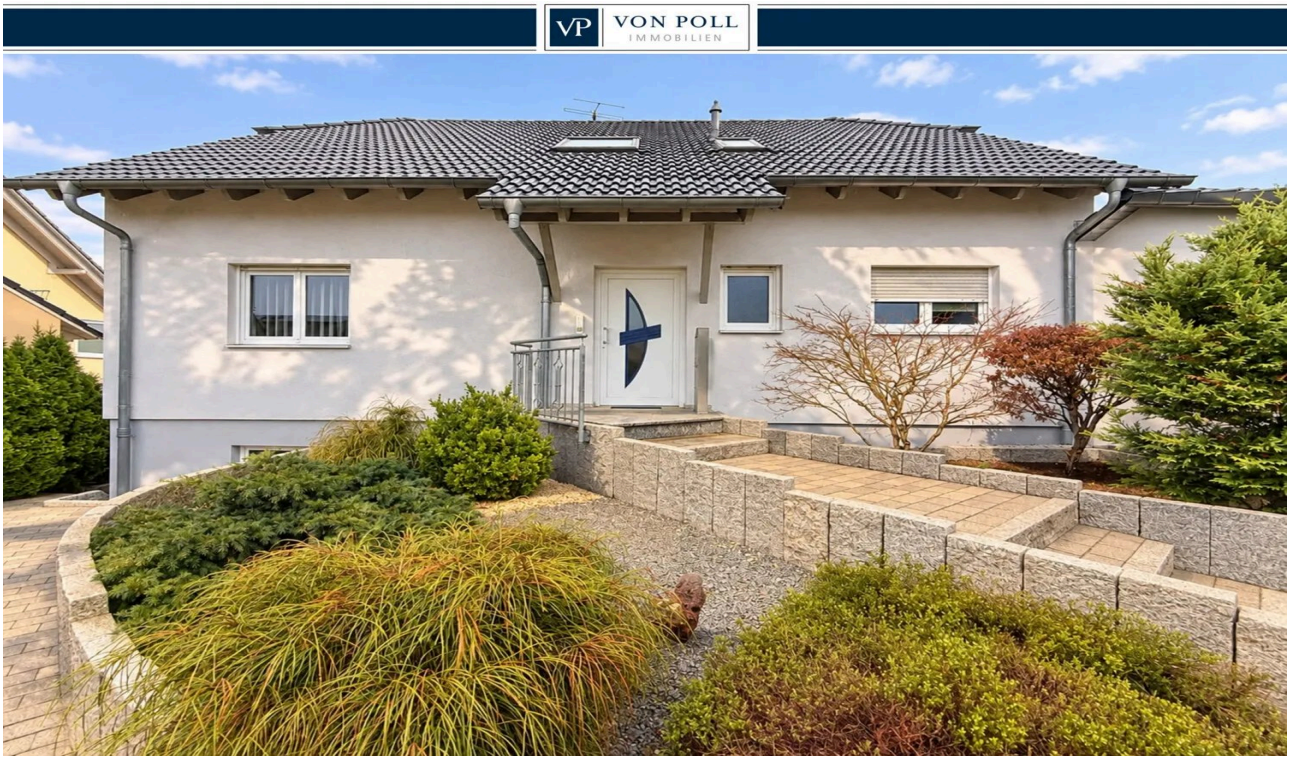
Gerstetten / Dettingen am Albuch

Wohnen mit Weitblick – Großzügiges Zweifamilienhaus mit traumhaftem Grundstück in Ortsrandlage

Objektnummer: 26288028



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187.7 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 854 m²

Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Auf einen Blick

Objektnummer	26288028
Wohnfläche	ca. 187.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.06.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	76.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Die Immobilie





Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Die Immobilie





Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Die Immobilie





Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Die Immobilie





Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Die Immobilie





Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Die Immobilie





Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Die Immobilie





Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Die Immobilie



Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Weitblick – Großzügiges Zweifamilienhaus mit traumhaftem Grundstück in Ortsrandlage

Dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2000 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die gepflegte Gesamterscheinung und ein außergewöhnlich hohes Maß an Flexibilität. Auf einem ca. 854 m² großen Grundstück in attraktiver Lage gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Mit zwei separaten Wohneinheiten eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, das Haus ganz nach den individuellen Lebens- und Wohnbedürfnissen zu nutzen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt dieser Wohneinheit bildet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer, ein Arbeitszimmer sowie einen Flur. Die ursprünglich als Küche vorgesehene Räumlichkeit wird derzeit aufgrund der Nutzung als Mehrgenerationenhaushalt als Ankleidezimmer verwendet. Sämtliche Küchenanschlüsse sind jedoch weiterhin vorhanden, sodass eine Nutzung als Küche jederzeit wieder möglich ist. Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang ins Freie: Von hier aus gelangen Sie sowohl in den liebevoll angelegten Garten als auch auf die Terrasse und in Richtung Garage. Elektrische Rollläden im Wohnbereich sorgen zusätzlich für Komfort. Das Erdgeschoss ist nahezu barrierefrei nutzbar und eignet sich somit auch hervorragend für Menschen, die Wert auf komfortables Wohnen auf einer Ebene legen.

Auch das Dachgeschoss bietet eine großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung. Hier stehen Ihnen ein weiterer Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Flur zur Verfügung. Ein zusätzlicher Abstellraum beziehungsweise ein separates Zimmer ergänzt das Raumangebot. Ein besonderes Highlight dieser Wohneinheit ist die Loggia mit Balkon, die einen schönen Platz zum Entspannen und Verweilen bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt neben einem Waschraum über zwei großzügige Kellerräume, die ausreichend zusätzliche Nutz- und Abstellfläche bieten. Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen: Die Außenanlagen präsentieren sich in einem äußerst gepflegten Zustand und sind besonders schön und liebevoll angelegt. Das großzügige Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt davor zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vorhandene Wärmedämmverbundsystem

(Vollwärmeschutz), das zu einer guten energetischen Gebäudehülle und reduzierten Wärmeverlusten beiträgt. Dies wirkt sich positiv auf den Energiebedarf und die laufenden Heizkosten aus.

Dieses Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die attraktive Ortsrandlage, das schöne Grundstück und die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten flexibel zu nutzen, machen diese Immobilie besonders interessant. Ein Zuhause, das sich den unterschiedlichen Lebenssituationen anpasst und sowohl heute als auch in Zukunft zahlreiche Möglichkeiten bietet.

Bei Interesse an dieser Immobilie freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Bitte lassen Sie uns hierzu Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie einen entsprechenden Bonitätsnachweis zukommen. Im Anschluss stimmen wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen ab.

Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Ausstattung und Details

- freistehendes Zweifamilienhaus, Baujahr 2000
- Grundstücksgröße ca. 854 m²
- zwei separate Wohneinheiten
- großzügige und flexible Raumaufteilung
- Erdgeschoss nahezu barrierefrei nutzbar
- großzügiger Wohn- und Essbereich im Erd- und Dachgeschoss
- jeweils ein Schlafzimmer und ein Badezimmer pro Wohneinheit
- Küche im Erdgeschoss derzeit als Ankleidezimmer genutzt, Küchenanschlüsse vorhanden
- Loggia mit Balkon im Dachgeschoss
- Terrasse mit direktem Gartenzugang im EG
- vollständig unterkellert mit Waschraum und zwei großen Kellerräumen
- Doppelgarage mit zwei zusätzlichen Außenstellplätzen
- elektrische Rollläden im Wohnbereich des Erdgeschosses
- Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
- gepflegte und liebevoll angelegte Außenanlagen
- attraktive Ortsrandlage
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung

Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Dettingen, einem beliebten und gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Gerstetten im Landkreis Heidenheim. Der charmante Ort auf der Schwäbischen Alb zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter, ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Einbindung in die regionale Infrastruktur aus. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen und naturnahes Leben mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist sowohl in Dettingen als auch im nahegelegenen Hauptort Gerstetten gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Lebensmittelmarkt mit Bäcker, sind vor Ort vorhanden. Weitere Supermärkte, Fachgeschäfte sowie gastronomische Angebote finden sich in Gerstetten. Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken in der näheren Umgebung sichergestellt.

Besonders für Familien bietet der Standort attraktive Voraussetzungen. Mit einem Kindergarten sowie einer Grundschule direkt in Dettingen sind wichtige Bildungseinrichtungen bequem erreichbar. Weiterführende Schulen, darunter eine Gemeinschaftsschule und eine Realschule, befinden sich im Schulzentrum Gerstetten. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung gestaltet sich ebenfalls vorteilhaft. Über das örtliche Straßennetz sind die umliegenden Gemeinden sowie die Städte Heidenheim an der Brenz, Giengen und Geislingen gut erreichbar. Die Bundesstraßen B 466 und B 10 sowie die Autobahn A 7 bieten eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Dettingen mit Gerstetten und Heidenheim, sodass auch eine Anbindung ohne eigenes Fahrzeug möglich ist.

Ein besonderer Vorzug der Wohnlage ist das naturnahe Umfeld. Die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb, weitläufige Wiesen und Felder sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Das nahegelegene Eselsburger Tal und die Brenzlandschaft laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein.

Das Wohnumfeld in Dettingen ist insgesamt von einer dörflichen, angenehmen Atmosphäre geprägt. Die Kombination aus überschaubarer Ortsstruktur, guter Grundversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26288028 - 89547 Gerstetten / Dettingen am Albuch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim
Tel.: +49 7321 – 92 52 830
E-Mail: heidenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com