

# WIESENHOF

3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Wintergarten

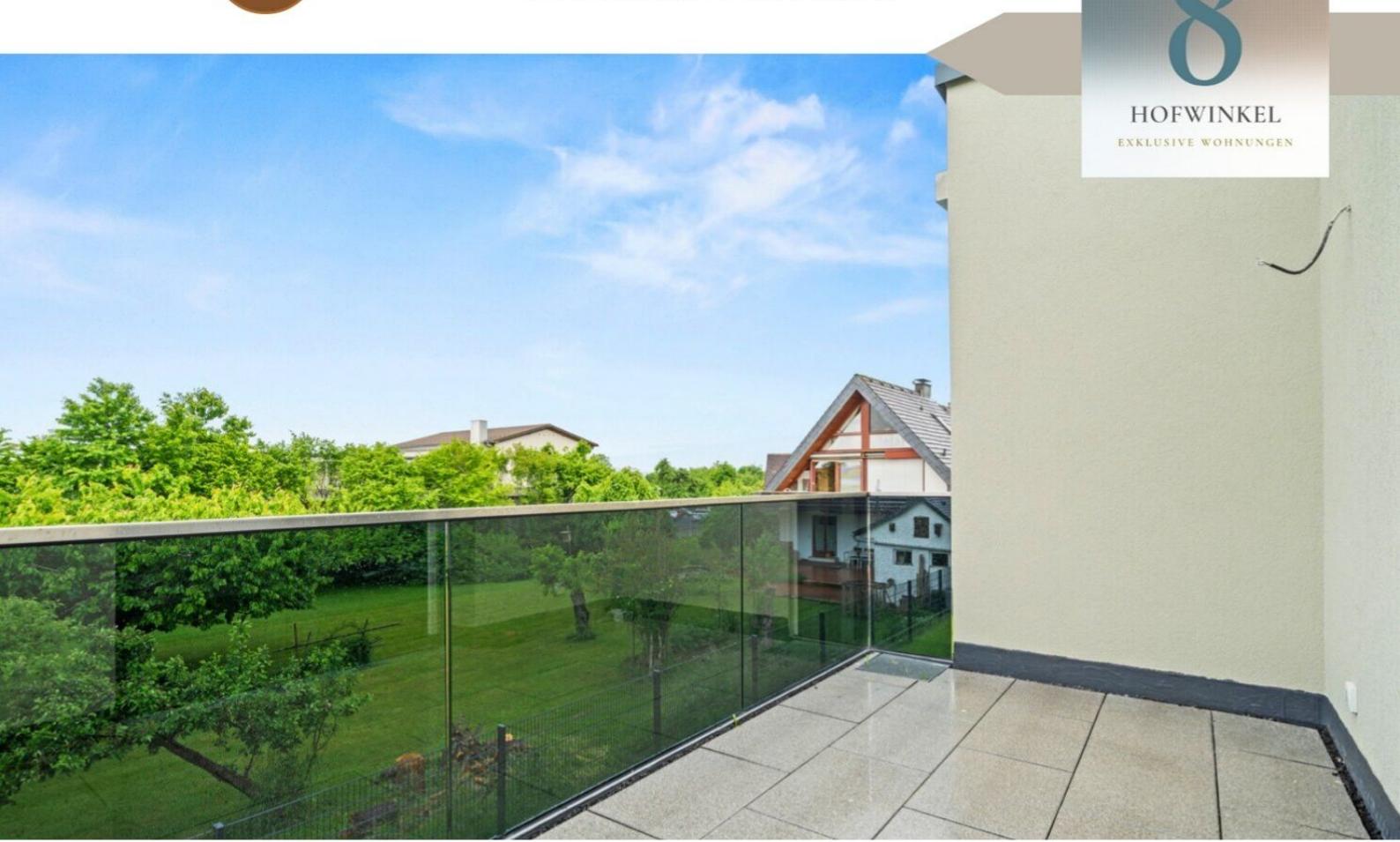


EXCELLENCE Maklerhaus

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

8

HOFWINKEL  
EXKLUSIVE WOHNUNGEN



Objekt Nr. 2025-TK-2099\_7

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 3,5-Zimmerwohnung „WIESENHOF“ ist ein modernes Zuhause, das zeitgemäßes Design, durchdachte Architektur und energieeffizientes Wohnen perfekt vereint. Auf 89,1 m<sup>2</sup> verteilt sich die Wohnung auf zwei Schlafzimmer, den offenen Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche, dem Badezimmer sowie einem sehr praktischen Abstellraum innerhalb dieser Einheit. Der gemeinsam genutzte Innenhof bildet das Herz des Ensembles und ermöglicht es, jede Wohnung separat und mit viel Privatsphäre zu betreten. Helle Räume, ein lichtdurchfluteter Wohnbereich und der angrenzende Wintergarten schaffen eine offene, einladende Atmosphäre. Der eigene Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und lässt Innen- und Außenraum harmonisch ineinander übergehen.

Hochwertige Ausstattungsdetails wie die Eingangstür mit Fingerabdrucksensor, dreifach verglaste Fenster, eine moderne Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung sorgen für höchsten Komfort, ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Mit einem Energiewert von nur 17,3 kWh (A+) erfüllt die Wohnung modernste Standards für nachhaltiges Wohnen.

Das Badezimmer ist mit einer barrierefreien Dusche ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum sowie eine separate Ankleide ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Ihnen stehen ein massiver Carport für 17.500 € oder ein Stellplatz für 11.500 € zum Erwerb, sodass auch das Ankommen im Alltag komfortabel und unkompliziert ist.

„WIESENHOF“ ist ein Zuhause, das modernes Wohnen, Energieeffizienz und private Rückzugsmöglichkeiten in einem stimmigen Gesamtkonzept vereint – ideal für alle, die stilvolles, nachhaltiges und zugleich individuelles Wohnen schätzen.

# Baujahr 2024 # 3,5-Zimmer-Wohnung # Obergeschoss # Wohnfläche 89,1 m<sup>2</sup> # Luftwärmepumpe # Fußbodenheizung # Top Energiewert A+ von lediglich 17,3 kWh # 3-fachverglaste-Kunststofffenster # hochwertige Eingangstüre mit Fingerabdrucksensor # Wintergarten # Badezimmer mit barrierefreier Dusche # Balkon # Abstellraum # Ankleide # 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  
Mobil: 0176/31058158  
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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

