

# Schöner Wohnen in Rintheim



**GARTENPARADIES FÜR SELBERMACHER**

Machen Sie es zu Ihrem Projekt. Sie schaffen das.

[weststadtmakler.de](https://www.weststadtmakler.de)



## Objektbeschreibung

Gut geschnittenes Hinterhaus in zweiter Reihe - ruhig und grün gelegen. Und dazu ein 602 m<sup>2</sup> großes Grundstück für Gartenfreunde. Mediterraner Toskana-Garten - Bio-Gemüsebeet - lauschiges Plätzchen im Schatten - Spielplatz für die Kleinen. Bei diesem großen Sonnengrundstück müssen Sie sich nicht für eine Alternative entscheiden, Sie können wählen, wo Sie die einzelnen Bereiche unterbringen. Das Grundstück ist rund 11 Meter breit und 55 Meter tief.

Im Erdgeschoss (67 m<sup>2</sup>) wird gewohnt, gegessen und gekocht, außerdem gibt es ein Gäste-WC und eine Speisekammer. Die über 40 m<sup>2</sup> große Terrasse (nicht in den Wohnfläche enthalten) wird an wärmeren Tagen zum "Sommerwohnzimmer". Im Obergeschoss (78 m<sup>2</sup>) gibt es vier Schlafzimmer mit Größen zwischen 12 und 20 m<sup>2</sup>, ein Bad und ein weiteres WC. Abstellflächen gibt es reichlich im Dachspitz und im Keller. Insgesamt bietet das Haus 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Gesamtgrundstück (932 m<sup>2</sup>) wurde gerade in Vorder- und Hinterhaus aufgeteilt. Die beiden Häuser sind rechtlich völlig unabhängig, nur die gemeinsame Einfahrt muss gemeinschaftlich unterhalten werden. Wege-, Leitungsrechte usw. wurden über Dienstbarkeiten und Baulasten gesichert. Für das Hinterhaus wurde ein Stellplatzrecht auf dem Vorderhaus-Grundstück eingeräumt, der Stellplatz muss nur noch angelegt werden.

Wenn Sie zusätzlich eine attraktive Kapitalanlage suchen: Das vermietete 4-Parteien-Vorderhaus steht ebenfalls zum Verkauf.





## Ausstattung

Das Vorderhaus wurde zusammen mit einer Scheune Mitte der 1950er Jahre erbaut. Anfang der 1970er Jahre wurde die Scheune unter Verwendung der Fundamente, der Teil-Unterkellerung und der beiden Giebelwände links und rechts zum Einfamilienhaus umgebaut. 1999 wurde die Terrasse neu errichtet. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand, notwendige Reparaturen wurden laufend durchgeführt. Sie sollten aber eine umfangreiche Modernisierung einplanen, die meisten Bauteile stammen noch vom Baujahr.

Jetzt sind Ihre kreativen Ideen und handwerkliches Geschick gefragt, um daraus ein modernes Wohnparadies zu machen. Machen Sie das zu Ihrem Projekt. Sie schaffen das.

Die Bäder müssen raus. Die wunderschönen Parkettböden im Würfelverbund können mit Abschleifen und Ölen bestimmt gerettet werden. Für Wände und Decken werden Sie mehrere Eimer Farbe benötigen. Dach und Keller sind nicht gedämmt, hier bietet sich die Dämmung der Kellerdecke und des Bodens im Dachspitz an.

Wenn Sie das Haus energetisch auf einen modernen Standard bringen möchten, gibt es einiges mehr zu tun. Dann müsste die Fassade gedämmt werden (ist wegen der kleinen Fläche überschaubar) und die Fenster ausgetauscht werden. Außerdem müsste die rund 24 Jahre alte Gasheizung ersetzt werden, Platz z.B. für eine Wärmepumpe gibt es ausreichend auf dem Grundstück.



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss





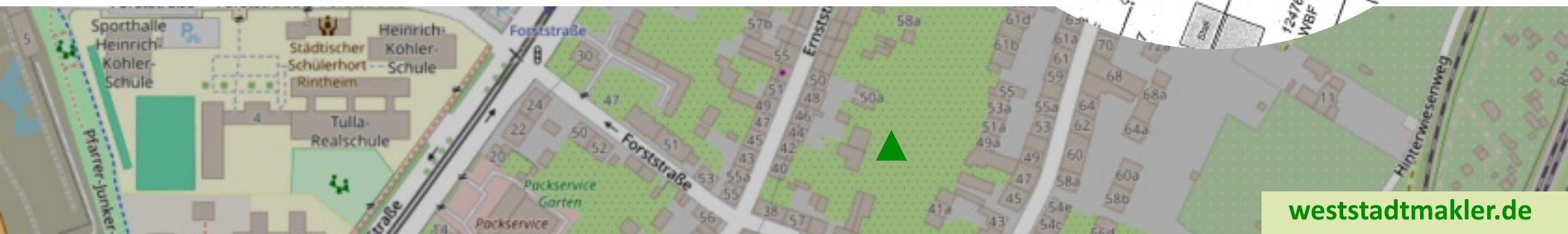
## Lage

Der Stadtteil Rintheim ist einer der ältesten Stadtteile Karlsruhes, in den Geschichtsbüchern wird der Stadtteil erstmals im 12. Jahrhundert erwähnt. Seit 2010 investieren Stadt, Land und Bund in Rintheim in die Umsetzung zahlreicher städtebaulicher Maßnahmen. Ein umfassender Stadtteilentwicklungsprozess zielt darauf ab, die Lebens- und Wohnqualität zu verbessern.

Ein Supermarkt und ein Bäcker befinden sich fast vor der Haustür, weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es reichlich in der ca. 2 km entfernten Oststadt. Und wenn Sie noch Möbel für die Einrichtung Ihres neuen Hauses benötigen: Zwei große Möbelmärkte sind nur 1,6 km entfernt.

Im Umkreis von einem Kilometer befinden sich mehrere Kitas, zwei Grund- und eine Realschule sind zu Fuß in 5 Minuten erreichbar. Die nächsten Gymnasien sind in der Waldstadt und in der Oststadt, mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar. Besonders beliebt ist der Stadtteil bei Mitarbeitern von KIT oder Technologiepark, beides mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist perfekt. Die Autobahneinfahrt der A5 ist nur 2 km entfernt, die Straßenbahnhaltestelle ist zu Fuß in sechs Minuten erreichbar.



# 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)

<b>Objektart</b>	<b>Einfamilienhaus in 2. Reihe</b>
<b>Flächen</b>	<b>Grundstück 602 m<sup>2</sup> Wohnfläche 144,81 m<sup>2</sup> + Terrasse</b>
<b>Aufteilung</b>	<b>EG 67 m<sup>2</sup>: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speisekammer, Gäste-WC, Diele, Terrasse ca. 40 m<sup>2</sup> OG 78 m<sup>2</sup>: 4 Schlafzimmer, Bad, WC, Diele KG: Heizraum + 2 Kellerräume</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 Stellplatz im Hof</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Endenergiebedarf 332,1 kWh/m<sup>2</sup>*a (Gas) Effizienzklasse H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>530.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>1,785 % inkl. 19 % MwSt</b>
<b>Adresse</b>	<b>Ernststr. 46a • 76131 Karlsruhe</b>



**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**