

Schöner Wohnen

IN DER INNENSTADT-WEST



*Seltenes Schmuckstück:
Townhouse in Spitzenlage beim Botanischen Garten*



Objektbeschreibung

Bestlage zwischen Scheffelplatz und Botanischem Garten. Ruhig und grün Wohnen mitten in der Stadt, repräsentative Geschäftsadresse für Ihr Büro oder Wohnen und Vermieten. Dieses stattliches Townhouse bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten auf drei Etagen.

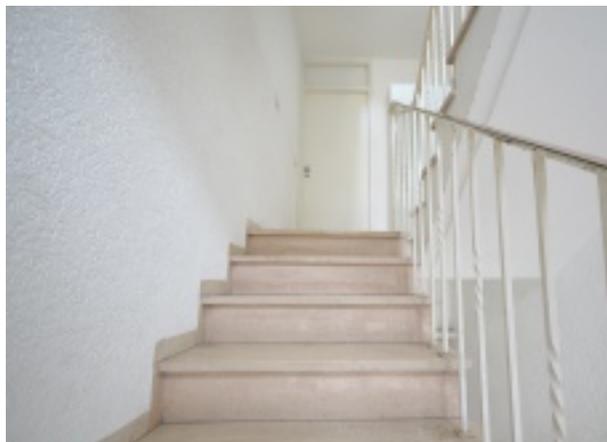
Im Erdgeschoss des hübschen Gebäudes befindet sich auf 103 m² eine gewerblich genutzte Fläche (Umwandlung in Wohnraum ist wahrscheinlich möglich) mit 3 Büroräumen, Küche, Bad, Gäste-WC, Archivraum und Terrasse.

Im 1. Obergeschoss liegt eine wunderschöne 3-Zimmerwohnung (110 m²) mit offener Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC und einer 22,5 m² großen Terrasse.

Im Dachgeschoss (99 m²) gibt es eine 3-Zimmerwohnung mit Küche und Bad, außerdem zwei Abstellräume und ein separates Gästezimmer mit Bad.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Garage (ist wegen der steilen Zufahrt und der Torgröße eher zum Abstellen von Fahrrädern & Co geeignet), eine Waschküche, Heiz- und Pelletlager-raum und zwei weitere Abstellräume. Vom Erd- und Obergeschoss kommt man in den großen, hübsch und pflegeleicht angelegten Garten.

Die 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss ist vermietet, der Rest wird im 1. Quartal 2024 frei. Grundbuchrechtlich ist das Mehrfamilienhaus bereits nach WEG in eine Gewerbeeinheit und zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt.



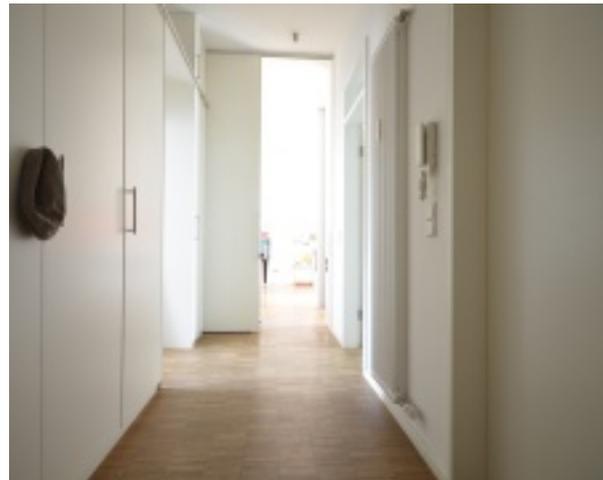


Ausstattung

Das 3-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde wie die anderen Stadthäuser in der Nachbarschaft um 1870 erstellt. Das Gebäude wurde im Krieg beschädigt und in den 1950er Jahren stilgerecht und vermutlich weitgehend originalgetreu wieder aufgebaut. Im Erdgeschoss beträgt die Deckenhöhe zwischen 2,60 und 3,10 Meter, in der Beletage im Obergeschoss durchgehend stattliche 3,10 Meter, nur das Dachgeschoss passt mit 2,30 Metern nicht ganz zur Bauzeit. Im Jahr 1961 wurde erneut umgebaut und die Erdgeschosswohnung zur Arztpraxis umgewandelt. Weitere Sanierungen erfolgten vermutlich in den Achtzigern und von den aktuellen Eigentümern in den Jahren 2003 bis 2016. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2003 kernsaniert, zuletzt wurde die oberste Geschoss-decke gedämmt.

Die Praxis im Erdgeschoss könnte eine aufwändigere Sanierung vertragen, das Obergeschoss ist in einem sehr guten Zustand und nur vielleicht aus optischen Gründen teilweise renovierungsbedürftig. Das Dachgeschoss ist in einem guten Zustand, aber relativ einfach ausgestattet.

Heizung und Warmwasserversorgung wurde vor 13 Jahren auf eine Holz-Pelletheizung umgestellt, nur im Dachgeschoss wird Warmwasser über Elektroboiler erzeugt. Für die Heizung wurden in den letzten 3 Jahren knapp 5.000 kg Pellets pro Jahr benötigt, die kosten zurzeit weniger als 2.000 €.



Grundriss EG



Eingangstüren, siehe Maßstabplan

Grundriss OG



Exposplan, nicht maßstäblich

Grundriss DG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration/ContraGrafik



Lage

Die Innenstadt-West zwischen Mühlburger Tor und Marktplatz ist mit ca. 9.000 Einwohnern und 25.000 Arbeitsplätzen das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum der Stadt. Besonders schön und beliebt ist das Viertel rund um den Scheffelplatz am Rande der Weststadt. Hier gibt es viele prächtige Altbau-Villen mit großzügigen und grünen Gärten. Die Nachbarschaft ist exklusiv, hier arbeiten und wohnen Rechtsanwälte, Steuerberater, Ärzte und Künstler.

Die Hochschule für Technik, die Pädagogische Hochschule, das Bismarck- und das Sankt-Dominikus-Gymnasium sind jeweils nur ein paar Schritte entfernt. Die Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Restaurants ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist am Europaplatz, rund 500 Meter entfernt.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden der nahe gelegene Schlossgarten und der Hardtwald 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, 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 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	Mehrfamilienhaus, aufgeteilt nach WEG in drei Einheiten
Wohnfläche	Grundstück 535 m², Wohnfläche ca. 312 m²
Aufteilung	EG 103 m²: 3 Praxisräume, Küche, Bad, Diele, Gäste-WC, Archivraum, Terrasse OG 110 m²: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Terrasse DG 99 m²: 3 Zimmer, Küche Bad, separates Gästezimmer mit Bad, 2 Abstellräume
Stellplatz	kleine Garage im Untergeschoss
Energieausweis	Endenergieverbrauch 125 kWh/m²*a (Holzpellets) Effizienzklasse D
Baujahr	um 1870, Wiederaufbau ca. 1951
Kaufpreis	Leider schon reserviert
Provision	1,785 % inkl. 19 % Mwst
Adresse	Wörthstr. 9 • 76133 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 1,5 % zuzügl. 19 % Mwst = 1,785 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de