



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Objekt: 355

Familienfreundliches Reihenmittelhaus in Avenwedde – Einziehen, wohlfühlen & Zuhause sein

Reihenmittel, Gütersloh / Avenwedde

329.000,00 €

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	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Carport
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	127,13
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	175
Anzahl sep. WC	2
ImmoNr	355
PLZ	33335
Ort	Gütersloh / Avenwedde
Land	Deutschland
Kaufpreis	329.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % (inkl. 19 MwSt)
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1979
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	61,8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	27.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2004
wesentlicher Energieträger	Gas



Beschreibung

Dieses schöne und solide Reihemittelhaus in Gütersloh-Avenwedde bietet auf ca. 127,13 m² Wohnfläche ein großzügiges und familienfreundliches Zuhause mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

Das im Jahr 1979 erbaute Haus befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Es wurde über die Jahre stetig instand gehalten, erneuert und mit viel Liebe zum Detail gepflegt. Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten sind aus technischer und baulicher Sicht nicht erforderlich. Selbstverständlich können einzelne Bereiche nach persönlichem Geschmack gestaltet werden, beispielsweise durch neue Wandfarben oder Bodenbeläge, notwendig ist dies jedoch nicht.

Das ca. 175 m² große Grundstück überzeugt mit einem schön angelegten und gepflegten Garten, der eine angenehme Größe für die ganze Familie bietet. Die angrenzende überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme, großzügige Atmosphäre und bietet viel Raum für gemeinsames Familienleben und gesellige Abende.

Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten und auf die überdachte Terrasse. Die Verbindung zwischen Wohnbereich und Außenbereich macht diese Etage besonders wohnlich.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie das großzügige Badezimmer. Insgesamt stehen drei Schlafräume zur Verfügung, sodass auch für eine größere Familie, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer ausreichend Platz vorhanden ist.

Das geräumige Badezimmer verfügt über sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche und bietet damit Komfort für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, ein schöner Rückzugsort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.



Ausstattung

Der ausgebauter Spitzboden eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und kann hervorragend als eigenes Reich genutzt werden.

Ob Jugendzimmer, Gäste- oder Arbeitsbereich, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort, hier lässt sich ein ganz individueller Bereich schaffen. Ein eigenes WC macht diese Etage besonders praktisch und vielseitig nutzbar.

Das Haus verfügt über einen soliden Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum und vielseitig nutzbare Flächen bietet.

Der Keller ist vollständig verfließt und vermittelt durch seine Gestaltung einen angenehmen Wohnraumcharakter. Besonders hervorzuheben ist, dass keine Probleme mit Feuchtigkeit oder Schimmel bekannt sind.

Damit bietet auch das Untergeschoss wertvolle zusätzliche Möglichkeiten für Hobby, Lagerung, Hauswirtschaft oder andere individuelle Nutzungen.

Der liebevoll gepflegte Garten bietet eine schöne private Außenfläche und überzeugt durch seine angenehme Größe. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, während Erwachsene die Terrasse für entspannte Stunden im Grünen nutzen können.

Zum Haus gehört außerdem ein abschließbarer Carport, der nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern zugleich zusätzliche Sicherheit und praktische Nutzungsmöglichkeiten schafft.

- Baujahr 1989
- Wohnfläche ca. 127,13 m²
- Grundstücksfläche ca. 175 m²
- 5 Zimmer, davon vier Schlafräume
- Ausgebauter Spitzboden
- Eigenes WC im Spitzboden
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche



- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Offener Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zum Garten und zur überdachten Terrasse
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Solider Vollkeller
- Gefliester Keller mit angenehmem Wohnraumcharakter
- Gepflegter Garten
- Überdachte Terrasse
- Abschließbarer Carport
- Heizung aus dem Jahr 2004
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Kein Renovierungs- oder Sanierungsbedarf

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in Gütersloh-Avenwedde, einem beliebten und familienfreundlichen Stadtteil von Gütersloh. Die Lage verbindet angenehmes, ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Auch die Gütersloher Innenstadt sowie die umliegenden Ortsteile sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen.

Die grüne und gewachsene Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten. Eine attraktive Wohnlage für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein ruhiges Zuhause mit guter Infrastruktur legen.



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

Sonstige Angaben

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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



Garten



Terrasse



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Wohnraum



Wohnzimmer



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Küche- Essbereich



Schlafzimmer



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Badezimmer



Spitzboden



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Spitzboden



Keller



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Eingang



Küche



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Gäste WC



Büro



AMBIENTE
— IMMOBILIEN —
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Gäste WC Spitzboden



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