

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gomaringen

### Luxuriöses Einfamilienhaus mit Gewerbehalle am Rande von Gomaringen



Objekt-Nr. OM-428830

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **2.485.000 €**

Ansprechpartner:  
Vlado Vidovic

72810 Gomaringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.915,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	729,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	13
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Gesamtobjekt kombiniert exklusiven Wohnkomfort mit einer hochmodernen Gewerbeeinheit. Es handelt sich um ein neuwertiges, äußerst gepflegtes Objekt, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Kombination aus energieeffizientem Wohnen, hochwertiger Ausstattung, großer Außenanlage und einem vollständig eingerichteten Kfz-Lackierfachbetrieb schafft optimale Voraussetzungen für Selbstständige, Unternehmer oder Investoren.

Der elegante Bungalow bietet eine Wohn- und Nutzfläche von rund 300,5 m<sup>2</sup> (EG & UG) und beeindruckt durch lichtdurchflutete Räume, klare Linien und exklusive Materialien. Große Fensterflächen, hohe Decken und edler Feinsteinboden verleihen dem Haus eine offene, moderne Atmosphäre.

Besondere Merkmale:

- großzügiger Wohnraum mit dreiseitigem Panorama-Holzkamin
- alle Räume verfügen über Fußbodenheizung mit Thermostaten
- vollständig ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- separates Ankleidezimmer und zusätzlicher Abstellraum
- elektrische Rollläden & hochwertige 3-fach-Isolierverglasung
- beheizter Außenpool und Außendusche
- gepflegter Garten mit automatischer Bewässerungsanlage und 5.000-L-Regenwasserzisterne
- Salzentkalkungsanlage für Wohnbereich & Gewerbeeinheit
- große Sonnenterrassen mit Blick ins Grüne
- Personalräume mit Bad und Anbauküche mit eigenem Zugang (55m<sup>2</sup>)
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang

Die Kombination aus Geothermie, Solaranlage (15 kW) und moderner Gebäudetechnik ermöglicht äußerst geringe Energiekosten.

Gewerbehalle – betriebsbereit und hochwertig ausgestattet.

Die Gewerbefläche mit ca. 429 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird aktuell als professioneller Kfz-Lackierbetrieb genutzt und vollständig mit Maschinen und Anlagen verkauft. Die Halle eignet sich sowohl für die sofortige Übernahme des bestehenden Betriebs als auch für andere Nutzungen wie Autohandel, Reparaturwerkstatt.

Maximale Energieeffizienz durch Geothermie (Erdwärme) im Wohnhaus, 15 kW Solaranlage und moderne Gebäudetechnik – extrem niedrige Kosten für Warmwasser, Heizung und Poolbetrieb. Die laufenden Stromkosten für das Wohnhaus liegen aufgrund der Einspeisevergütung des Betreibers bei ca. € 600/Jahr (ca. € 50/Monat) – inklusive Warmwasser, Heizung sowie Poolheizung und -Pumpe. Dieses außergewöhnlich wirtschaftliche Energiekonzept ist bei einer Immobilie dieser Klasse ein klarer Pluspunkt.

## Ausstattung

Dieses exklusive Anwesen vereint luxuriöses Wohnen mit einer top ausgestatteten, betriebsbereiten Gewerbehalle – ideal für private und berufliche Ansprüche.

Wohnbereich:

Großzügiges Einfamilienhaus mit dreiseitigem Panorama-Holzkamin und lichtdurchfluteten Räumen

Fußbodenheizung in allen Räumen, steuerbar über moderne Thermostate

Vollständig ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Geräten

Separates Ankleidezimmer, zusätzlicher Abstellraum

Elektrische Rollläden & hochwertige 3-fach-Isolierverglasung

Beheizter Außenpool mit Solarunterstützung für Heizung und Pumpe, Außendusche mit warmem Wasser und privater Lage

Großzügige, durchdacht geplante Sonnenterrassen und Gartenbereiche mit automatischer Bewässerung und 5.000 L Regenwasserzisterne

Personalräume (55 m<sup>2</sup>) mit Bad und Anbauküche, eigener Zugang

Doppelgarage mit direktem Hauszugang

Energie & Nachhaltigkeit:

Wohngebäude mit Geothermie (Erdwärme) und 15 kW Solaranlage – extrem niedrige Energiekosten, Warmwasser und Heizung inklusive

Gewerbehalle mit Gasheizung für effiziente Beheizung des Werkstattbereichs

Gewerbehalle / Betriebseinheit:

Massive Bauweise (Porenbeton/Massivbau), ca. 429 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Professionelle Kfz-Lackierkabine für Pkw & Kleintransporter

3 Unterflur-Zweistempelhebebühnen & Kompressoranlage

Farbenmischraum mit Standox-Mischtechnik, Industrieboden, Luftleitungen, hochwertige Geräteausstattung

3 Sektionaltore mit 2 Schlupftüren, moderner Büro- & Sozialbereich, schallisoliert

Separate Kunden- und Mitarbeitertoilette

13 Außenstellplätze, 2 Stellplätze in Doppelgarage, 2 überdachte Carports, Gerätehaus, umfangreiche Außenbeleuchtung

Kameraüberwachung des gesamten Grundstücks und Innenbereichs der Halle

Sofortige Betriebsübernahme möglich – Halle flexibel nutzbar auch für Autohandel, Reparaturwerkstatt oder andere Gewerbeideen

Besonderheiten:

Kombination aus Geothermie, Solarenergie und moderner Gebäudetechnik für maximale Energieeffizienz

Durchdachte Planung von Wohn- und Außenbereichen: großzügige Terrassen, Garten, Pool, Außendusche und Privatsphäre perfekt aufeinander abgestimmt

Hochwertige Ausstattung und betriebsbereite Halle – alles sofort nutzbar

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Diese Immobilie überzeugt durch eine Lage, die in Gomaringen Seltenheitswert besitzt: In gewachsener Randposition gelegen, nahezu am Ende der Bebauung, eröffnet sich hier ein Wohnerlebnis mit außergewöhnlicher Nähe zur Natur. Nur wenige Schritte trennen das Haus von einem weitläufigen, unbebauten Schutzgebiet – ein Garant für freien Blick ins Grüne,

wohltuende Ruhe und ein spürbares Gefühl von Weite. Ein Standort, der Privatsphäre und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

Gleichzeitig befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Mischgebiet aus Wohnen und moderatem Gewerbe. Diese Struktur sorgt für eine lebendige, zugleich angenehme Umgebung und bietet kurze Wege im Alltag – ideal für alle, die Wohnkomfort mit praktischer Infrastruktur verbinden möchten.

Gomaringen selbst überzeugt durch seine hohe Wohnattraktivität und eine sehr gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung sind ebenso vorhanden wie Kindergärten und Schulen direkt im Ort – ein klarer Vorteil für Familien.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die nahegelegene B27 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Tübingen, Reutlingen und Mössingen. Auch Stuttgart und der Flughafen sind komfortabel erreichbar. Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für Berufspendler, Selbstständige und Unternehmer gleichermaßen.

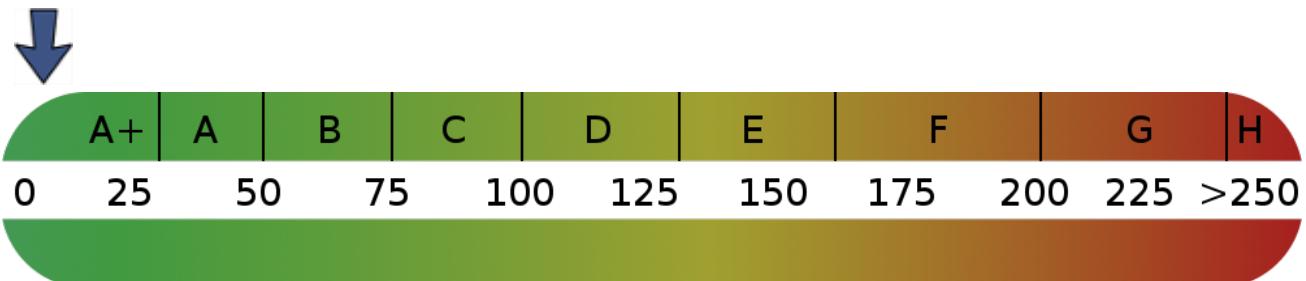
Diese Lage steht für eine seltene Kombination aus naturnaher Exklusivität, urbaner Erreichbarkeit und nachhaltiger Standortqualität – ein Lebensmittelpunkt mit Perspektive.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Pool

# Exposé - Galerie



Einfahrt

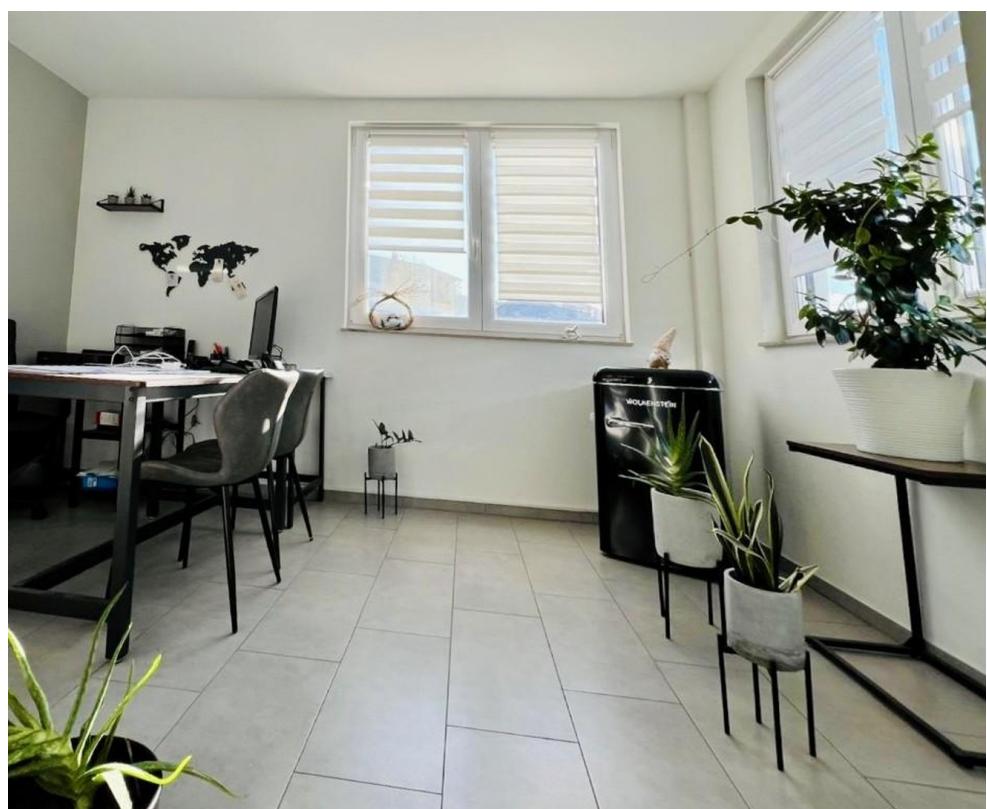


Lackierwerkstatt Innenbereich

# Exposé - Galerie

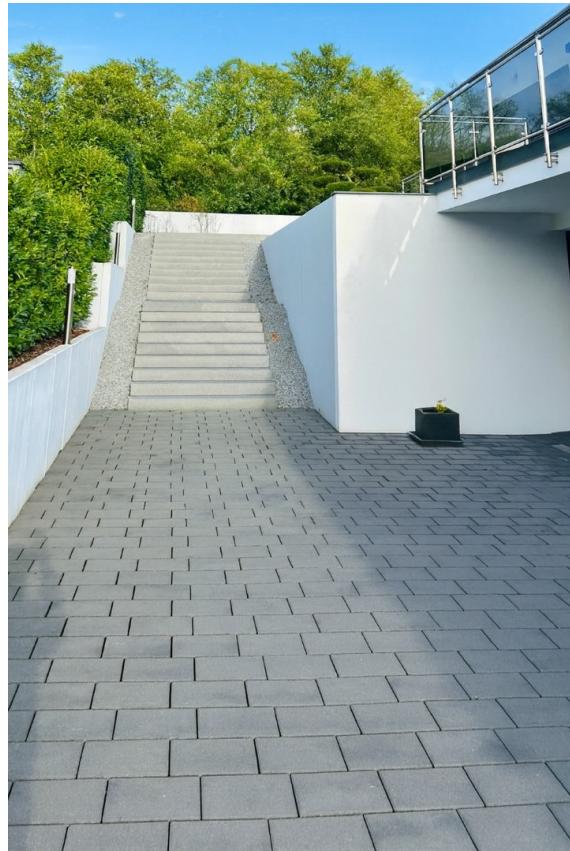


Lackierwerkstatt außen



Büro Werkstatt

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang außen

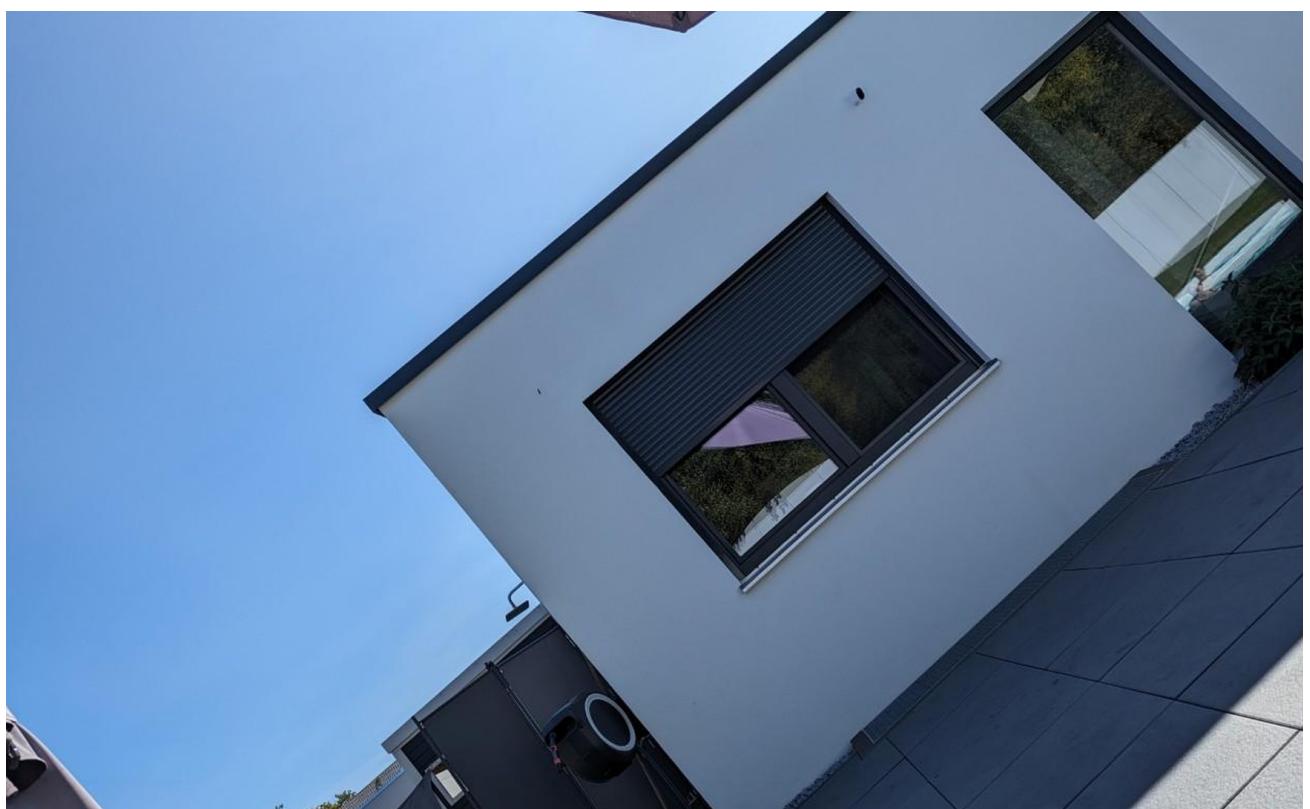


Garten mit beheiztem Pool

# Exposé - Galerie



Garten mit beheiztem Pool



Dusche Außenbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich / Küche



Panoramakamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

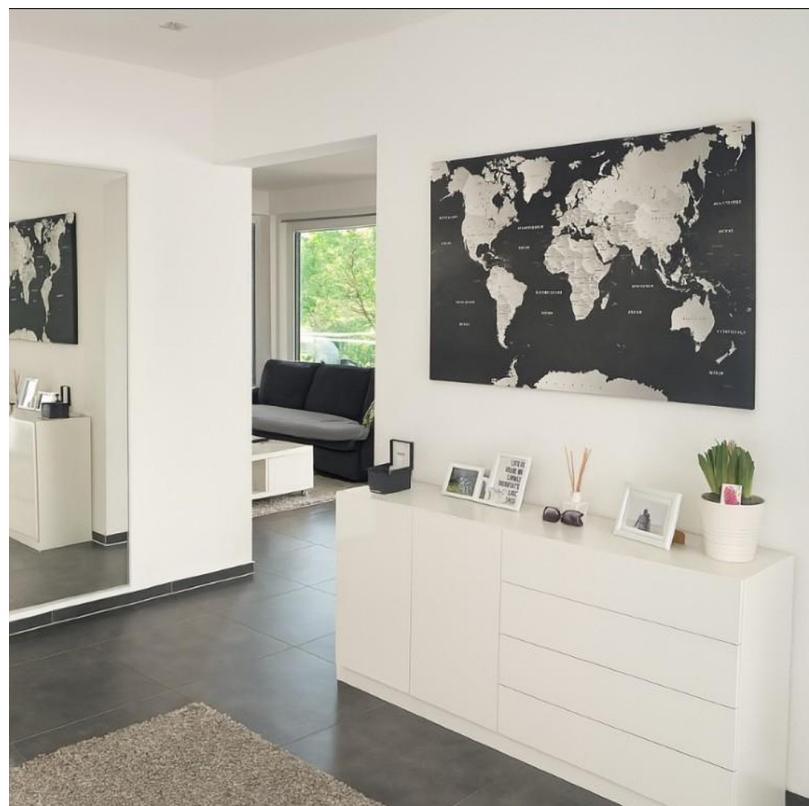


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

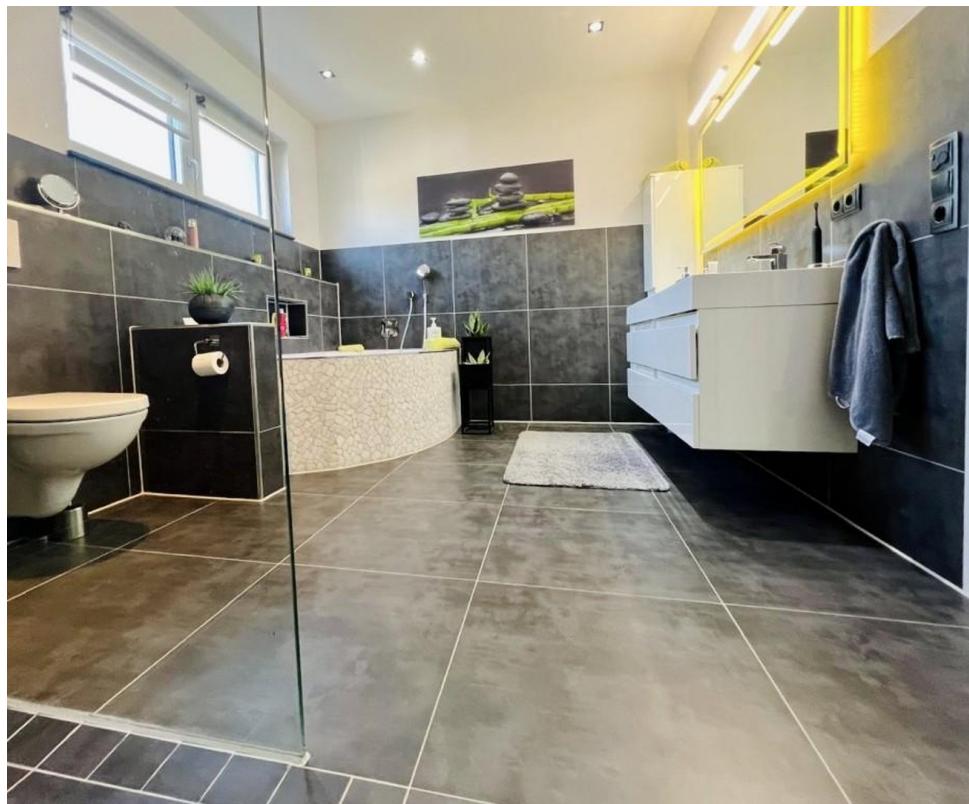


Flur



Flur / Garderobenbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



begehbarer Dusche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

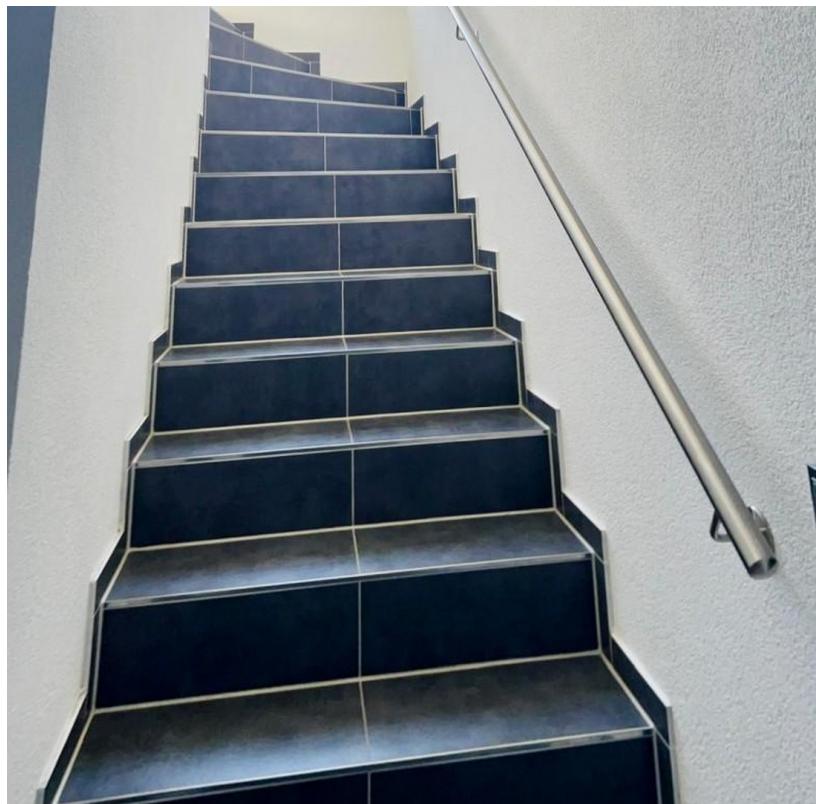


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits- und Gästezimmer



Innenaufgang zum Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG Wohnung



Luftbild Lage