Gomaringen

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Ausblick

Objektnummer: 26349080



KAUFPREIS: 989.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349080
Wohnfläche	ca. 200 m²
Etage	3
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Tiefgarage

Kaufpreis	989.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

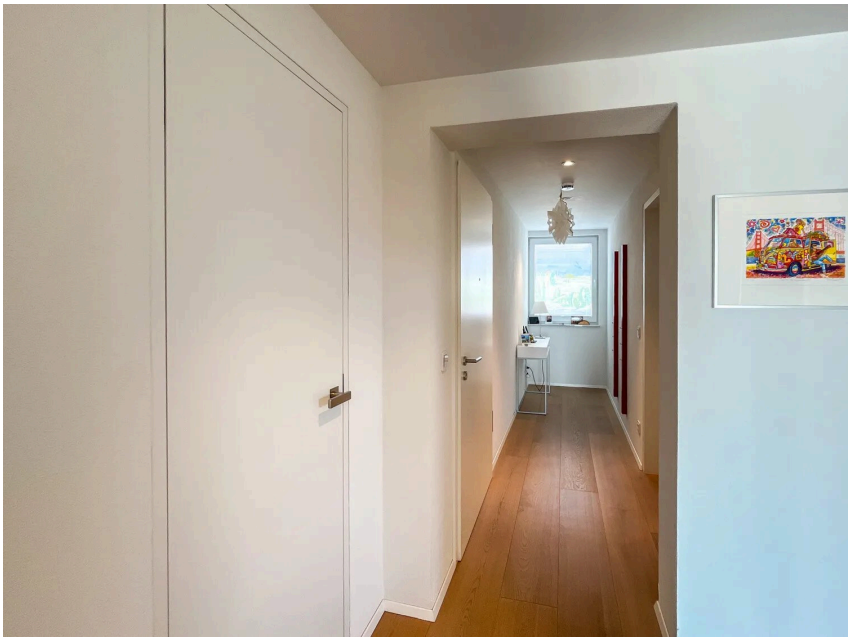
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	04.05.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	18 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

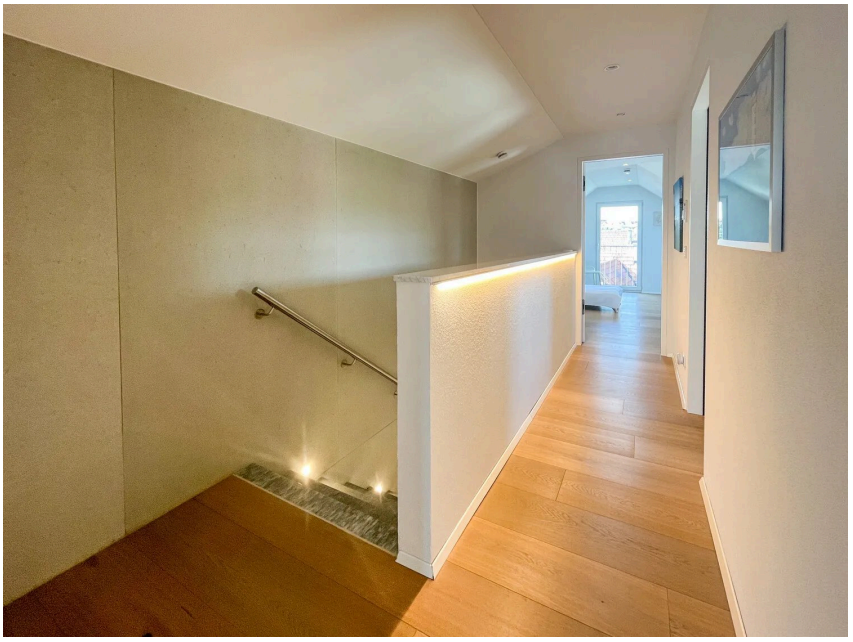
Die Immobilie





Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Die Immobilie

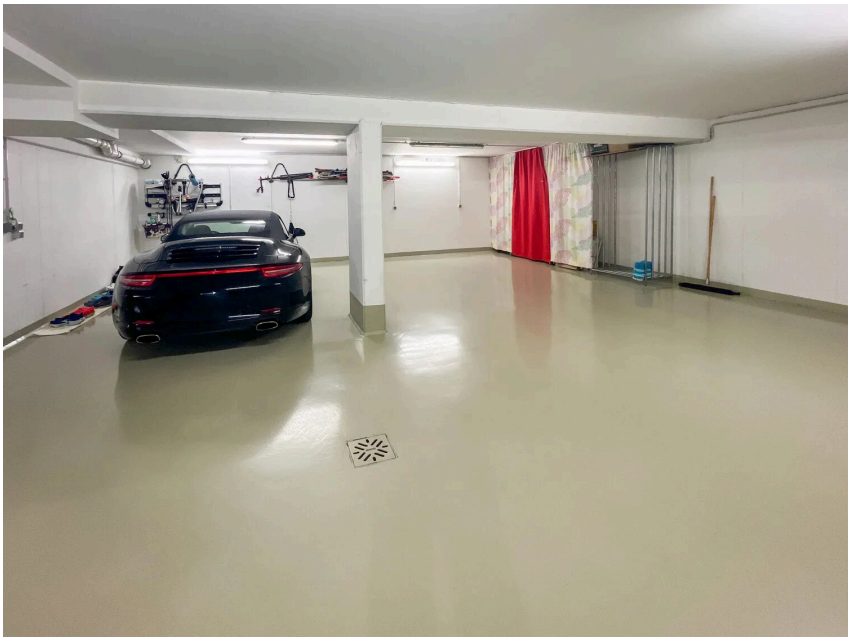




Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Ein erster Eindruck

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigem Wohnkomfort auf zwei Ebenen

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 200 m² Wohnfläche. Die im Jahr 2017 errichtete Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und bietet auf zwei Wohnebenen ein stilvolles Zuhause mit viel Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die großzügige und offene Raumgestaltung. Das Herzstück bildet der rund 54 m² große Wohn- und Essbereich, der mit seinem Kamin eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Der angrenzende, separate Küchenbereich bietet ausreichend Platz für modernes Kochen und gesellige Stunden.

Auf der ersten Wohnebene befinden sich außerdem ein komfortables Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügiger Flur. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den etwa 17,5 m² großen Balkon, der als geschützter Außenbereich zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Über die innenliegende Treppe erreichen Sie das zweite Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ein großzügiges Kinderzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum – sowie ein zweites modernes Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Die intelligente Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an.

Die gehobene Ausstattungsqualität unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie. Hochwertige Materialien, moderne Bäder sowie der stilvolle Kamin schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.
Zudem ist die Wohnung mit einem KNX smart Home System ausgestattet.

Ein Personenaufzug verbindet das Untergeschoss bequem mit der ersten Dachgeschossebene. Zur Wohnung gehören drei Tiefgaragenstellplätze und ein Außenstellplatz, die komfortables und sicheres Parken ermöglichen. Die Tiefgarage verfügt über ein elektrisch betriebenes Metalltor mit Funksteuerung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit den Kinderspielplatz mitzubenutzen.

Diese exklusive Maisonettewohnung vereint großzügige Wohnflächen, hochwertige

Ausstattung und eine attraktive Architektur zu einem Wohnangebot, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Komplettiert durch eine Markeneinbauküche mit Miele Geräten und mehreren Schreiner Maßeinbauten

OPTIONAL KANN NOCH EINE 2 ZIMMER WOHNUNG IM 1 OG MITGEKAUFT WERDEN

Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Ausstattung und Details

- 3 Tiefgaragenstellplätze und 1 Außenstellplatz
- Aufzug
- großer Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zum Balkon
- Markeneinbauküche mit Miele Geräten
- Kinderspielplatz
- Dreifach verglaste, hochisolierende Kunststofffenster
- Wohnungseingangstür mit Schallschutz und Mehrfachverriegelung
- Hauseingangstür aus Aluminium mit Sicherheitsverglasung
- Video-Gegensprechanlage
- Parkett
- Innentreppe aus Aluminium
- hochwertige Einbauleuchten
- Wärmepumpe
- KNX smart Home System

EINE WEITERE 2 ZIMMERWOHNUNG KANN IM HAUS MITGEKAUFT WERDEN

Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnumgebung von Gomaringen. Die Gemeinde bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden und bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung, wodurch die Lage besonders für Familien attraktiv ist.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Städte Tübingen und Reutlingen schnell erreichbar. Über die Landesstraßen besteht zudem eine gute Verbindung zur Bundesstraße 27 und damit in Richtung Stuttgart. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrsverbund NALDO gewährleistet und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Die naturnahe Umgebung mit Wiesen, Feldern und zahlreichen Spazier- und Radwegen sorgt zugleich für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Damit verbindet die Wohnlage Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine gute Erreichbarkeit auf besonders angenehme Weise.

Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 05.05.2027.
Endenergiebedarf beträgt 18 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:
Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26349080 - 72810 Gomaringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com