

# Eigentumswohnung in Karlsruhe - Grötzingen

Objekt 22081 Durlacher Str. 32 76229 Karlsruhe



  
ca. 98 m<sup>2</sup>

  
350 m<sup>2</sup>

  
3

  
459.000,00 €

## Daten im Überblick

Objekt Nr.	22081
Objektart	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	76229
Ort	Karlsruhe-Grötzingen
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Gartengrundstück	ca. 350 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Badezimmer	Innenliegend
Heizungsart	Öl - Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Stellplätze	1 Garagenstellplatz
Balkon	-
Terrassen	1
Abstellraum	1
Baujahr	1985 / teilweise saniert 2020-2022
Zustand	Standard
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	102,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	14.03.2032
Baujahr Wärmeerzeuger	1985
Wesentlicher Energieträger	Öl Heizung
Hausgeld	190,00 Euro mtl. / Zusätzlich 600,00 Euro jährlich für Heizöl
Kaufpreis	459.000,00 Euro
Außen-Provision	2,38% inklusive gesetzlichen Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss

## Beschreibung

In schöner Wohnlage von Karlsruhe Grötzingen erwartet Sie eine ca. 98 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer - Erdgeschosswohnung mit einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen traumhaften Gartengrundstück in einem gepflegten 3-Familienhaus.

Diese 98 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Ihren insgesamt 3 Zimmern, könnte kaum besser aufgeteilt sein. Es gibt zwei helle, freundlich ausgestattete Schlafzimmer.

Das Wohn-/Esszimmer sowie ein Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zur ca. 50 m<sup>2</sup> Terrasse bzw. des ca. 350 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstücks.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Kellerabteil von ca. 10 m<sup>2</sup> sowie ein separater Waschmaschinenraum.

## Lage

Grötzingen ist ein Stadtteil am östlichen Rand von Karlsruhe mit rund 10.000 Einwohner.

Grötzingen bietet Ihnen eine gute Infrastruktur, sodass alle Wege des Alltags innerhalb des Stadtteils erledigt werden können.

Neben verschiedenen Schulformen, Kindergärten, zahlreichen Ärzten bietet die Stadt auch zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten.

## Ausstattung

Die Wohnung ist sehr gepflegt, die gesamten Bodenbeläge sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet.

Das Badezimmer wurde 2020 inkl. Fußbodenheizung kernsaniert.

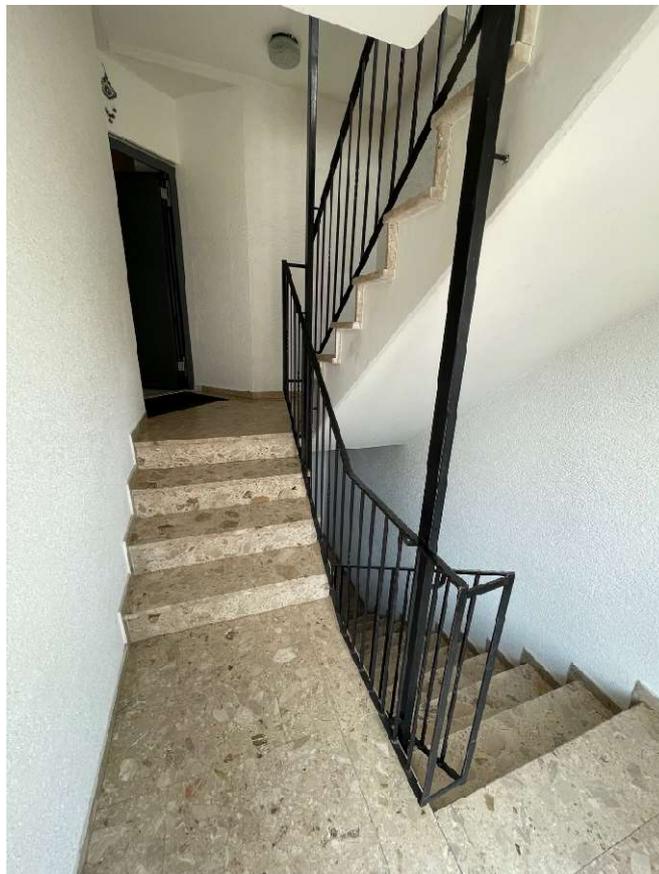
Das Gartengrundstück wurde 2021 neu angelegt, ein direkter Zugang ist möglich.

Die hochwertige ausgestattete Einbauküche mit Siemensgeräten ist im Kaufpreis enthalten, sodass eine Nutzung sofort möglich ist.

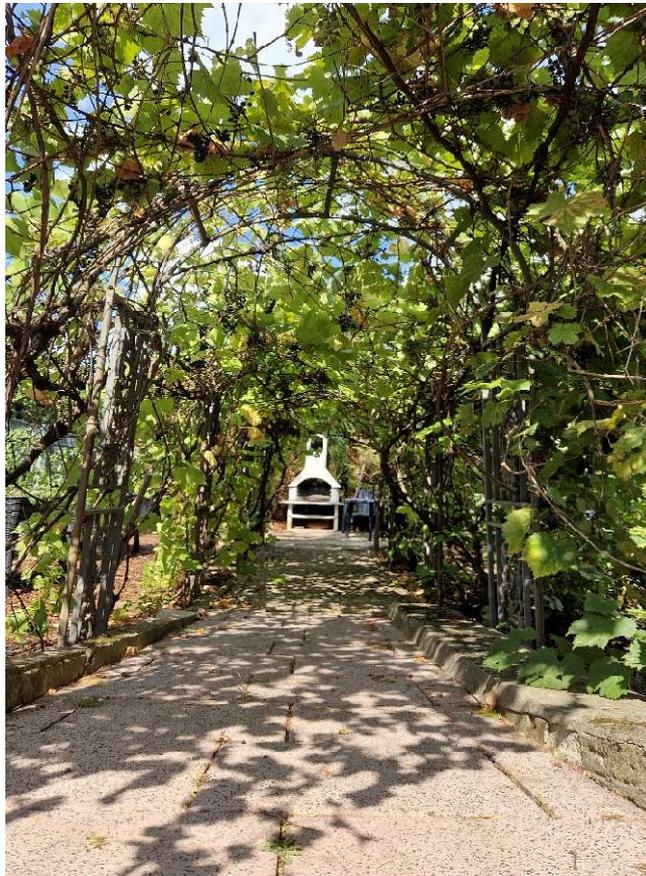
## Sonstige Angaben

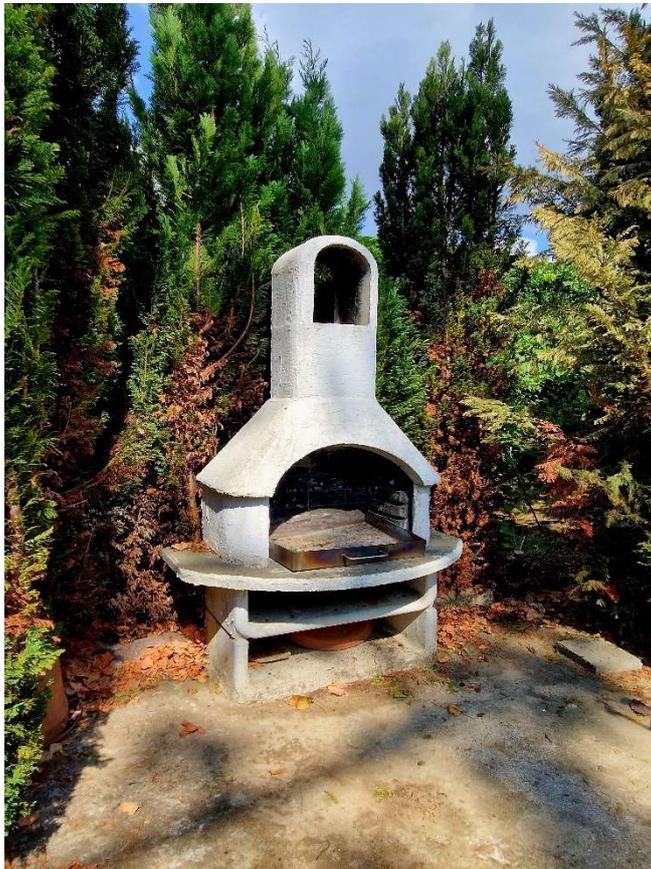
Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

Eingangsbereich:



Grundstück / Garten:





Küche:



Badezimmer



Zimmer 1

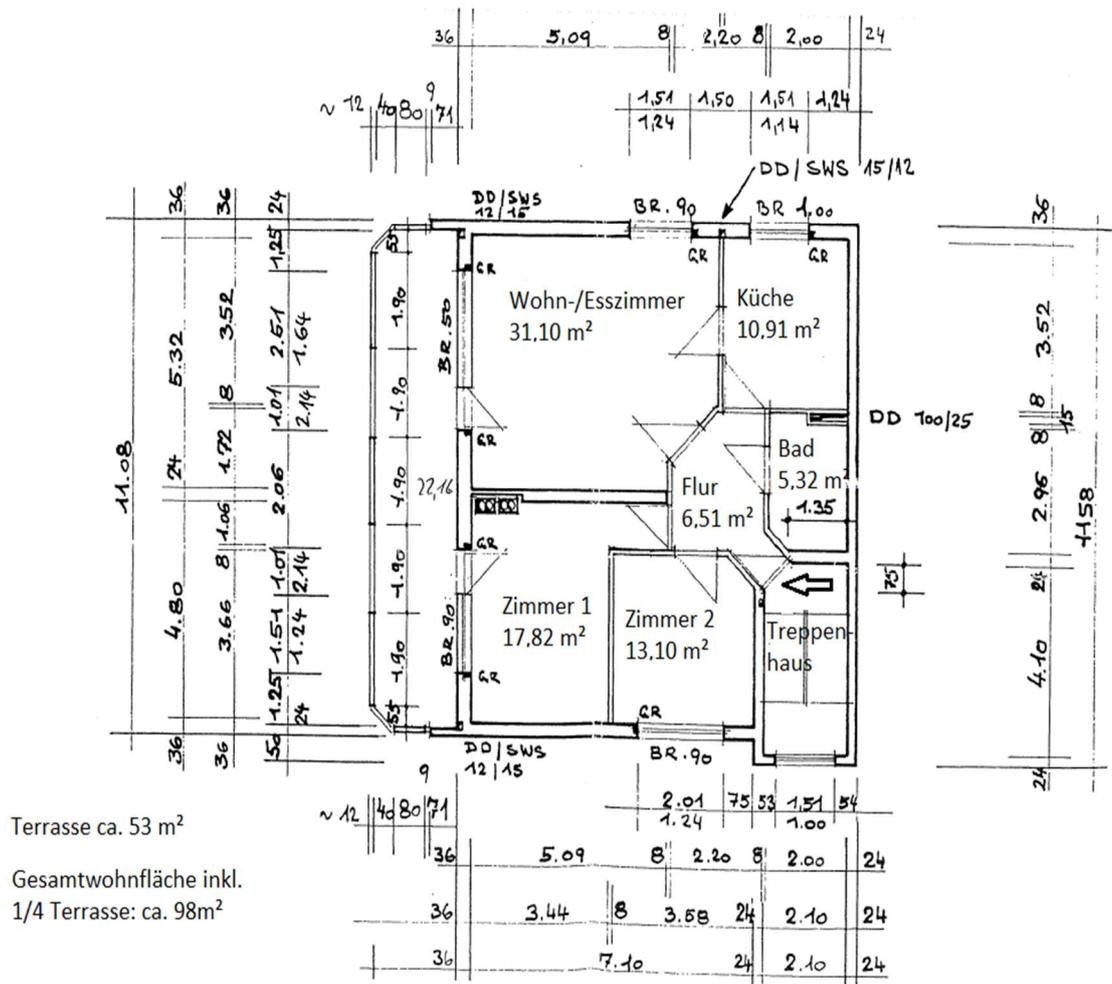


Zimmer 2\_



Wohn- / Esszimmer:





## Ihr Ansprechpartner



Robert Raguz  
ImmobilienArt  
Tulpenstraße 3  
76199 Karlsruhe

Tel. 0170 5244273  
info@immobilien.art  
www.immobilien.art

### Rechtshinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da wir hierbei jedoch auf Auskünfte Dritter angewiesen waren, kann keine Gewähr für deren absolute Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Dieses Angebot gilt als Erstnachweis, es erfolgt freibleibend und unverbindlich. Es ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

**Widerrufsrecht:**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, ImmobilienArt, Tulpenstr. 3, 76199 Karlsruhe, info@immobilien.art, Tel: +49-170-5244273, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. 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 ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung 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 mit uns geschlossenen Maklerdienstleistungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An: ImmobilienArt, Tulpenstr. 3, 76199 Karlsruhe, info@immobilien.art, Tel: +49-170-5244273,

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (Entsprechendes stehen lassen / streichen) den von mir/uns (Entsprechendes stehen lassen / streichen) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am: \_\_\_\_\_

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Soweit keine Interessenkollision vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.