



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Objekt: 316

# **Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in der Innenstadt von Gütersloh**

Etagenwohnung, Gütersloh

1.150,00 €  
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>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Stellplätze</b>	1 Freiplatz
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	85
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>ImmoNr</b>	316
<b>PLZ</b>	33332
<b>Ort</b>	Gütersloh
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Nebenkosten</b>	200,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.350,00 €
<b>Kaution</b>	3.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.150,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	ist in Bearbeitung



## Beschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Herzen der Gütersloher Innenstadt. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Der Hauptbahnhof ist in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, wodurch die Wohnung auch für Pendler ideal geeignet ist.

Die Wohnung besticht durch eine freundliche Atmosphäre und einen funktionalen Grundriss. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche verfügt über alle wichtigen Elektrogeräte sowie eine Waschmaschine und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die beiden weiteren Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist hell gefliest und modern ausgestattet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Gütersloher Innenstadt und bietet eine hervorragende Anbindung an die lokale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Gütersloher Hauptbahnhof, der fußläufig erreichbar ist und eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr bietet. Dadurch ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie eine attraktive Lage für Pendler gewährleistet. Zudem befinden sich diverse gastronomische Angebote, Kultureinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Energieausweis liegt in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Weitere Immobilienangebote finden sie unter:

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



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Wohnzimmer



Küche



**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