

Schöner Wohnen

IM MUSIKERVIERTEL



***Denkmalgeschützte Stadtvilla-Beletage
mitten im Musikerviertel***

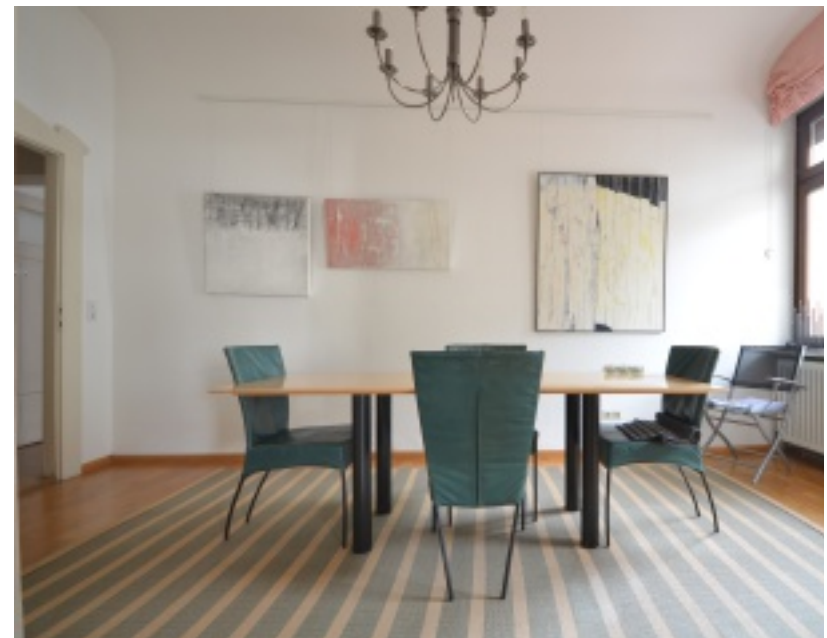


Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit für Liebhaber der klassischen Architektur. Beletage in einer hübsch sanierten Stadtvilla - zwei Westbalkone - Deckenhöhe über drei Meter - Gartenmitbenutzung - in einer der schönsten Straßen mitten im Musikerviertel. Wenn das zu Ihnen passt, können Sie hier Ihren Traum vom Schöner Wohnen realisieren, die Wohnung wird gleich nach Verkauf frei.

Die über 94 m² große Eigentumswohnung liegt im ersten Obergeschoss, sie ist vom Schnitt perfekt für ein großzügiges und offenes Wohnen zu zweit geeignet. Mittelpunkt der Wohnung wird sicherlich das 15,5 m² große Esszimmer, von hier gehts zum Balkon und über eine große Flügeltür zum 24 m² großen Wohnzimmer. Beim Kleiderschrank müssen Sie sich kaum einschränken, das Schlafzimmer ist über 24 m² groß. Die Küche ist mit über 11 m² groß genug fürs gemeinsame Kochen, auch ein kleiner Stehtisch passt noch rein. Die Diele ist mit fast 12 m² großzügig und repräsentativ, sie bietet ausreichend Platz für Bücherregale und vielleicht noch einen Homeoffice-Arbeitsplatz. Vom Wohnzimmer kommt man auf den kleinen Balkon für den schnellen Espresso im Stehen. Der zweite Balkon ist 5,5 m² groß, er ist überdacht und so geschnitten, dass man auch mal Gäste zum Abendessen im Freien einladen kann.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt werden Fahrradkeller, Hof und der pflegeleicht angelegte Garten. Die Einbauküche und der Einbauschränk in der Diele sind im Kaufpreis bereits enthalten.





Ausstattung

Die Doppelhaus-Stadtvilla wurde um 1906 auf einem 653 m² großen Grundstück erstellt, sie steht zusammen mit dem Nachbargebäude unter Denkmalschutz. Das Haus wurde in den 1980ern von einem Bauträger kernsaniert und in acht Eigentumswohnungen aufgeteilt. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, die Eigentümergemeinschaft investiert regelmäßig in den Erhalt. In den letzten Jahren wurden Fassade und Treppenhaus saniert, der Keller mit einer umlaufenden Drainage gegen eindringendes Wasser geschützt und der Hof neu gepflastert.

Auch die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand, sie kann ohne größere Renovierungsarbeiten sofort bezogen werden. In zwei Räumen wurde ein Parkett im Würfelverbund verlegt, im dritten Zimmer und im Flur ein Eichenparkett. Der Küchenboden wurde terracottafarben gefliest. Die Fenster sind isolierverglast mit Holzrahmen (außen weiß, innen Holz), sie stammen noch aus den 1980ern. Die originalen Massivholz-Zimmertüren wurden erhalten und aufgearbeitet. Das Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC wurde vor rund 20 Jahren saniert, für Sanitärgegenstände und Fliesen wurden neutrale und zeitlose Farben ausgewählt.

Geheizt wird über eine rund 20 Jahre alte Gas-Etagenheizung, Warmwasser wird über eine Gas-therme erzeugt. Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden, Internet ist über Telekom-Glasfaser bis 1000 MBit/s möglich. Eine Waschmaschine kann im Bad angeschlossen werden.



Grundriss





Lage

Mühlburg mit seinen knapp 15.000 Einwohnern gehört zu den älteren Stadtteilen Karlsruhes. Das Geschäftszentrum befindet sich rund um den Entenfang. Man ist schnell im Grünen, aber auch sehr schnell mitten in der Stadt. In Mühlburg befinden sich einige Restaurants, auch kulturell hat Mühlburg z.B. mit dem Kulturzentrum Tempel einiges zu bieten.

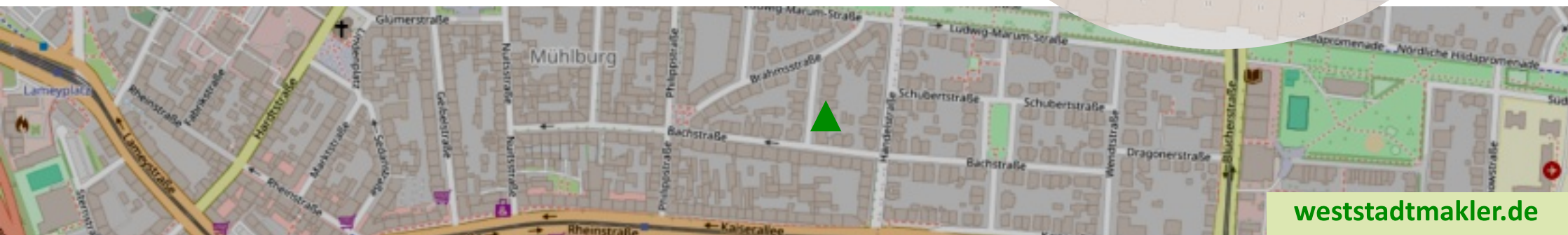
Die angebotene Wohnung liegt mitten im beliebten Musikerviertel, nur wenige Schritte vom Brahmsplatz entfernt. Auf dem Platz finden immer wieder mal kleinere Veranstaltungen statt, wie z.B. das Kulturfest "Jazz meets Klassik".

Zur Straßenbahn sind es nur 250 Meter, die Geschäfte in der Rheinstraße sind zu Fuß schnell erreichbar. Auch den beliebten Gutenbergplatz erreicht man mit dem Fahrrad in kurzer Zeit. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder der Straßenbahn zu erreichen.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten ein. Perfekt für die schnelle Joggingrunde: Der rund 1,7 km lange Grünstreifen entlang der Ludwig-Marum-Straße.



Schumannstr. 7
76185 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 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	1. Obergeschoss
Wohnfläche	94,12 m²
Aufteilung	Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, 2 Balkone, Kellerraum
Baujahr	Kulturdenkmal von 1906
Energieausweis	wird wegen Denkmaleigenschaft nicht benötigt
Hausgeld	205 € + Gas und Strom
Rücklagen (31.12.2023)	gesamt 36.506 €, anteilig 4.672 €
Kaufpreis	433.000 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Schumannstr. 7 • 76185 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 2 % zuzügl. 19 % MwSt = 2,38 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de