

Schöner Wohnen

IN DER NORDWESTSTADT



***Hübsches Single-Paradies - sofort frei
Top-Lage beim Naturschutzgebiet "Alter Flughafen"***



Objektbeschreibung

Sie kommen abends nach der Arbeit oder nach dem Studieren nach Hause - parken Ihr Auto ohne lästige Parkplatzsuche auf dem eigenen Stellplatz - Umziehen und zum Joggen in eine der schönsten Grünanlagen Karlsruhes, dem Naturschutzgebiet "Alter Flugplatz", das liegt fast vor der Haustür - Duschen und eine Stunde Entspannen auf dem großen 9 m² großen Balkon in Ost-Ausrichtung. Danach gehts mit Freunden zum Abendessen an den Gutenbergplatz in der Weststadt, mit dem Fahrrad in neun Minuten erreichbar. Auch in 10-Minuten-Fahrradradius liegen einige Restaurants im Neubaugebiet Knielingen 2.0 und in Neureut-Heide.

Die Wohnung ist perfekt für einen Single-Haushalt geschnitten. Die knapp 39 m² Wohnfläche verteilen sich auf das 28 m² große Wohnzimmer mit Schlafnische und offener Küche, eine kleine Diele, das Bad und das Highlight für den Sommer: Der große Balkon.

Zur Wohnung gehören ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage und ein Kellerraum, gemeinsam genutzt werden Fahrrad-Abstellplätze und Trockenraum. Die Einbauküche und der TG-Stellplatz (Wert 12.000 €) sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Die Wohnung ist frei und kann sofort selbst genutzt werden, sie ist aber auch für Kapitalanleger interessant. Mit Einhaltung der Mietpreisbremse liegt die maximale Miete bei 13,92 €/m², das wären mit Stellplatz knapp 7.000 € im Jahr - entspricht einer Bruttomietrendite von rund 4,1 %.





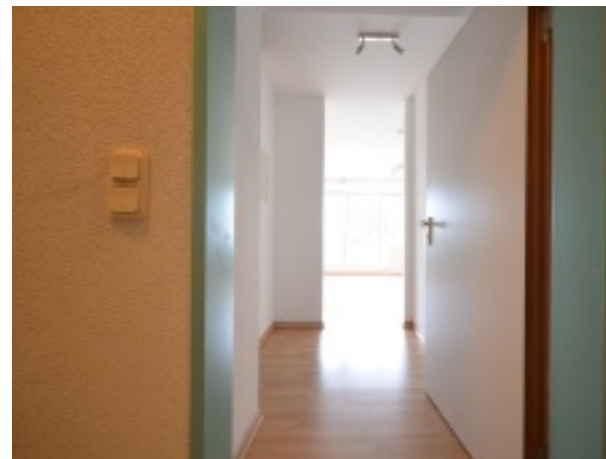
Ausstattung

Die Wohnanlage, bestehend aus zwei Gebäuden mit insgesamt 56 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 86 Stellplätzen wurde Anfang der 1990er auf einem 4.442 m² großen Grundstück in bester Nordweststadt-Lage erstellt. Die Anlage ist in einem sehr gepflegten Zustand, notwendige Instandhaltungsarbeiten werden regelmäßig durchgeführt. In absehbarer Zeit sollen die Wasserleitungen im Keller und die Steigleitungen saniert werden. Obwohl die Rücklagen mit über 250.000 € üppig sind, muss der neue Eigentümer mit einer Sonderumlage von knapp 2.000 € rechnen, dies wurde beim Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Auch die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand, sie kann ohne größere Renovierungsarbeiten sofort bezogen werden. Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, der Boden wurde durchgängig mit einem Laminat in Holzoptik belegt. Die Sanitär-objekte im Bad (Badewanne, Waschbecken und WC) sind manhattangrau.

Gut für den Geldbeutel und fürs ökologische Gewissen: Die Fernwärme-Zentralheizung. Fernwärme in Karlsruhe stammt zu rund 80 % aus industrieller Abwärme und erfüllt damit alle aktuell notwendigen Wärmegeetze. Weitere kostspielige bauliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Telefon- und Kabelanschluss (nur TV, Internet ist zurzeit nur über die Telefonleitung möglich) sind vorhanden, eine Waschmaschine kann im Bad angeschlossen werden.



Grundriss





Lage

Die Nordweststadt wurde 1975 aus der Zusammenführung verschiedener Siedlungsbereiche der Weststadt und Mühlburgs als eigenständiger Stadtteil gebildet. Heute leben dort rund 11.500 Menschen, besonders beliebt ist der Stadtteil wegen des großen Schul- und Kita-Angebotes bei jungen Familien.

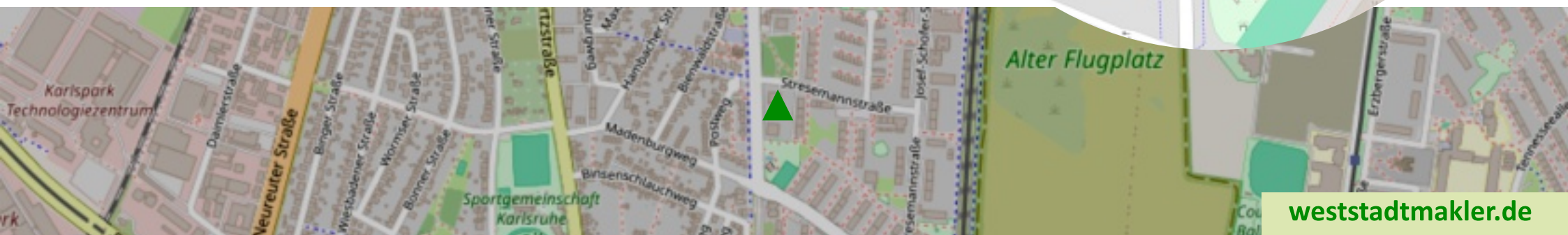
Aber auch für Singles hat die Nordweststadt ihre Reize. Grün, ruhig, aber dennoch stadtnah. Das Städtische Klinikum ist nur 1,5 km entfernt, das schafft ein Radfahrer in 5 Minuten. Die Duale Hochschule ist Luftlinie 1 km entfernt, Hochschule und PH sind mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar. Auch das KIT ist nur etwas mehr als 4 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es reichlich in der Nähe, z.B. zwei Supermärkte in der Josef-Schofer-Straße und mehrerer kleine Geschäfte in der Landauerstraße. Der Wochenmarkt findet zwei Mal pro Woche fast vor der Haustür statt.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden der nahegelegene Hardtwald und der Schlossgarten ein. Perfekt für Jogger (in verschneiten Wintern auch für Ski-Langläufer) ist der nur 750 Meter entfernte alte Flugplatz - heute ein steppenartiges Naturschutzgebiet mit einer einzigartigen Pflanzen- und Tierwelt.



Wilhelm-Hausenstein-Allee 10
76187 Karlsruhe



weststadtmakler.de

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	1-Zimmer-Appartement Eigentumswohnung
Etage	3. Obergeschoss (mit Lift)
Wohnfläche	38,83 m²
Aufteilung	Wohnzimmer mit Schlafnische und offener Küche, Diele, Bad, Balkon, Kellerraum
Stellplatz	Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage
Baujahr	1991
Energieausweis	Endenergieverbrauch 96,7 kWh/m²*a Fernwärme, Effizienzklasse C
Hausgeld	223 €, davon umlegbar ca. 129 €
Rücklagen (31.12.2022)	gesamt 253.000 €, anteilig 2.424 €
Kaufpreis	170.000 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Wilhelm-Hausenstein-Allee 10 76187 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

weststadtmakler.de

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.

