



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Objekt: 315

Architektur auf höchstem Niveau – Exklusives Zweifamilienhaus mit High-End-Ausstattung & stilvoller Ästhetik

Zweifamilienhaus, Gütersloh

819.000,00 €
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

Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	247,09
Nutzfläche	ca. 339 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	488
ImmoNr	315
PLZ	33330
Ort	Gütersloh
Land	Deutschland
Kaufpreis	819.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % (inkl. 19 % MwSt)
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2024
Zustand	Neubau Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.03.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe



Beschreibung

Ein seltener Vorteil gleich vorweg: Für dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus besteht die Möglichkeit, ein bestehendes zinsgünstiges Darlehen zu übernehmen. Diese Option wird individuell geprüft und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, von alten Niedrigzinsen zu profitieren – ein massiver Vorteil in der aktuellen Zinssituation.

Dieses einzigartige Neubau-Zweifamilienhaus wurde mit höchstem Anspruch an Qualität, Design und Technik geplant und realisiert. Es vereint modernste Architektur mit zeitloser Eleganz und schafft ein Wohnambiente, das in puncto Ausstattung, Raumgefühl und Komfort neue Maßstäbe setzt.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier nichts dem Zufall überlassen wurde: Eine imposante, lichtdurchflutete Galerie mit einer drei Meter hohen Eingangstür empfängt Bewohner und Gäste mit beeindruckender Großzügigkeit. Bodentiefe Fensterelemente in hochwertiger Pfosten-Riegel-Konstruktion sorgen für maximales Tageslicht und schaffen eine außergewöhnliche Verbindung von Innen- und Außenraum. Die durchgängig verlegten, großformatigen Fliesen in edlem Design vermitteln ein Gefühl von schlichter Eleganz und Beständigkeit.

Mit Deckenhöhen von rund drei Metern in beiden Wohneinheiten entsteht ein Raumgefühl, das man sonst nur aus exklusiven Villen kennt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – offen gestaltet und verbunden mit einer hochwertigen Einbauküche, ausgestattet. Von hier aus gelangt man auf die südlich ausgerichtete Terrasse und in den gepflegten Garten, der durch Raffstores und elektrische Jalousien perfekt beschattet werden kann.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei stilvoll ausgestattete Badezimmer – mit bodengleicher Dusche und luxuriöser Badewanne, ausgestattet mit edler Markenkeramik führender Hersteller. Hochwertige Armaturen, geschmackvolle Fliesen und perfekt abgestimmte Lichtkonzepte schaffen in jedem Badezimmer eine exklusive Wellnessatmosphäre.



Ausstattung

Im Obergeschoss befinden sich die großzügig geschnittenen Schlafräume, teilweise mit Zugang zu einem Balkon. Besonders hervorzuheben ist der Masterbereich für die Eltern: Ein luxuriöser Rückzugsort mit eigenem Badezimmer en suite, einem angrenzenden Ankleidezimmer und einem harmonisch integrierten Schlafbereich.

Auch technisch lässt dieses Haus keine Wünsche offen. Eine moderne Photovoltaikanlage mit Batterie - Speicher sorgt für nachhaltige Energiegewinnung, unterstützt von einer effizienten Luftwärmepumpe. Zwei Wallboxen stehen für Ihre E-Mobilität bereit. Der Technikraum ist vollständig ausgestattet und beherbergt neben der Hausanschlusstechnik auch sämtliche Systeme zur Steuerung von PV-Anlage, Speicher, Wärmepumpe und Netzwerktechnik. Eine smarte Video-Gegensprechanlage sorgt für Sicherheit und Komfort.

Das Haus ist vollständig mit 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet, teilweise mit zusätzlicher Schallschutzverglasung. Ein integrierter Wäscheschacht ermöglicht den direkten Wäschetransport vom Obergeschoss in den Waschraum – ein durchdachtes Detail, das den Alltag erleichtert. Die großzügige Garage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern verfügt auch über direkten Zugang in den Garten und ins Haus – ein praktischer und zugleich eleganter Komfort.

Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, luxuriöses Familiendomizil oder hochwertiges Anlageobjekt mit zwei separaten Wohneinheiten – dieses Anwesen bietet eine einmalige Kombination aus Raum, Technik, Qualität und Stil. Hier wurde nicht einfach ein Haus gebaut, sondern ein Lebensraum erschaffen, der in jeder Hinsicht überzeugt.



Lage

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Gütersloh.

Gütersloh zählt mit rund 102.000 Einwohnern zu den wirtschaftsstärksten Städten der Region – geprägt durch die Präsenz internationaler Weltunternehmen wie Miele und Bertelsmann, die den Standort seit Jahrzehnten nachhaltig stärken.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Gütersloher Innenstadt sowie der Hauptbahnhof befinden sich in direkter Nähe, ebenso wie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsangebote.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die B61 oder A2 erreichen Sie die umliegenden Städte wie Bielefeld oder Rheda-Wiedenbrück schnell und unkompliziert.

Sonstige Angaben

Design trifft Funktionalität – klare Linien, lichtdurchflutete Räume, und ein harmonisches Zusammenspiel aus Glas und Stein:

- Komplette Ausstattung auf Top-Niveau – innen wie außen
- Massivbauweise mit bester Dämmung und schalloptimierten Materialien
- Repräsentativer Eingang mit Galerie und extrahoher Tür
- High-End Einbauküche
- Südlich ausgerichtete Terrasse und Garten
- drei luxuriöse Badezimmer – ein Gäste WC
- Masterbereich mit Schlafzimmer, eigenes Bad und Ankleidezimmer

Technik & Energieeffizienz auf dem neuesten Stand:

- Photovoltaikanlage (17,55 kw peak)
- Batterie-Speicher (11,83)
- Luftwärmepumpe
- Zentrale Lüftungsanlage



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

- Entkalkungsanlage
- Zwei Wallboxen
- Video-Gegensprechanlage
- 3-fach verglaste Fenster, teils mit Schallschutzverglasung
- Wäscheschacht
- Technikraum mit strukturierter Verkabelung, Netzwerkverteilung, Hausanschluss, Pumpe, PV-Steuerung

Weitere Immobilienangebote finden sie unter:
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



Seitenansicht



Küche



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Schlafzimmer



Masterroom



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Küche OG



Bad



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Badezimmer



Garage



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Treppenhaus



Flur



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Flur oben



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

Web: 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