



**AMBIENTE**  
— IMMOBILIEN —  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Objekt: 311

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Garten in schöner Lage im Zentrum von Gütersloh**

Erdgeschoss, Gütersloh

169.000,00 €

Ambiente Immobilien  
Berliner Straße 1  
33330 Gütersloh

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

info@ambiente-gt.de  
www.ambiente-gt.de



## Daten

<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	62
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>ImmoNr</b>	311
<b>PLZ</b>	33332
<b>Ort</b>	Gütersloh
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Kaufpreis</b>	169.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3,57 % inkl. 19% MwSt
<b>Hausgeld</b>	300,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Baujahr</b>	1960
<b>Energieausweis</b>	ist in Bearbeitung



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines ruhigen 4-Familienhauses aus dem Jahr 1960 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen schönen Gartenanteil und einer hervorragenden Lage.

Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine helle, einladende Atmosphäre mit zwei Schlafzimmern, einem gemütlichen Wohnzimmer, einer separaten Küche sowie einem gepflegten Badezimmer mit Wand- und Bodenfliesen. Alle Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das direkt auf die südlich ausgerichtete Terrasse führt. Hier genießen Sie sonnige Stunden in privater Atmosphäre mit Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Abende.

Die im Jahr 2024 erneuerte zentrale Gasheizung sorgt zeitgemäße Energieeffizienz. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie die Nutzung eines gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums.

Ob als Paar, kleine Familie oder für Menschen mit dem Wunsch nach einem Garten in ruhiger Wohnlage.

## Ausstattung

- Wohnfläche: 62 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mit Garten
- Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)
- Balkon: 1 mit Gartenanteil
- Heizung: Zentralheizung (erneuert 2024)
- Keller
- Waschkeller: Gemeinschaftlicher Waschkeller



## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Wohngegend im Zentrum von Gütersloh. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

## Sonstige Angaben

- Wohnfläche: 62 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mit Garten
- Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)
- Balkon: 1 mit Gartenanteil
- Heizung: Zentralheizung (erneuert 2024)
- Keller
- Waschkeller: Gemeinschaftlicher Waschkeller





**AMBIENTE**  
— IMMOBILIEN —  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Badezimmer



Garten



**AMBIENTE**  
— IMMOBILIEN —  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Schlafzimmer



Wohnzimmer



**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 Zuwiderhandlung 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 % incl. MwSt. vom Erwerber - bei Vermietungen von Wohnung und Häusern 2,38 MKM incl. 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