

HOFWINKEL

3,5-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten/Terrasse



EXCELLENCE Maklerhaus

www.excellence-maklerhaus.de

8

HOFWINKEL
EXKLUSIVE WOHNUNGEN



Objekt Nr. 2025-TK-2099_4

89547 Gerstetten



EXCELLENCE
Maklerhaus

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 „HOFWINKEL“ 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 102,58 m² 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. Der helle Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse und zum angrenzenden Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Hochwertige Details wie die Eingangstür mit Fingerabdrucksensor, dreifachverglaste Fenster, Fußbodenheizung und eine moderne Luftwärmepumpe sorgen für Komfort, Sicherheit und ein angenehmes Raumklima. Mit einem Energiewert von nur 17,3 kWh (A+) erfüllt die Wohnung höchste Nachhaltigkeitsstandards.

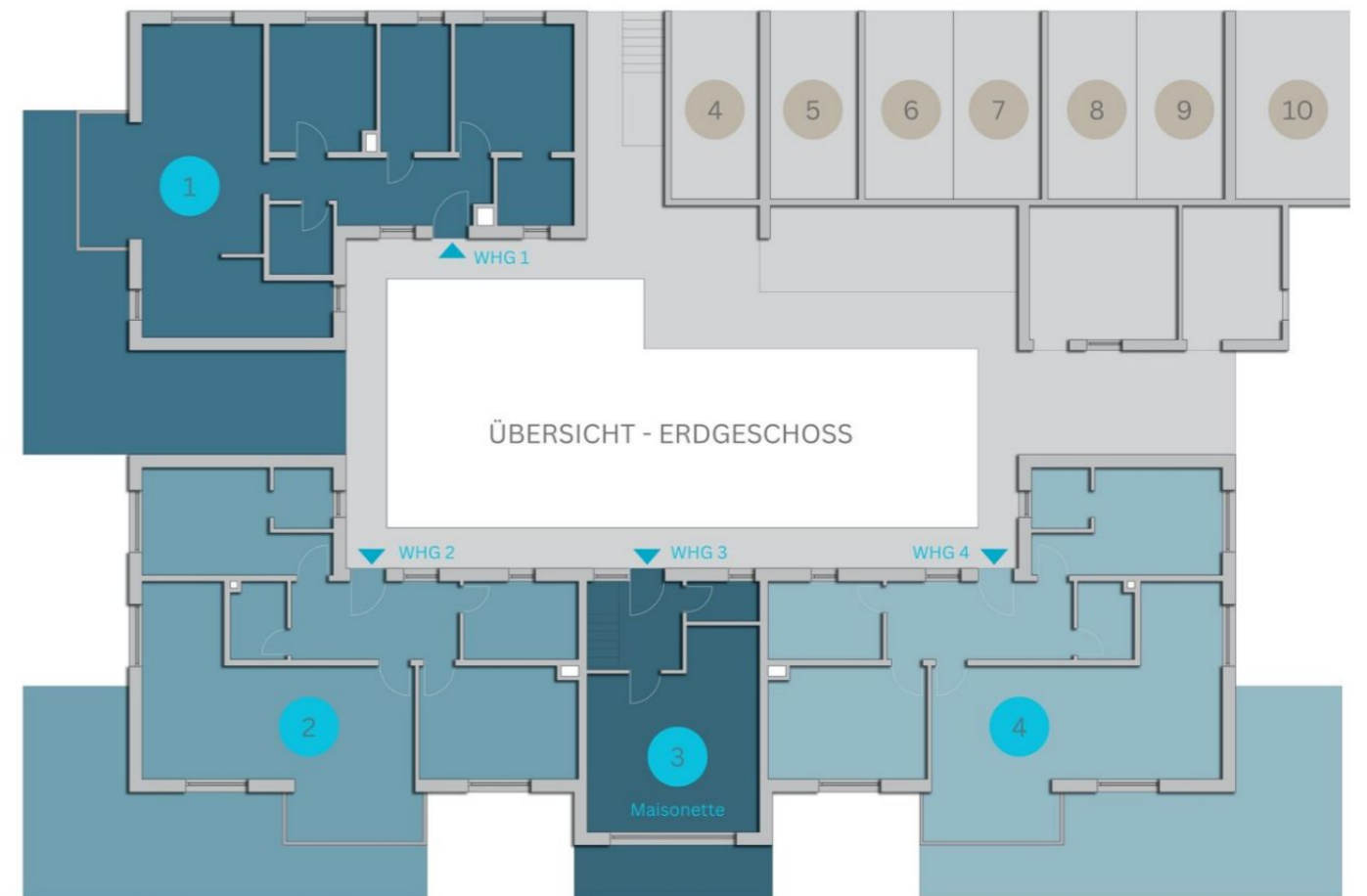


Ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche, praktische Abstellräume und eine separate Ankleide runden das durchdachte Raumkonzept ab. Ihnen stehen ein Carport für 17.500 € oder ein Stellplatz für 11.500 € zur Verfügung.

Diese Wohnung im Erdgeschoss ist ein Zuhause, das modernen Lifestyle, Energieeffizienz und privates Wohnen in einem harmonischen Gesamtkonzept vereint – ein Ort, an dem man sich rundum wohlfühlt.

Baujahr 2024 # 3,5-Zimmer-Wohnung # Erdgeschoss # Wohnfläche 102,58 m² # Luftwärmepumpe # Fußbodenheizung # Top Energiewert A+ von lediglich 17,3 kWh # 3-fachverglaste-Kunststofffenster # hochwertige Eingangstüre mit Fingerabdrucksensor # Wintergarten # Badezimmer mit barrierefreier Dusche # Terrasse # 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

Mobiltelefon: 0176.31 05 81 58

EMail: t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Webseite: 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.

