

## 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Großzügiges Wohnhaus mit zwei separaten 3- Zimmer-Wohnungen, Süd-West-Garten und Garage



Kaufpreis

**315.000 €**

Wohnfläche

**127,39 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Ihr Ansprechpartner

**Brenztal-Immobilien  
GmbH**

Alex Grün

07323 142143

[kontakt@brenztal-immo.de](mailto:kontakt@brenztal-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	969 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
Aussen-Courtage	3,57%inkl. 19,00% MwSt.

### Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

### Zustand

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1960
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-05-04
Endenergiebedarf	229.90
Primär-Energieträger	GA S

### Objekt-Titel

Großzügiges Wohnhaus mit zwei separaten 3- Zimmer-Wohnungen, Süd-West-Garten und Garage

### Lage-Beschreibung

Dettingen am Albuch ist ein Ortsteil von Gemeinde Gerstetten im württembergischen Landkreis Heidenheim. Der Ort liegt am östlichen Ende der Gerstetter Gemarkung in der Nähe von Herbrechtingen. Mit rund 2.000 Einwohner ist Dettingen nach dem Hauptort der größte Ortsteil. Alle Dinge des täglichen Bedarfs können am Ort erworben werden, Pendler gelangen schnell zu ihren Arbeitsplätzen im Umland. Doch auch am Ort haben sich, bedingt durch die günstige Lage an der A7 zahlreiche mittelständische Betriebe angesiedelt.

Zur Naherholung sind es von Dettingen aus nur wenige Minuten ins Naturschutzgebiet Eselburger Tal und an die Brenz, das zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einlädt.

.....  
Online-ID:  
CMGGFVEA  
.....

Objekt-Nr.:  
806  
.....



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

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Das angebotene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist wie nachfolgend ausgestattet:

Fenster / Rollläden:

Zweifachverglaste Kunststofffenster

Zur Beschattung sind Rollläden vorhanden

Heizung:

Gas-Zentralheizung

Einbauküche:

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

Bodenbeläge:

Steinplatten / Fliesen:

Treppenflur, Badezimmer EG, Küche, EG, Badezimmer DG, Teilweise Küche DG

Parkett / Holzdielen:

Wohnzimmer EG, Kinderzimmer EG, Schlafzimmer EG, Wohnzimmer DG, Schlafzimmer DG

PVC:

Flur EG, Esszimmer EG, Flur DG, Teilweise Küche DG

Teppich:

Kinderzimmer DG

Die Liegenschaft wurde im Laufe der Jahre instandgehalten, renoviert und modernisiert. Nachstehende Maßnahmen wurden hierbei durchgeführt:

1993 - Austausch der Fenster/ 2-fach-verglaste Kunststofffenster in den Wohnräumen

1999 - Neueindeckung Dach

2000 - Neuanstrich Außenfassade

2001 - Tausch der Heizungsanlage

2023 - Sanierung Badezimmer Erdgeschoss

2023 - Austausch der Abwasserleitung im Zuge der Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss

2023 - Erneuerung Elektroschaltkasten

Bekannte Mängel / Instandhaltungsstau am Objekt:

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

- Der Abfluss des Badezimmers im Dachgeschoss ist defekt und muss saniert / erneuert werden.

## Objektbeschreibung

---

Dieses gepflegte Wohnhaus mit zwei baulich getrennten Wohneinheiten befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Dettingen, einem Ortsteil der Gemeinde Gerstetten.

Die Süd- West- Ausrichtung, das großzügige Grundstück sowie die durchdachte, alltagstaugliche Aufteilung machen die Immobilie besonders interessant für Eigennutzer mit Anspruch an Raum und Flexibilität.

Beide Wohneinheiten sind in-sich abschließbar und bieten damit ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder unterschiedliche Lebensphasen unter einem Dach – bei klarer Trennung und Wahrung der Privatsphäre.

Die Grundrisse sind praktisch geschnitten, die Räume großzügig und gut nutzbar.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über drei Zimmer und überzeugt durch einen geräumigen Wohnbereich, eine Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie ein renoviertes Tageslicht- Duschbad. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Plus ist der großzügige, überdachte Freisitz mit Blick in den schön angelegten Garten, der den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitert.

Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls eine vollwertige 3- Zimmer- Wohneinheit. Auch hier zeichnen sich die Räume durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit aus.

Ein Tageslichtbad sowie ein Balkon ergänzen den Wohnkomfort und unterstreichen die eigenständige Nutzung dieser Einheit.

Das weitläufige Grundstück bietet Raum für Garten, Rückzug und Familienleben und lässt zugleich individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Eine Garage mit angrenzendem Abstellraum rundet das Angebot funktional ab.

Eine Immobilie für Eigennutzer, die großzügiges, strukturiertes Wohnen in ruhiger Lage schätzen und sich langfristige Nutzungsmöglichkeiten offenhalten möchten.

Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre schriftliche 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







