



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Objekt: 342

Exklusives Villenanwesen in Greffen – Wohnen auf höchstem Niveau in einzigerartiger Alleinlage

Zweifamilienhaus, Harsewinkel

799.000,00 €

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	Öl
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	280
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	930
Anzahl sep. WC	1
ImmoNr	342
PLZ	33428
Ort	Harsewinkel
Land	Deutschland
Kaufpreis	799.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % (inkl. 19 MwSt)
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1979
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	ist in Bearbeitung



Beschreibung

Ein Zuhause, das seinesgleichen sucht. Eingebettet in eine ruhige Sackgasse ohne jeglichen Durchgangsverkehr und direkt am Waldrand gelegen, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Villenanwesen als wahre Rarität. Hier genießen Sie absolute Ruhe, ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine Wohnqualität, die nur selten zu finden ist.

Bereits die Zufahrt über das elektrische Einfahrtstor vermittelt den exklusiven Charakter dieses beeindruckenden Anwesens. Auf einem großzügigen, liebevoll angelegten Grundstück mit 930 m² erwartet Sie ein repräsentatives Zweifamilienhaus in massiver Stein-auf-Stein-Bauweise aus dem Jahr 1979, das mit einer Gesamtwohnfläche von rund 280 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ob als großzügige Familienvilla, exklusives Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, diese Immobilie passt sich Ihren Lebensplänen an.

Das Erdgeschoss wurde mit viel Liebe zum Detail und kompromisslosem Qualitätsanspruch hochwertig kernsaniert. Hier verschmelzen modernes Design, exklusive Materialien und zeitlose Eleganz zu einem einzigartigen Wohngefühl.

Das Herzstück bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer beeindruckenden Atmosphäre und fließenden Übergängen. Große Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Räume und bieten herrliche Ausblicke in den traumhaft angelegten Garten.

Zwei großzügige Schlafzimmer bieten viel Platz zum Wohlfühlen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvolles Gäste-WC sowie ein exklusives Badezimmer mit großzügiger, ebenerdiger Walk-in-Dusche.

Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Erdgeschoss. Die hochwertigen PVC-Fenster wurden im Jahr 2020 erneuert und tragen sowohl zur Energieeffizienz als auch zum modernen Erscheinungsbild bei.



Ausstattung

Das Obergeschoss begeistert mit seinem stilvollen Charakter. Viele originale Elemente aus den 1980er-Jahren wurden bewusst erhalten und verleihen dieser Etage einen besonderen, zeitlosen Charme.

Mit ebenfalls rund 140 m² Wohnfläche eignet sich diese Ebene hervorragend als eigenständige Wohneinheit. Eine separat steuerbare Heizungsregelung sowie eine Klimaanlage bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Ob für erwachsene Kinder, mehrere Generationen unter einem Dach oder als attraktive Vermietungsmöglichkeit, hier eröffnen sich zahlreiche Optionen.

Selbst der vollständig unterkellerte Bereich überzeugt mit außergewöhnlicher Qualität. Dank seiner wohnlichen Gestaltung besitzt der Vollkeller nahezu Wohnraumcharakter und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Hobbybereich, Fitnessraum, Büro oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich.

Der aufwendig angelegte Garten ist eine Wohlfühloase, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Doppelgarage bietet nicht nur großzügigen Platz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Die äußerst angenehme und ruhige Nachbarschaft sowie die direkte Lage am Waldrand machen dieses Anwesen zu einem idealen Rückzugsort für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Lage

Diese außergewöhnliche Villa vereint Großzügigkeit, höchste Wohnqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der schönsten Lagen Greffens. Ein Anwesen dieser Klasse überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung und seine beeindruckende Architektur, sondern vor allem durch das besondere Lebensgefühl, das es seinen neuen Eigentümern bietet.



Wer auf der Suche nach einer repräsentativen Immobilie mit Privatsphäre, Ruhe, Naturverbundenheit und exklusivem Wohnkomfort ist, wird hier sein neues Zuhause finden.

Greffen verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr – eine Lage, die Privatsphäre, Sicherheit und Erholung garantiert.

Am Grundstück beginnt ein weitläufiges Waldgebiet, das zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einlädt. Trotz der idyllischen Stadtrandlage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie die Anbindung an die umliegenden Städte in wenigen Minuten erreichbar.

Diese seltene Kombination aus absoluter Ruhe, naturnahem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit macht die Lage zu einem der größten Vorzüge dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Sonstige Angaben

Ausstattung auf einen Blick

- Exklusives Villenanwesen in ruhiger Sackgassenlage
- Direkt am Waldrand in begehrter Stadtrandlage von Greffen
- 930 m² Grundstück
- Ca. 280 m² Wohnfläche
- Zweifamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Massive Stein-auf-Stein-Bauweise
- Zweischaliges Mauerwerk mit Dämmung
- Schleppdachgaube
- Hochwertig kernsaniertes Erdgeschoss
- Großzügiger offener Wohn- und Essbereich
- Zwei große Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Exklusives Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

- PVC-Fenster (2020) im Erdgeschoss
- Separat steuerbare Heizungsregelung im Obergeschoss
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Vollkeller mit Wohnraumcharakter
- Gas-Zentralheizung
- Gartenbewässerung mit eigenem Brunnen
- Elektrisches Einfahrtstor
- Große Doppelgarage
- Hochwertiges Sicherheitssystem
- Das komplette Inventar ist Bestandteil des Angebots – Sie müssen lediglich Ihre persönlichen Dinge mitbringen und können sofort einziehen.

Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Weitere Immobilienangebote finden sie unter:
www.ambiente-gt.de

Alle Angaben und Bilder 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



Wohn- Essbereich



Küche



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Badezimmer



Obergeschoss



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Terrasse



Einfahrt



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Flur



Gäste WC



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Einfahrt



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