

# GARTENHOF

3,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Wintergarten



EXCELLENCE Maklerhaus

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

8

HOFWINKEL

EXKLUSIVE WOHNUNGEN



Objekt Nr. 2025-TK-2099\_1

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-Zimmer-Wohnung „GARTENHOF“ aus dem Jahr 2024 verbindet modernes Design, höchste Energieeffizienz und ein außergewöhnlich wohnliches Raumgefühl auf 96,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der separate Zugang von außen vermittelt ein fast hausähnliches Wohngefühl, während der gemeinsam genutzte Innenhof Ruhe und Privatsphäre schenkt.

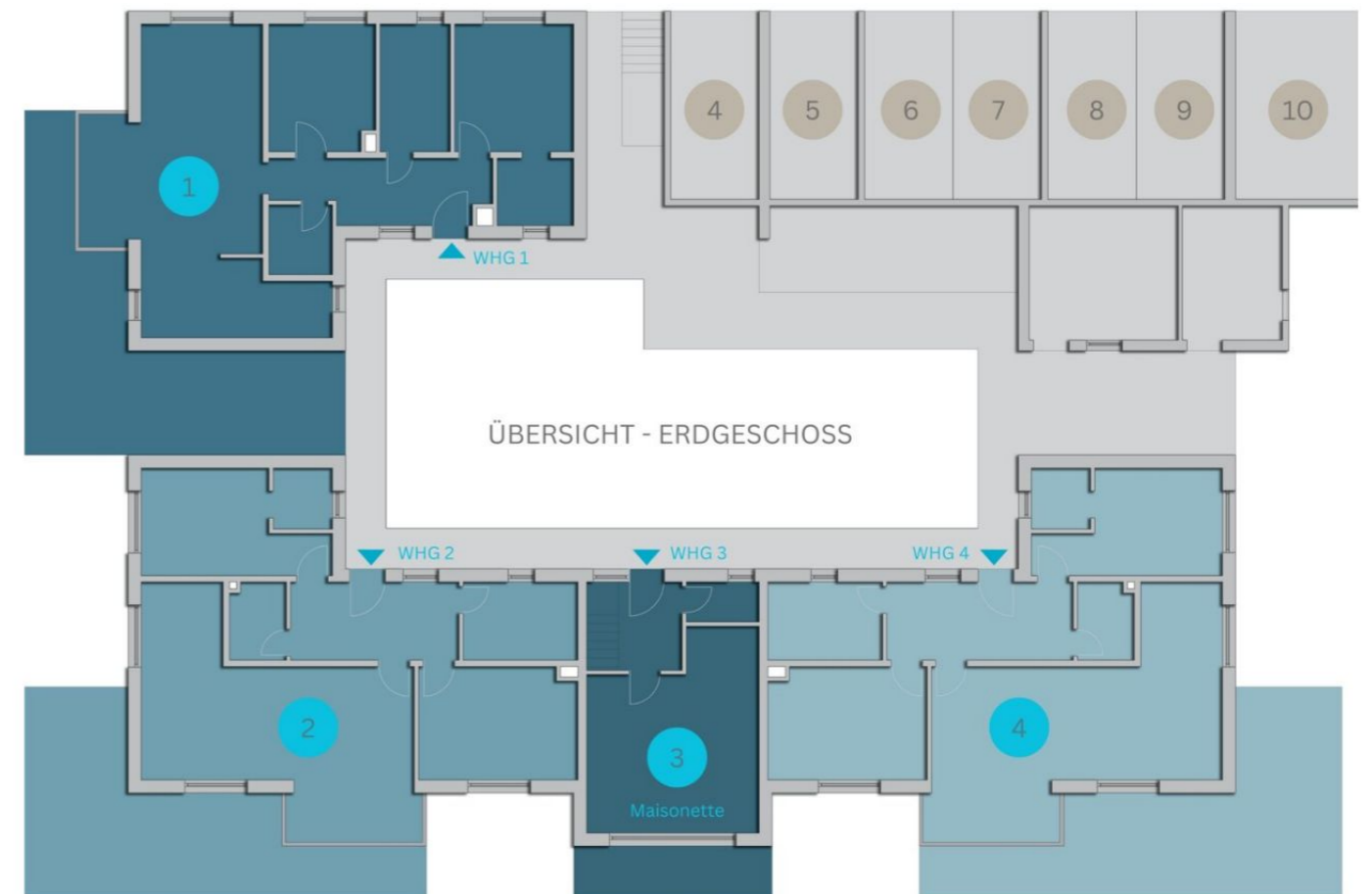
Der helle Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse und zum angrenzenden Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Hochwertige Details wie die Eingangstür mit Fingerabdrucksensor, dreifachverglaste Fenster, Fußbodenheizung und eine moderne Luftwärmepumpe sorgen für Komfort, Sicherheit und 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 96,93 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
- # 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](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.

