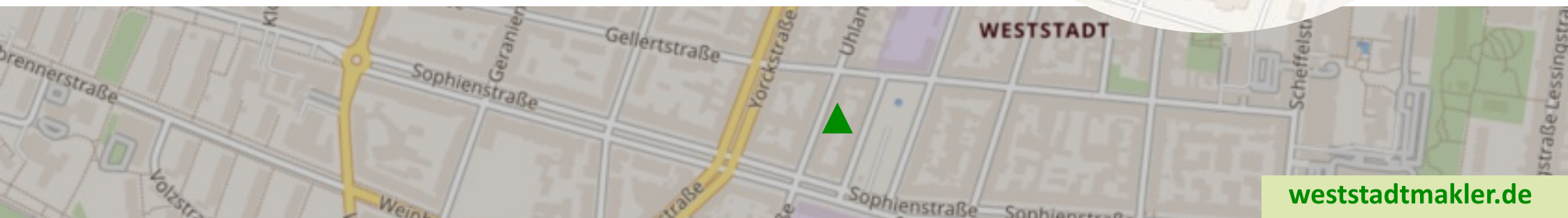
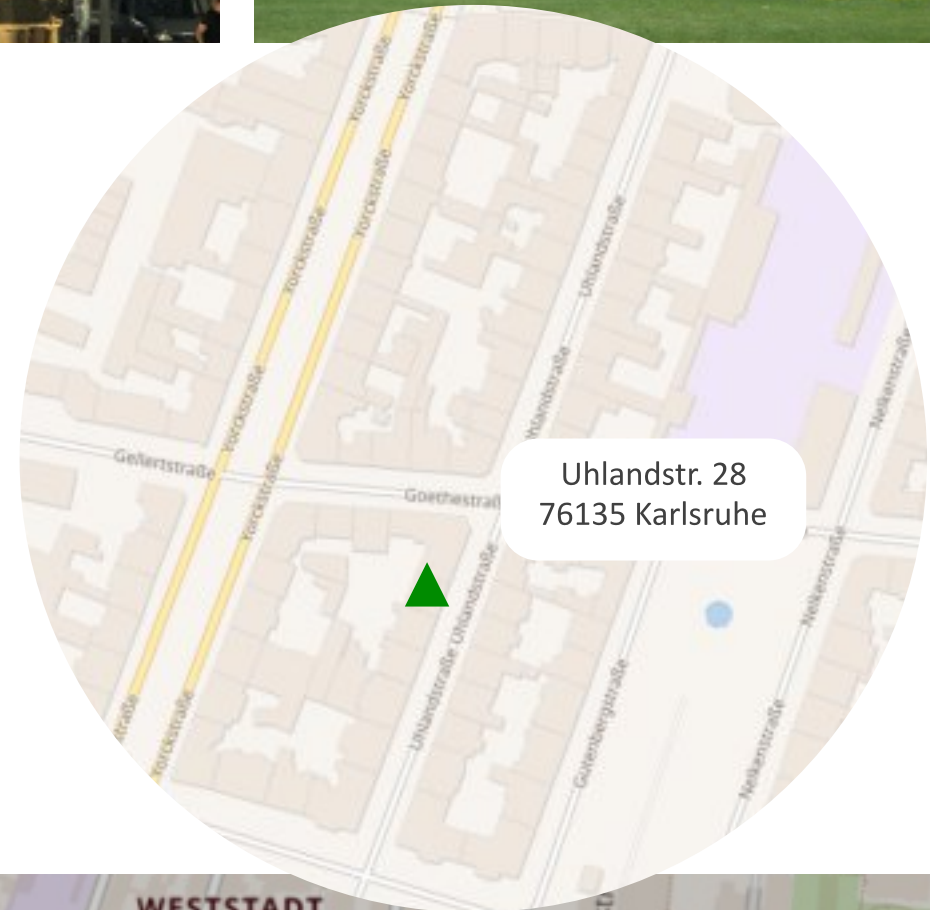
Lage

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.

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 drei Minuten Fußweg entfernt. Auch der Entenfang mit zahlreichen Geschäften ist 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 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 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	3-ZKB Eigentumswohnung
Etage	Hochparterre
Wohnfläche	ca. 65,5 m ²
Aufteilung	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, separater Büroraum, Diele, Westbalkon, 2 Abstellräume, Kellerraum
Energieausweis	Endenergieverbrauch 129,6 kWh/m ² *a Gas, Effizienzklasse D
Baujahr	um 1900
Hausgeld	270 €, davon umlegbar ca. 92 €
Rücklagen	anteilig 2.160 € (Stand 31.12.2025)
Kaufpreis	250.000 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Uhlandstr. 28 • 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 2012-2026:
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 2 % zuzügl. 19 % Mwst = 2,38 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de