



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Objekt: 354

Großzügige Erdgeschosswohnung mit Terrasse – modern, energieeffizient & neuwertig

Erdgeschoss, Harsewinkel

479.000,00 €

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	Erdwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Wohnfläche	110
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
ImmoNr	354
PLZ	33428
Ort	Harsewinkel
Land	Deutschland
Kaufpreis	479.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % (inkl. 19 MwSt)
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	ist in Bearbeitung



Beschreibung

Diese hochwertige Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines modernen Neubaus im attraktiven Neubaugebiet von Marienfeld überzeugt durch moderne Architektur, großzügige Räume und eine besonders hochwertige Ausstattung. Auf 110 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Platz und einem Wohngefühl auf gehobenem Niveau.

Das Haus wurde im Jahr 2022 errichtet. Alle Oberflächen, Installationen und Materialien sind neuwertig und wurden sorgfältig ausgewählt. Die ebenerdige Lage bietet zudem einen besonders komfortablen Zugang und eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf bequemes und barrierearmes Wohnen legen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem Außenbereich. Hier bieten sich hervorragende Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Lounge-Möbel oder einen schönen Essbereich. Der eigene Außenbereich erweitert den Wohnraum und schafft eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das helle und einladende Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ob gemütliche Abende mit der Familie, gemeinsames Kochen oder gesellige Stunden mit Gästen – hier findet das Leben statt.

Eine moderne, top ausgestattete Neubauwohnung, bei der wirklich an alles gedacht wurde: hochwertig, großzügig und sofort bezugsbereit. Einfach einziehen, ankommen und wohlfühlen. Perfekt für Paare, Familien oder alle, die komfortables, energieeffizientes und zukunftsorientiertes Wohnen schätzen.



Ausstattung

Die Ausstattung ist modern, langlebig und sehr hochwertig:

3 großzügige Schlafzimmer mit hochwertigem Vinylboden und Fliesen aus Italien

Offener Wohn- und Essbereich

Zeitlose, exklusive italienische Fliesen in allen übrigen Räumen

Großes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche

3-fach verglaste Fenster

Elektrische Jalousien in allen Räumen

Hochwertige Erdwärmepumpe für niedrige Energiekosten

Geflieste Garage

Neuwertiger Zustand – einziehen ohne Renovierung

Ruhige, familienfreundliche Lage im Neubaugebiet Marienfeld

Lage

Die Wohnung liegt in einem attraktiven Neubaugebiet in Marienfeld, ruhig und familienfreundlich, dennoch zentral und gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholung und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

Sonstige Angaben

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Energieausweis ist 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



Frontansicht



Seitenansicht



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Terrasse



Garten



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Garage



Garage



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Wohnbereich



Küche



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Abstellraum



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