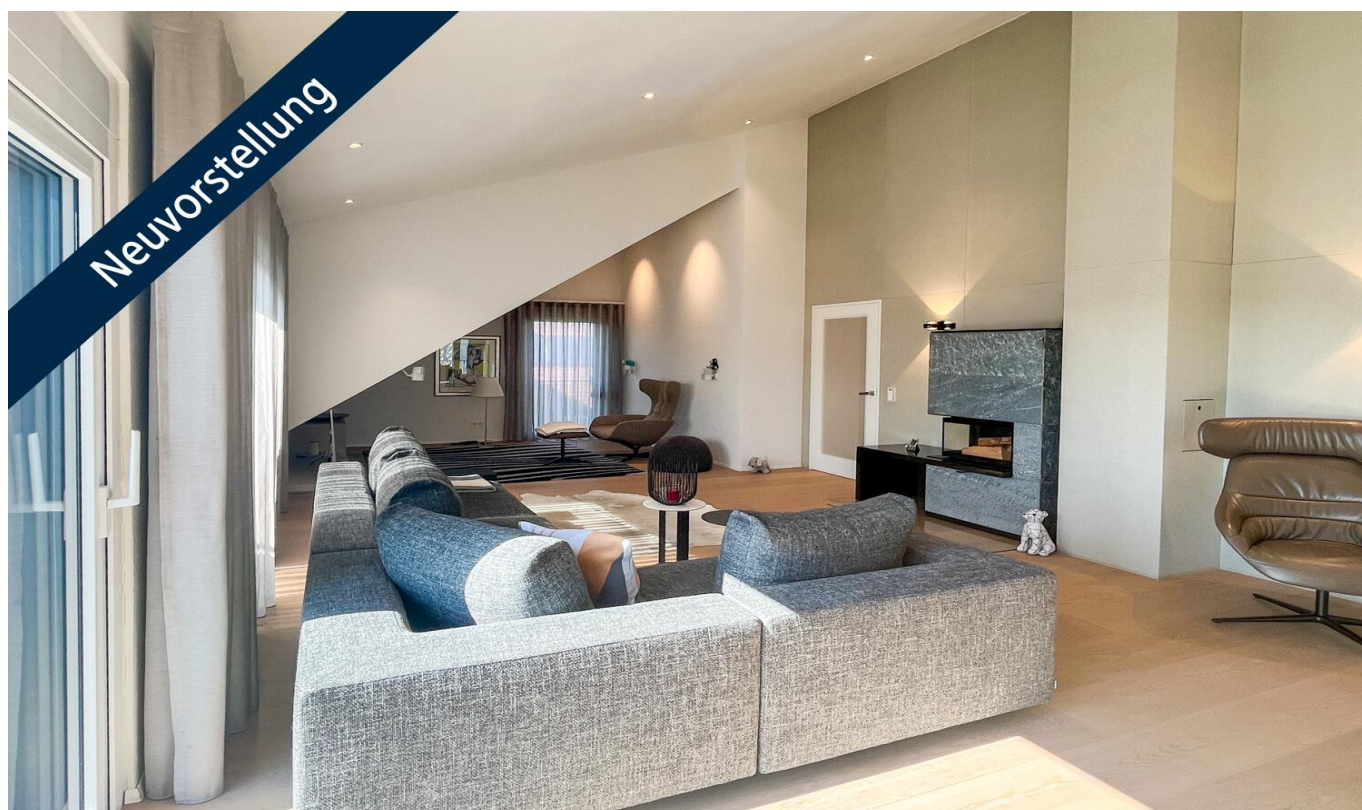


Gomaringen

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Ausblick

Codice oggetto: 26349080



PREZZO D'ACQUISTO: 989.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 5.5

Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26349080
Superficie netta	ca. 200 m ²
Piano	3
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 3 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	989.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2027
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	18.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

La proprietà



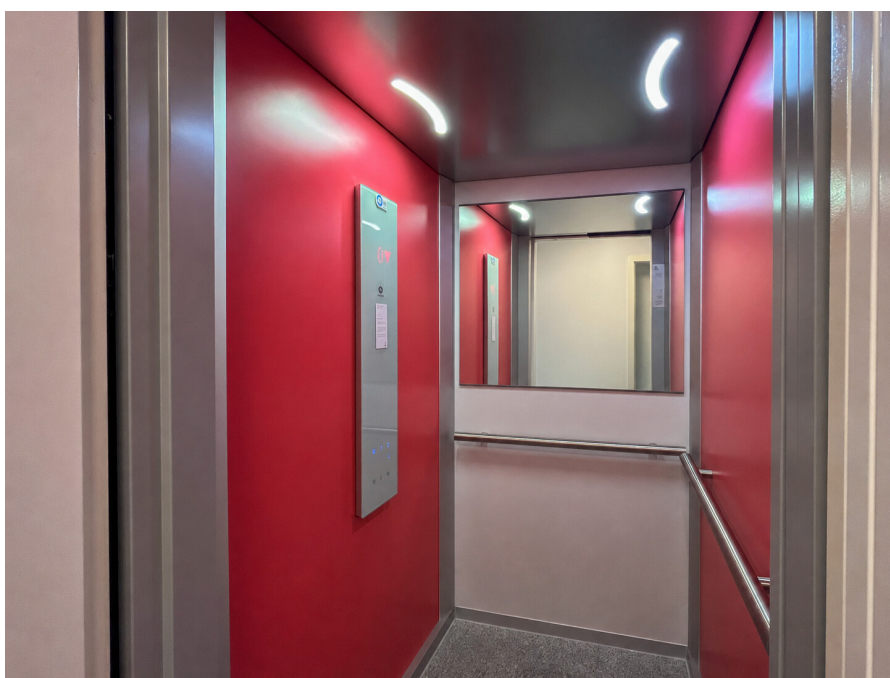
Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

La proprietà



Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

Una prima impressione

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 ausgestatte.

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 Kinderspielfeldplatz mitzubnutzen.

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

Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

Dettagli dei servizi

- 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**

Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26349080 - 72810 Gomaringen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com