

# BIRKENHOF

4,5-Zimmer Wohnung mit Balkon



EXCELLENCE Maklerhaus

[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

8

HOFWINKEL  
EXKLUSIVE WOHNUNGEN



Objekt Nr. 2025-TK-2099\_8

89547 Gerstetten



EXCELLENCE

Maklerhaus

[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

®

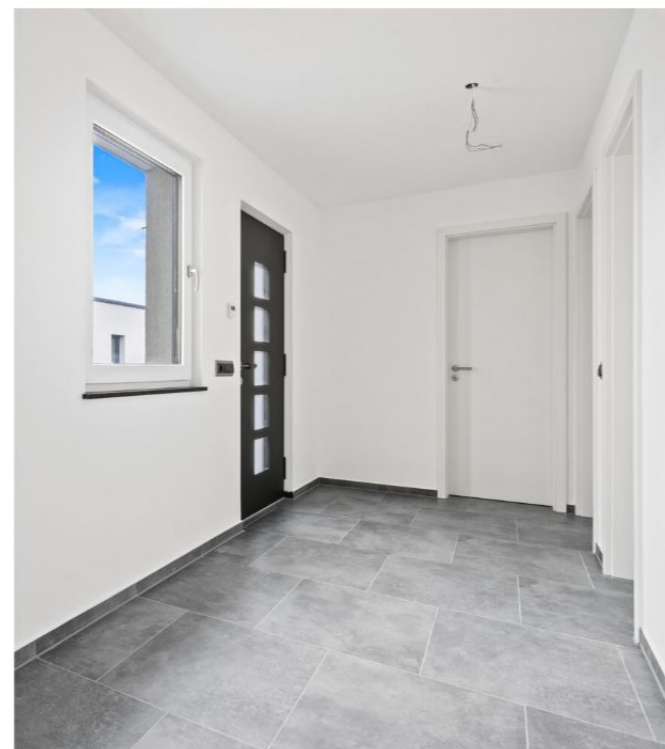
# Lage

Die Gemeinde Gerstetten liegt im baden-württembergischen Landkreis Heidenheim und umfasst mehrere Ortsteile. Sie bietet eine attraktive, ruhige Wohnlage mit dörflichem Charakter und zugleich sehr guter regionaler Anbindung. Für Familien mit Kindern ist Gerstetten bestens aufgestellt: Ob Kindergarten oder Grundschule, beides ist in kürze gut erreichbar.

Zudem verfügt der Ort über ein vollwertiges Nahversorgungsangebot: Supermärkte wie Edeka und weitere Einzelhandelsgeschäfte decken den täglichen Bedarf ab. Bäckerei, Metzger, Bank, Apotheke, Café und Restaurants – alles bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Bahnhof Gerstetten ermöglicht den Zugang zum regionalen Schienennetz und mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile sowie umliegende Gemeinden. Über die nahegelegene Autobahn A7 und die Bundesstraße B19 sind Städte wie Heidenheim, Ulm oder Aalen in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar – ideal für Pendler und Freizeitaktivitäten. Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung und attraktive Freizeitmöglichkeiten aus. Zahlreiche Parks, Spielplätze, Vereine und gastronomische Angebote sorgen für Lebensqualität vor Ort. In der näheren Umgebung laden grüne Flächen und Wanderwege auf der Schwäbischen Alb zur Erholung ein.

FAZIT: Gerstetten bietet eine familienfreundliche Infrastruktur, umfassende Versorgungsmöglichkeiten im Ort, gute Verkehrsanbindungen und eine attraktive Wohnumgebung – eine hervorragende Lage für Wohnimmobilien mit hohem Alltagskomfort sowie guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.



# Objektbeschreibung

Die moderne 3,5-Zimmer-Wohnung „BIRKENHOF“ im ersten Obergeschoss vereint zeitgemäße Architektur mit einer außergewöhnlich energieeffizienten Bauweise. Die Immobilie aus dem Jahr 2024 überzeugt durch einen klaren, modernen Look und eine nachhaltige technische Ausstattung, die mit einem hervorragenden Energiewert von lediglich 17,3 kWh der Klasse A+ neue Maßstäbe setzt. Auf 111,93 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung in einem äußerst modernen Look und vermittelt durch den direkten Zugang von außen ein Wohngefühl wie in einem eigenen Haus.

Ein besonderes Merkmal der Anlage ist der gemeinsam genutzte Innenhof, der als ruhiger Mittelpunkt dient und von dem aus jede Wohnung separat und mit viel Privatsphäre erreichbar ist. Bereits beim Betreten beeindruckt die hochwertige Eingangstüre mit Fingerabdrucksensor, die Sicherheit und Komfort elegant verbindet. Der helle Wohnbereich wird mit dem Balkon und den stilvollen Wintergarten ergänzt, der den Wohnraum erweitert und zu jeder Jahreszeit ideal nutzbar ist.

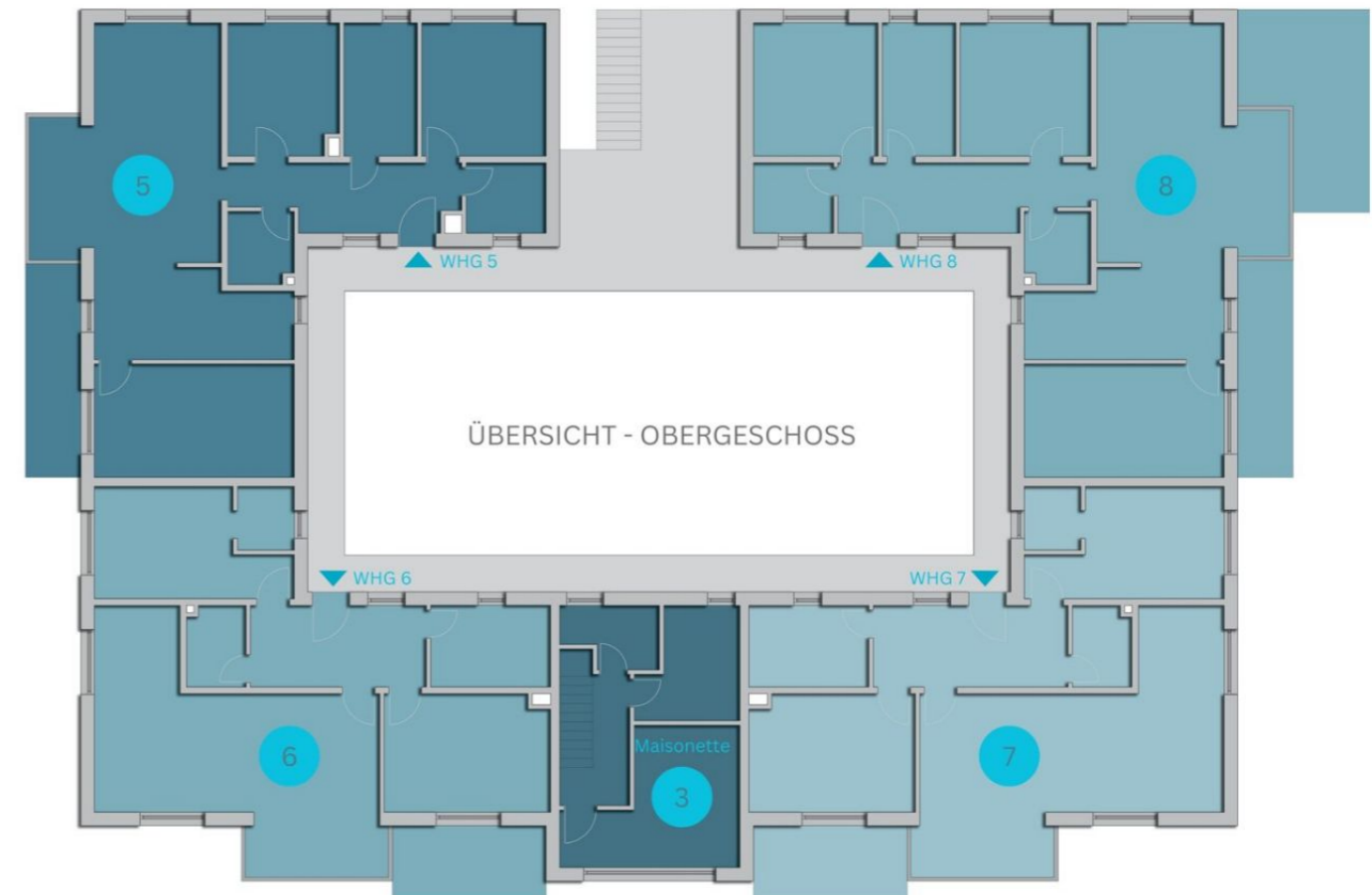
Die erstklassige Energieeffizienz wird durch eine moderne Luftwärmepumpe, eine durchgehende Fußbodenheizung sowie dreifachverglaste Kunststoffenster unterstützt, was nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für niedrige Betriebskosten sorgt.

Das Badezimmer ist mit einer barrierefreien Dusche ausgestattet und präsentiert sich funktional wie hochwertig. Ein praktischer Abstellraum sowie eine separate Ankleide erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Der private Außenbereich lädt zu entspannten Stunden ein und unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Wohnung. Ihnen stehen ein massiver Carport für 17.500 € oder ein Stellplatz für 11.500 € zur Verfügung, wodurch bequemes Parken direkt am Haus gewährleistet ist.

Diese Wohnung bietet eine gelungene Verbindung aus moderner Gestaltung, nachhaltiger Energietechnik und einem Wohnkonzept, das Individualität und Gemeinschaft harmonisch vereint – ein Zuhause, das sowohl heute als auch in Zukunft höchsten Ansprüchen gerecht wird.

**# Baujahr 2024 # 4,5-Zimmer-Wohnung # Wohnfläche 111,93 m<sup>2</sup> # Luftwärmepumpe # Fußbodenheizung # Top Energiewert A+ von lediglich 17,3 kWh # 3-fachverglaste-Kunststoffenster # hochwertige Eingangstüre mit Fingerabdrucksensor # Wintergarten # Badezimmer mit barrierefreier Dusche # Gäste WC # Balkon # Abstellraum # Carport/Stellplatz (zusätzliche Kosten 17.500€/11.500€)**





# Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

®

Thorsten Kunder

**EXCELLENCE Maklerhaus**

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Telefon: +49 8221-200540

Mobiltelefon: 0176.31 05 81 58

E-Mail: [t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Webseite: [www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen daher jegliche Haftung aus. 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.

