



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

# *Secret Sale*



Objekt: 268

## **Exklusive Villa auf einem traumhaften Anwesen in Rietberg**

Villa, Rietberg

1.849.000,00 €

Ambiente Immobilien  
Berliner Straße 1  
33330 Gütersloh

Tel.: 05241 300 3 600  
Fax: 05241 300 3 605

[info@ambiente-gt.de](mailto:info@ambiente-gt.de)  
[www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)



## Daten

<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	320,48
<b>Nutzfläche</b>	ca. 203 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	7
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	6
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>ImmoNr</b>	268
<b>PLZ</b>	33397
<b>Ort</b>	Rietberg
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Kaufpreis</b>	1.849.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3,57 % (inkl. 19 % MwSt)
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Villa
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Baujahr</b>	2006
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	77,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	14.07.2032
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2006
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas



## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Villa mit einer repräsentativen Architektur, die von außen und innen höchsten Ansprüchen mehr als nur gerecht wird.

Auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde das Objekt im Jahr 2006 errichtet.

Die Immobilie hat eine Wohnfläche von 320,48 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut.

Die qualitativ besten und hochwertigsten Materialien tragen dazu bei, dass die Werthaltigkeit und stilvolle Zeitlosigkeit dieses Hauses sofort erkennbar sind.

Der Garten, der dieses Schmuckstück umgibt, bildet mit seiner weitläufigen Rasenfläche einen beeindruckenden Rahmen zu dem traumhaften Anwesen.

## Ausstattung

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Lichtdurchflutete Räume
- Bodentiefe Fensterfronten
- Natursteinoberflächen und Böden
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Schreiner-Einbauten
- Natursteinbäder
- Offener Kamin



- Edelkrautzputz
- Biberdach
- Untergeschoss in Wohnraum-Qualität
- Umläufige Terrasse
- Liebevoll angelegter Garten und Rasenfläche
- Große Garage sowie ein Carport
- Vollkeller
- Saunaraum in Vorbereitung
- Eingangstor mit Sprechanlage und Videoüberwachung

## Lage

Die Immobilie liegt in einem beliebten Wohngebiet in Rietberg.

Die Innenstadt von Rietberg ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld.

Rietberg mit über 29.000 Einwohnern gehört zum ostwestfälischen Kreis Gütersloh.

Der Kreis Gütersloh ist eine wachsende Region mit starker Wirtschaft, international bekannte Firmen sind hier ansässig.



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Weitere Immobilienangebote unter:

[www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Das Angebot ist freibleibend.  
Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf/-vermietung vorbehalten.



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE





**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Marta Acar  
Ambiente Immobilien  
Berliner Straße 1  
33330 Gütersloh

Telefon: 05241 - 300 3 600

E-Mail: [acar@ambiente-gt.de](mailto:acar@ambiente-gt.de)  
Web: [www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Ambiente Immobilien ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrages einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6% zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 % über dem Basiszinssatz.
6. Ist die Höhe der Provision nicht vereinbart, so gilt die am Ort des Angebotes übliche Provision. Die Höhe der Provision errechnet sich prozentual aus dem gesamten Wirtschaftswert der nachgewiesenen oder vermittelten Verträge. Sie beträgt: - bei Grundstückskaufverträgen 5,95 % inkl. MwSt. - bei Häusern und Wohnungen zum Kauf bis 150.000 Euro 5,95 % inkl. MwSt. - über 150.000 Euro 3,57 % bis 4,76 % inkl. MwSt. vom Erwerber - bei Vermietungen von Wohnung und Häusern 2,38 MKM inkl. MwSt. vom Vermieter. - bei gewerblich zu vermietenden Objekten 3,57 MKM vom Erwerber.
7. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebotes.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich Ambiente Immobilien mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsschluss vorzulegen. Ambiente Immobilien ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Ambiente Immobilien.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Erfüllungsort ist Gütersloh. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Gütersloh oder Bielefeld.

Ambiente Immobilien Inhaber Augin Sari Gütersloh, 1. September 2020