

## 89547 Gerstetten

Einfamilienhaus, das mehr bietet als reines Wohnen – maximaler Komfort auf einer Ebene



Kaufpreis  
**365.000 €**

Wohnfläche  
**155,28 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**7**

Ihr Ansprechpartner  
**Brenztal-Immobilien  
GmbH**

Alex Grün  
07322 142 143  
kontakt@brenztal-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155,28 m <sup>2</sup>
separate WCs	2
Zimmer	7
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	5
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	864 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Wintergarten	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

### Zustand

Baujahr	1961
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2034-04-18
Endenergiebedarf	605.12
Primär-Energieträger	OEL

### Objekt-Titel

Einfamilienhaus, das mehr bietet als reines Wohnen – maximaler Komfort auf einer Ebene

### Lage-Beschreibung

Gerstetten... Die ruhige und grüne Umgebung bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge. Richtung Osten befindet sich eine unverbaubare Grünfläche. Hier lassen sich Arbeit, Alltag und Freizeit ideal miteinander verbinden. Zudem bietet Gerstetten eine intakte und sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Banken, Kitas - und Kindergärten sowie Grund- Haupt- und Realschule sind direkt im Ort vorhanden.

.....  
Online-ID:  
UPNMLNFW

.....  
Objekt-Nr.:  
802



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Verkehrsanbindung Gerstettens ist ebenfalls positiv hervorzuheben. Autobahn A7 in Niederstotzingen ist in ca. 15 Fahrminuten erreicht. Darüber hinaus macht die Nähe zu Heidenheim, Ulm oder Geislingen, Gerstetten zum attraktiven Wohnort. Auch für Sportfreunde und Naturliebhaber ist viel geboten: Motorsportclub sowie Fußball über Tischtennis zu Volleyball oder einfach nur lange Spaziergänge in der Natur. In Gerstetten ist für jeden etwas dabei...

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Das angebotene Einfamilienhaus ist wie nachfolgend ausgestattet:

Fenster / Rollläden:

Teilweise Holzverbund, teilweise Kunststofffenster mit zweifach-Isolierverglasung. Vereinzelt sind Metallfenster vorhanden.

Zur Beschattung sind Rollläden, überwiegend manuell, teilweise elektrisch vorhanden

Eine elektrisch bedienbare Markise ist ebenso im Angebotspreis inbegriffen.

Bodenbeläge:

Überwiegend sind im Objekt Steinplatten / Fliesen, Parket und Kork verlegt.

Heizungsanlage:

Ölheizung - lt. GEG besteht Austauschpflicht der Heizung!!!

Gas-Anschluss ist im Haus vorhanden.

Einbauküchen:

Die vorhandenen Einbauküchen (Erd- und Untergeschoss) verbleiben im Haus und sind im Angebotspreis inbegriffen.

Sauna:

Die im Untergeschoss eingebaute Sauna verbleibt ebenso im Haus und ist im Angebotspreis inbegriffen.

Die Liegenschaft wurde im Laufe der Jahre renoviert und modernisiert. Insbesondere nachfolgende, größere Maßnahmen wurden hierbei durchgeführt:

- 2015 - Teilweise Erneuerung der Fenster
- 2010 - Neuanstrich Außenfassade
- 2005 - Teilweise Erneuerung der Wasserleitungen im Zuge der Badsanierung
- 2005 - Sanierung des Gäste WC im Erdgeschoss
- 2005 - Sanierung des Bades im Erdgeschoss
- 1974 - Anbau an das bestehende Gebäude

Bekannte Mängel / Instandhaltungsstau am Objekt / Zustand:

- Im Keller zeigen sich stellenweise leichte Putzabplatzungen, die auf eine Feuchtigkeitseinwirkung hindeuten könnten.

Das Objekt befindet sich in einem renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt jedoch seine besondere Chance: Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und aus einer soliden Basis ein Zuhause mit ganz persönlicher Handschrift schaffen.

Wegerecht:

Für die Zufahrt zur Garage ist ein Wegerecht vereinbart. Gerne informieren Sie über weitere Informationen hierzu.

## Objektbeschreibung

---

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und echtes Potenzial. Auf rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich Ihnen die seltene Möglichkeit, komfortabel auf einer Ebene zu wohnen – ein klarer Vorteil, der heute gefragt ist denn je.

Bereits beim Betreten spüren Sie die angenehme Weite des Hauses: Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und geht fließend in die Terrasse über. Besonders hervorzuheben ist der überdachte Freisitz mit gemauertem Kamin – ideal für entspannte Stunden und gesellige Abende im Freien.

Neben dem Wohn- und Essbereich finden sich im Erdgeschoss eine geräumige Küche, ein gemütliches Schlaf- und Kinderzimmer sowie eine praktische Büroecke, die sich ideal in den Alltag integrieren lässt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein helles Tageslichtbad und ein separates WC. Die klare Struktur und durchdachter Grundriss sorgt für ein durchweg angenehmes und komfortables Wohngefühl.

Das Dachgeschoss bietet mit 3 weiteren, bereits mit Heizung ausgestatteten Zimmern, viel Raum für individuelle Ideen – ob Gästezimmer, Rückzugsorte oder ein lebendiger Familienbereich: Hier lassen sich verschiedenste Wohnkonzepte verwirklichen.

Auch das Untergeschoss überzeugt: Neben klassischen Nutzräumen erwarten Sie eine Sauna mit Duschbereich sowie ein großzügiger Hobbyraum – perfekt für Erholung, Fitness oder kreative Projekte direkt im eigenen Zuhause.

Das ca. 864 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Ihnen ausreichend Platz zur freien Entfaltung im Außenbereich. Eine Garage mit elektrischem Torantrieb sowie zusätzliche Lagerflächen ergänzen das Angebot. Ein Teil dieser Flächen ist derzeit vermietet – der bestehende Mietvertrag wird vom Erwerber übernommen.

Das Angebot ist perfekt für alle, die das Besondere suchen und nicht nur vier Wände. Gerne stellen wir Ihnen dieses Haus persönlich vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

## **sonstige Angaben**

---

Ihre finanziellen Bedürfnisse sind einzigartig, und wir verstehen das. Deshalb bieten wir Ihnen als Volksbank Brenztal maßgeschneiderte Finanzierungslösungen, die genau auf Ihre individuellen Anforderungen und Ziele abgestimmt sind. Unsere Finanzierungsexperten stehen Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

--- FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG? SICHERN SIE SICH DEN  
ENTSCHEIDENDEN ZEITVORTEIL ---

<https://www.volksbank-brenztal.de/privatkunden/immobilie-und-wohnen/produkte/baufinanzierung.html>

BITTE BEACHTEN SIE:

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir zum Schutz der Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben in den jeweiligen Immobilienportalen entgegennehmen.

Leider das passende Angebot noch nicht dabei? Auf unserer Homepage finden Sie viele weitere interessante Immobilienangebote. Wir freuen uns über Ihren Besuch unter:

[www.brenztal-immobilien.de](http://www.brenztal-immobilien.de)

# Impressionen





