

Ertingen

# Alleinlage - 2 Einfamilienhäuser im Landschaftsschutzgebiet – Naturidylle mit eigener Quelle und Fischzuchtanlage

Objektnummer: 25163020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 15.022 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen**

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

**Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25163020               |
| Wohnfläche   | ca. 270 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 11                     |
| Schlafzimmer | 6                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1969                   |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 799.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 112 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin                                                                    |

**Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 10.11.2035 |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Endenergie-verbrauch        | 408.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1969           |



Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

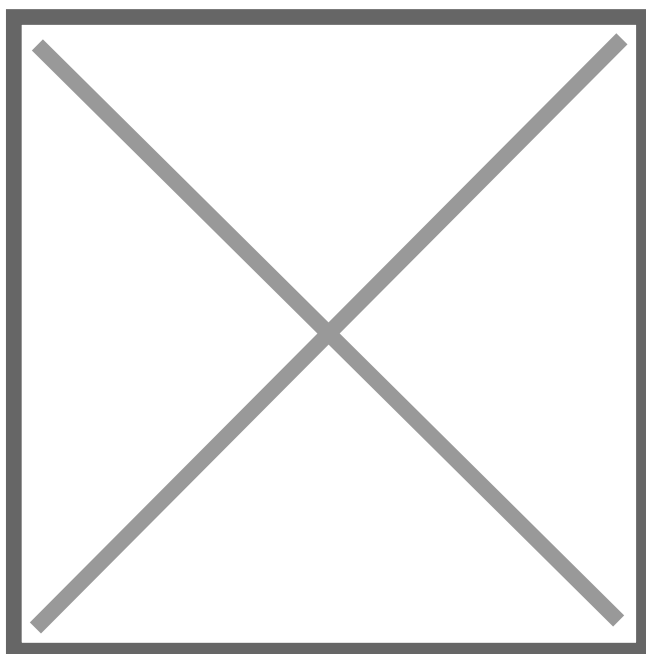
## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

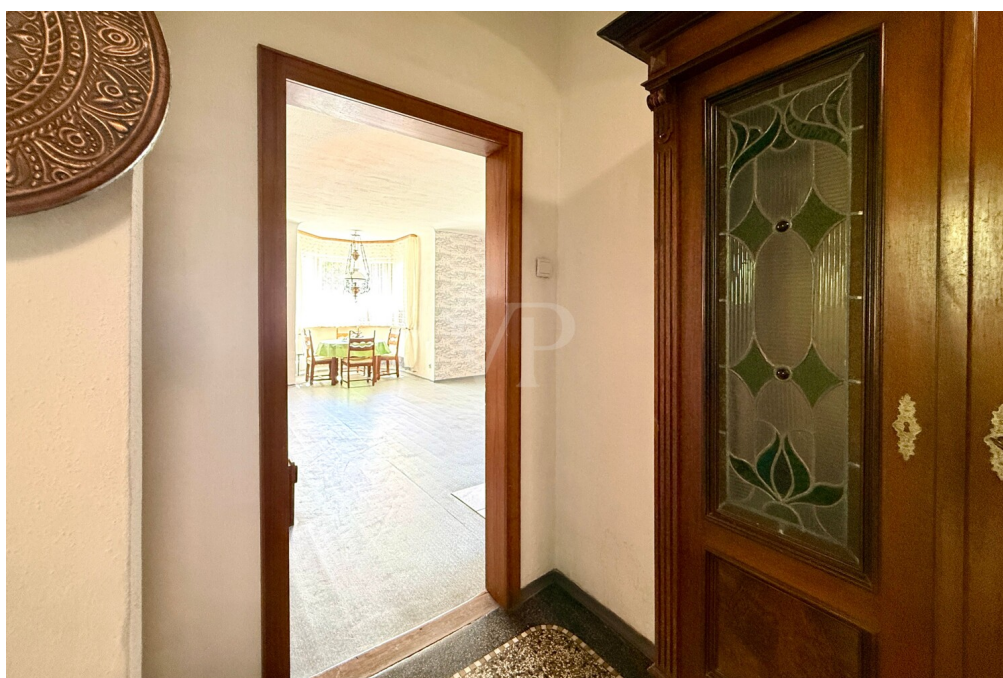
## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

## Die Immobilie



| ENERGIEAUSWEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                   | für Wohngebäude               |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                   |                               |                  |
| Gültig bis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10.11.2035                                                                                                        | Registriernummer:             | BV-2025-00659667 |
| <b>Gebäude</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                   |                               |                  |
| Gebäudetyp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | freistehendes Einfamilienhaus                                                                                     |                               |                  |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Im Bollen Grund 40<br>88521 Ertingen                                                                              |                               |                  |
| Gebäudeinfo <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1937 Villa                                                                                                        |                               |                  |
| Baujahr Gebäude <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1937 Villa                                                                                                        |                               |                  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1971 MT Diesel                                                                                                    |                               |                  |
| Anzahl der Wohnungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1                                                                                                                 |                               |                  |
| Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 278 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Vorfläche ermittelt                             |                               |                  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | keine TWW-Bereitg.                                                                                                |                               |                  |
| Erneuerbare Energien <sup>6</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Art: keine Verwendung: keine                                                                                      |                               |                  |
| Art der Lüftung <sup>7</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung |                               |                  |
| Art der Kühlung <sup>8</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Schichtkühlung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung           |                               |                  |
| Art der Kühlung <sup>9</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom                               |                               |                  |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> Gezielte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                              |                               |                  |
| Anzahl: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nachweis: <input type="checkbox"/> Nachweis <input type="checkbox"/> Nachweis                                     |                               |                  |
| Art der Auswertung des Energieausweises                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Verneinung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)        |                               |                  |
| <b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                   |                               |                  |
| Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudenkategorie nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Informationssystemen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche ermöglicht. (Befragungen – siehe Seite 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4). |                                                                                                                   |                               |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                   |                               |                  |
| <input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                   |                               |                  |
| Ermittlung des Energieverbrauchs durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                   |                               |                  |
| <input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                               |                  |
| <b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                   |                               |                  |
| Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                   |                               |                  |
| Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   | Unterschrift des Ausstellers  |                  |
| Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |                               |                  |
| Waldenstraße 35<br>88400 Biberach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                   |                               |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                   | Ausstellungsdatum: 11.11.2025 |                  |

<sup>1</sup> Datum des angegebenen GEG: Im Falle des § 82 GEG aus der Vorfläche ermittelt.  
<sup>2</sup> Bei einem Baujahr bis 1990: 1990 bis 2000: 2000 bis 2009: 2010 bis 2019: 2020 bis 2029: 2030 bis 2039: 2040 bis 2049: 2050 bis 2059: 2060 bis 2069: 2070 bis 2079: 2080 bis 2089: 2090 bis 2099: 2100 bis 2109: 2110 bis 2119: 2120 bis 2129: 2130 bis 2139: 2140 bis 2149: 2150 bis 2159: 2160 bis 2169: 2170 bis 2179: 2180 bis 2189: 2190 bis 2199: 2200 bis 2209: 2210 bis 2219: 2220 bis 2229: 2230 bis 2239: 2240 bis 2249: 2250 bis 2259: 2260 bis 2269: 2270 bis 2279: 2280 bis 2289: 2290 bis 2299: 2300 bis 2309: 2310 bis 2319: 2320 bis 2329: 2330 bis 2339: 2340 bis 2349: 2350 bis 2359: 2360 bis 2369: 2370 bis 2379: 2380 bis 2389: 2390 bis 2399: 2400 bis 2409: 2410 bis 2419: 2420 bis 2429: 2430 bis 2439: 2440 bis 2449: 2450 bis 2459: 2460 bis 2469: 2470 bis 2479: 2480 bis 2489: 2490 bis 2499: 2500 bis 2509: 2510 bis 2519: 2520 bis 2529: 2530 bis 2539: 2540 bis 2549: 2550 bis 2559: 2560 bis 2569: 2570 bis 2579: 2580 bis 2589: 2590 bis 2599: 2600 bis 2609: 2610 bis 2619: 2620 bis 2629: 2630 bis 2639: 2640 bis 2649: 2650 bis 2659: 2660 bis 2669: 2670 bis 2679: 2680 bis 2689: 2690 bis 2699: 2700 bis 2709: 2710 bis 2719: 2720 bis 2729: 2730 bis 2739: 2740 bis 2749: 2750 bis 2759: 2760 bis 2769: 2770 bis 2779: 2780 bis 2789: 2790 bis 2799: 2800 bis 2809: 2810 bis 2819: 2820 bis 2829: 2830 bis 2839: 2840 bis 2849: 2850 bis 2859: 2860 bis 2869: 2870 bis 2879: 2880 bis 2889: 2890 bis 2899: 2900 bis 2909: 2910 bis 2919: 2920 bis 2929: 2930 bis 2939: 2940 bis 2949: 2950 bis 2959: 2960 bis 2969: 2970 bis 2979: 2980 bis 2989: 2990 bis 2999: 3000 bis 3009: 3010 bis 3019: 3020 bis 3029: 3030 bis 3039: 3040 bis 3049: 3050 bis 3059: 3060 bis 3069: 3070 bis 3079: 3080 bis 3089: 3090 bis 3099: 3100 bis 3109: 3110 bis 3119: 3120 bis 3129: 3130 bis 3139: 3140 bis 3149: 3150 bis 3159: 3160 bis 3169: 3170 bis 3179: 3180 bis 3189: 3190 bis 3199: 3200 bis 3209: 3210 bis 3219: 3220 bis 3229: 3230 bis 3239: 3240 bis 3249: 3250 bis 3259: 3260 bis 3269: 3270 bis 3279: 3280 bis 3289: 3290 bis 3299: 3300 bis 3309: 3310 bis 3319: 3320 bis 3329: 3330 bis 3339: 3340 bis 3349: 3350 bis 3359: 3360 bis 3369: 3370 bis 3379: 3380 bis 3389: 3390 bis 3399: 3400 bis 3409: 3410 bis 3419: 3420 bis 3429: 3430 bis 3439: 3440 bis 3449: 3450 bis 3459: 3460 bis 3469: 3470 bis 3479: 3480 bis 3489: 3490 bis 3499: 3500 bis 3509: 3510 bis 3519: 3520 bis 3529: 3530 bis 3539: 3540 bis 3549: 3550 bis 3559: 3560 bis 3569: 3570 bis 3579: 3580 bis 3589: 3590 bis 3599: 3600 bis 3609: 3610 bis 3619: 3620 bis 3629: 3630 bis 3639: 3640 bis 3649: 3650 bis 3659: 3660 bis 3669: 3670 bis 3679: 3680 bis 3689: 3690 bis 3699: 3700 bis 3709: 3710 bis 3719: 3720 bis 3729: 3730 bis 3739: 3740 bis 3749: 3750 bis 3759: 3760 bis 3769: 3770 bis 3779: 3780 bis 3789: 3790 bis 3799: 3800 bis 3809: 3810 bis 3819: 3820 bis 3829: 3830 bis 3839: 3840 bis 3849: 3850 bis 3859: 3860 bis 3869: 3870 bis 3879: 3880 bis 3889: 3890 bis 3899: 3900 bis 3909: 3910 bis 3919: 3920 bis 3929: 3930 bis 3939: 3940 bis 3949: 3950 bis 3959: 3960 bis 3969: 3970 bis 3979: 3980 bis 3989: 3990 bis 3999: 4000 bis 4009: 4010 bis 4019: 4020 bis 4029: 4030 bis 4039: 4040 bis 4049: 4050 bis 4059: 4060 bis 4069: 4070 bis 4079: 4080 bis 4089: 4090 bis 4099: 4100 bis 4109: 4110 bis 4119: 4120 bis 4129: 4130 bis 4139: 4140 bis 4149: 4150 bis 4159: 4160 bis 4169: 4170 bis 4179: 4180 bis 4189: 4190 bis 4199: 4200 bis 4209: 4210 bis 4219: 4220 bis 4229: 4230 bis 4239: 4240 bis 4249: 4250 bis 4259: 4260 bis 4269: 4270 bis 4279: 4280 bis 4289: 4290 bis 4299: 4300 bis 4309: 4310 bis 4319: 4320 bis 4329: 4330 bis 4339: 4340 bis 4349: 4350 bis 4359: 4360 bis 4369: 4370 bis 4379: 4380 bis 4389: 4390 bis 4399: 4400 bis 4409: 4410 bis 4419: 4420 bis 4429: 4430 bis 4439: 4440 bis 4449: 4450 bis 4459: 4460 bis 4469: 4470 bis 4479: 4480 bis 4489: 4490 bis 4499: 4500 bis 4509: 4510 bis 4519: 4520 bis 4529: 4530 bis 4539: 4540 bis 4549: 4550 bis 4559: 4560 bis 4569: 4570 bis 4579: 4580 bis 4589: 4590 bis 4599: 4600 bis 4609: 4610 bis 4619: 4620 bis 4629: 4630 bis 4639: 4640 bis 4649: 4650 bis 4659: 4660 bis 4669: 4670 bis 4679: 4680 bis 4689: 4690 bis 4699: 4700 bis 4709: 4710 bis 4719: 4720 bis 4729: 4730 bis 4739: 4740 bis 4749: 4750 bis 4759: 4760 bis 4769: 4770 bis 4779: 4780 bis 4789: 4790 bis 4799: 4800 bis 4809: 4810 bis 4819: 4820 bis 4829: 4830 bis 4839: 4840 bis 4849: 4850 bis 4859: 4860 bis 4869: 4870 bis 4879: 4880 bis 4889: 4890 bis 4899: 4900 bis 4909: 4910 bis 4919: 4920 bis 4929: 4930 bis 4939: 4940 bis 4949: 4950 bis 4959: 4960 bis 4969: 4970 bis 4979: 4980 bis 4989: 4990 bis 4999: 5000 bis 5009: 5010 bis 5019: 5020 bis 5029: 5030 bis 5039: 5040 bis 5049: 5050 bis 5059: 5060 bis 5069: 5070 bis 5079: 5080 bis 5089: 5090 bis 5099: 5100 bis 5109: 5110 bis 5119: 5120 bis 5129: 5130 bis 5139: 5140 bis 5149: 5150 bis 5159: 5160 bis 5169: 5170 bis 5179: 5180 bis 5189: 5190 bis 5199: 5200 bis 5209: 5210 bis 5219: 5220 bis 5229: 5230 bis 5239: 5240 bis 5249: 5250 bis 5259: 5260 bis 5269: 5270 bis 5279: 5280 bis 5289: 5290 bis 5299: 5300 bis 5309: 5310 bis 5319: 5320 bis 5329: 5330 bis 5339: 5340 bis 5349: 5350 bis 5359: 5360 bis 5369: 5370 bis 5379: 5380 bis 5389: 5390 bis 5399: 5400 bis 5409: 5410 bis 5419: 5420 bis 5429: 5430 bis 5439: 5440 bis 5449: 5450 bis 5459: 5460 bis 5469: 5470 bis 5479: 5480 bis 5489: 5490 bis 5499: 5500 bis 5509: 5510 bis 5519: 5520 bis 5529: 5530 bis 5539: 5540 bis 5549: 5550 bis 5559: 5560 bis 5569: 5570 bis 5579: 5580 bis 5589: 5590 bis 5599: 5600 bis 5609: 5610 bis 5619: 5620 bis 5629: 5630 bis 5639: 5640 bis 5649: 5650 bis 5659: 5660 bis 5669: 5670 bis 5679: 5680 bis 5689: 5690 bis 5699: 5700 bis 5709: 5710 bis 5719: 5720 bis 5729: 5730 bis 5739: 5740 bis 5749: 5750 bis 5759: 5760 bis 5769: 5770 bis 5779: 5780 bis 5789: 5790 bis 5799: 5800 bis 5809: 5810 bis 5819: 5820 bis 5829: 5830 bis 5839: 5840 bis 5849: 5850 bis 5859: 5860 bis 5869: 5870 bis 5879: 5880 bis 5889: 5890 bis 5899: 5900 bis 5909: 5910 bis 5919: 5920 bis 5929: 5930 bis 5939: 5940 bis 5949: 5950 bis 5959: 5960 bis 5969: 5970 bis 5979: 5980 bis 5989: 5990 bis 5999: 6000 bis 6009: 6010 bis 6019: 6020 bis 6029: 6030 bis 6039: 6040 bis 6049: 6050 bis 6059: 6060 bis 6069: 6070 bis 6079: 6080 bis 6089: 6090 bis 6099: 6100 bis 6109: 6110 bis 6119: 6120 bis 6129: 6130 bis 6139: 6140 bis 6149: 6150 bis 6159: 6160 bis 6169: 6170 bis 6179: 6180 bis 6189: 6190 bis 6199: 6200 bis 6209: 6210 bis 6219: 6220 bis 6229: 6230 bis 6239: 6240 bis 6249: 6250 bis 6259: 6260 bis 6269: 6270 bis 6279: 6280 bis 6289: 6290 bis 6299: 6300 bis 6309: 6310 bis 6319: 6320 bis 6329: 6330 bis 6339: 6340 bis 6349: 6350 bis 6359: 6360 bis 6369: 6370 bis 6379: 6380 bis 6389: 6390 bis 6399: 6400 bis 6409: 6410 bis 6419: 6420 bis 6429: 6430 bis 6439: 6440 bis 6449: 6450 bis 6459: 6460 bis 6469: 6470 bis 6479: 6480 bis 6489: 6490 bis 6499: 6500 bis 6509: 6510 bis 6519: 6520 bis 6529: 6530 bis 6539: 6540 bis 6549: 6550 bis 6559: 6560 bis 6569: 6570 bis 6579: 6580 bis 6589: 6590 bis 6599: 6600 bis 6609: 6610 bis 6619: 6620 bis 6629: 6630 bis 6639: 6640 bis 6649: 6650 bis 6659: 6660 bis 6669: 6670 bis 6679: 6680 bis 6689: 6690 bis 6699: 6700 bis 6709: 6710 bis 6719: 6720 bis 6729: 6730 bis 6739: 6740 bis 6749: 6750 bis 6759: 6760 bis 6769: 6770 bis 6779: 6780 bis 6789: 6790 bis 6799: 6800 bis 6809: 6810 bis 6819: 6820 bis 6829: 6830 bis 6839: 6840 bis 6849: 6850 bis 6859: 6860 bis 6869: 6870 bis 6879: 6880 bis 6889: 6890 bis 6899: 6900 bis 6909: 6910 bis 6919: 6920 bis 6929: 6930 bis 6939: 6940 bis 6949: 6950 bis 6959: 6960 bis 6969: 6970 bis 6979: 6980 bis 6989: 6990 bis 6999: 7000 bis 7009: 7010 bis 7019: 7020 bis 7029: 7030 bis 7039: 7040 bis 7049: 7050 bis 7059: 7060 bis 7069: 7070 bis 7079: 7080 bis 7089: 7090 bis 7099: 7100 bis 7109: 7110 bis 7119: 7120 bis 7129: 7130 bis 7139: 7140 bis 7149: 7150 bis 7159: 7160 bis 7169: 7170 bis 7179: 7180 bis 7189: 7190 bis 7199: 7200 bis 7209: 7210 bis 7219: 7220 bis 7229: 7230 bis 7239: 7240 bis 7249: 7250 bis 7259: 7260 bis 7269: 7270 bis 7279: 7280 bis 7289: 7290 bis 7299: 7300 bis 7309: 7310 bis 7319: 7320 bis 7329: 7330 bis 7339: 7340 bis 7349: 7350 bis 7359: 7360 bis 7369: 7370 bis 7379: 7380 bis 7389: 7390 bis 7399: 7400 bis 7409: 7410 bis 7419: 7420 bis 7429: 7430 bis 7439: 7440 bis 7449: 7450 bis 7459: 7460 bis 7469: 7470 bis 7479: 7480 bis 7489: 7490 bis 7499: 7500 bis 7509: 7510 bis 7519: 7520 bis 7529: 7530 bis 7539: 7540 bis 7549: 7550 bis 7559: 7560 bis 7569: 7570 bis 7579: 7580 bis 7589: 7590 bis 7599: 7600 bis 7609: 7610 bis 7619: 7620 bis 7629: 7630 bis 7639: 7640 bis 7649: 7650 bis 7659: 7660 bis 7669: 7670 bis 7679: 7680 bis 7689: 7690 bis 7699: 7700 bis 7709: 7710 bis 7719: 7720 bis 7729: 7730 bis 7739: 7740 bis 7749: 7750 bis 7759: 7760 bis 7769: 7770 bis 7779: 7780 bis 7789: 7790 bis 7799: 7800 bis 7809: 7810 bis 7819: 7820 bis 7829: 7830 bis 7839: 7840 bis 7849: 7850 bis 7859: 7860 bis 7869: 7870 bis 7879: 7880 bis 7889: 7890 bis 7899: 7900 bis 7909: 7910 bis 7919: 7920 bis 7929: 7930 bis 7939: 7940 bis 7949: 7950 bis 7959: 7960 bis 7969: 7970 bis 7979: 7980 bis 7989: 7990 bis 7999: 8000 bis 8009: 8010 bis 8019: 8020 bis 8029: 8030 bis 8039: 8040 bis 8049: 8050 bis 8059: 8060 bis 8069: 8070 bis 8079: 8080 bis 8089: 8090 bis 8099: 8100 bis 8109: 8110 bis 8119: 8120 bis 8129: 8130 bis 8139: 8140 bis 8149: 8150 bis 8159: 8160 bis 8169: 8170 bis 8179: 8180 bis 8189: 8190 bis 8199: 8200 bis 8209: 8210 bis 8219: 8220 bis 8229: 8230 bis 8239: 8240 bis 8249: 8250 bis 8259: 8260 bis 8269: 8270 bis 8279: 8280 bis 8289: 8290 bis 8299: 8300 bis 8309: 8310 bis 8319: 8320 bis 8329: 8330 bis 8339: 8340 bis 8349: 8350 bis 8359: 8360 bis 8369: 8370 bis 8379: 8380 bis 8389: 8390 bis 8399: 8400 bis 8409: 8410 bis 8419: 8420 bis 8429: 8430 bis 8439: 8440 bis 8449: 8450 bis 8459: 8460 bis 8469: 8470 bis 8479: 8480 bis 8489: 8490 bis 8499: 8500 bis 8509: 8510 bis 8519: 8520 bis 8529: 8530 bis 8539: 8540 bis 8549: 8550 bis 8559: 8560 bis 8569: 8570 bis 8579: 8580 bis 8589: 8590 bis 8599: 8600 bis 8609: 8610 bis 8619: 8620 bis 8629: 8630 bis 8639: 8640 bis 8649: 8650 bis 8659: 8660 bis 8669: 8670 bis 8679: 8680 bis 8689: 8690 bis 8699: 8700 bis 8709: 8710 bis 8719: 8720 bis 8729: 8730 bis 8739: 8740 bis 8749: 8750 bis 8759: 8760 bis 8769: 8770 bis 8779: 8780 bis 8789: 8790 bis 8799: 8800 bis 8809: 8810 bis 8819: 8820 bis 8829: 8830 bis 8839: 8840 bis 8849: 8850 bis 8859: 8860 bis 8869: 8870 bis 8879: 8880 bis 8889: 8890 bis 8899: 8900 bis 8909: 8910 bis 8919: 8920 bis 8929: 8930 bis 8939: 8940 bis 8949: 8950 bis 8959: 8960 bis 8969: 8970 bis 8979: 8980 bis 8989: 8990 bis 8999: 9000 bis 9009: 9010 bis 9019: 9020 bis 9029: 9030 bis 9039: 9040 bis 9049: 9050 bis 9059: 9060 bis 9069: 9070 bis 9079: 9080 bis 9089: 9090 bis 9099: 9100 bis 9109: 9110 bis 9119: 9120 bis 9129: 9130 bis 9139: 9140 bis 9149: 9150 bis 9159: 9160 bis 9169: 9170 bis 9179: 9180 bis 9189: 9190 bis 9199: 9200 bis 9209: 9210 bis 9219: 9220 bis 9229: 9230 bis 9239: 9240 bis 9249: 9250 bis 9259: 9260 bis 9269: 9270 bis 9279: 9280 bis 9289: 9290 bis 9299: 9300 bis 9309: 9310 bis 9319: 9320 bis 9329: 9330 bis 9339: 9340 bis 9349: 9350 bis 9359: 9360 bis 9369: 9370 bis 9379: 9380 bis 9389: 9390 bis 9399: 9400 bis 9409: 9410 bis 9419: 9420 bis 9429: 9430 bis 9439: 9440 bis 9449: 9450 bis 9459: 9460 bis 9469: 9470 bis 9479: 9480 bis 9489: 9490 bis 9499: 9500 bis 9509: 9510 bis 9519: 9520 bis 9529: 9530 bis 9539: 9540 bis 9549: 9550 bis 9559: 9560 bis 9569: 9570 bis 9579: 9580 bis 9589: 9590 bis 9599: 9600 bis 9609: 9610 bis 9619: 9620 bis 9629: 9630 bis 9639: 9640 bis 9649: 9650 bis 9659: 9660 bis 9669: 9670 bis 9679: 9680 bis 9689: 9690 bis 9699: 9700 bis 9709: 9710 bis 9719: 9720 bis 9729: 9730 bis 9739: 9740 bis 9749: 9750 bis 9759: 9760 bis 9769: 9770 bis 9779: 9780 bis 9789: 9790 bis 9799: 9800 bis 9809: 9810 bis 9819: 9820 bis 9829: 9830 bis 9839: 9840 bis 9849: 9850 bis 9859: 9860 bis 9869: 9870 bis 9879: 9880 bis 9889: 9890 bis 9899: 9900 bis 9909: 9910 bis 9919: 9920 bis 9929: 9930 bis 9939: 9940 bis 9949: 9950 bis 9959: 9960 bis 9969: 9970 bis 9979: 9980 bis 9989: 9990 bis 9999: 10000 bis 10009: 10010 bis 10019: 10020 bis 10029: 10030 bis 10039: 10040 bis 10049: 10050 bis 10059: 10060 bis 10069: 10070 bis 10079: 10080 bis 10089: 10090 bis 10099: 10100 bis 10109: 10110 bis 10119: 10120 bis 10129: 10130 bis 10139: 10140 bis 10149: 10150 bis 10159: 10160 bis 10169: 10170 bis 10179: 10180 bis 10189: 10190 bis 10199: 10200 bis 10209: 10210 bis 10219: 10220 bis 10229: 10230 bis 10239: 10240 bis 10249: 10250 bis 10259: 10260 bis 10269: 10270 bis 10279: 10280 bis 10289: 10290 bis 10299: 10300 bis 10309: 10310 bis 10319: 10320 bis 10329: 10330 bis 10339: 10340 bis 10349: 10350 bis 10359: 10360 bis 10369: 10370 bis 10379: 10380 bis 10389: 10390 bis 10399: 10400 bis 10409: 10410 bis 10419: 10420 bis 10429: 10430 bis 10439: 10440 bis 10449: 10450 bis 10459: 10460 bis 10469: 10470 bis 10479: 10480 bis 10489: 10490 bis 10499: 10500 bis 10509: 10510 bis 10519: 10520 bis 10529: 10530 bis 10539: 10540 bis 10549: 10550 bis 10559: 10560 bis 10569: 10570 bis 10579: 10580 bis 10589: 10590 bis 10599: 10600 bis 10609: 10610 bis 10619: 10620 bis 10629: 10630 bis 10639: 10640 bis 10649: 10650 bis 10659: 10660 bis 10669: 10670 bis 10679: 10680 bis 10689: 10690 bis 10699: 10700 bis 10709: 10710 bis 10719: 10720 bis 10729: 10730 bis 10739: 10740 bis 10749: 10750 bis 10759: 10760 bis 10769: 10770 bis 10779



# Die Immobilie



# Die Immobilie

**Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ehemalige Fischzucht in wunderschöner und absolut ruhiger Lage. Inmitten unberührter Natur, eingebettet in die reizvolle Landschaft eines Landschaftsschutzgebiets.

Diese besondere Liegenschaft vereint auf ca. 15.000 m<sup>2</sup> Fläche Natur, Geschichte und Ruhe zu einem einzigartigen Gesamtpaket: Dieser Ort vermittelt unmittelbar Geborgenheit und Weite zugleich. Eingebettet in eine harmonische Landschaft mit Wald, Wiesen und Wasserflächen bietet das Anwesen vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und für die Freizeitgestaltung. Ein Refugium für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Menschen mit Sinn für das Besondere.

Auf dem großzügigen Gelände befinden sich zwei separate Häuser, die sich sowohl für eine Mehrgenerationennutzung als auch für die Vermietung an Feriengäste, als Gästeunterkünfte oder als private Rückzugsräume anbieten. Beide Gebäude verfügen über eine charmante, natürliche Ausstrahlung und bieten dank ihrer Grundrisse und Lage viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen. Große Fensterflächen, liebevolle Details und die Nähe zur Natur machen sie zu behaglichen Rückzugsorten, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermitteln.

Die ehemalige Fischzucht selbst bildet das Herzstück des Anwesens. Die Wasserbereiche, Teiche und die offene Landschaft zeugen von der früheren Nutzung und schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Ob als Naturparadies für Tier- und Pflanzenliebhaber, als kreativer Raum für neue Projekte oder als Ruheoase für Menschen, die den Alltag hinter sich lassen möchten – die Möglichkeiten sind breit gefächert.

Das Grundstück bietet zudem reichlich Platz für weitere Ideen: Gartenbau, Tierhaltung, ein Seminarkonzept, eine kleine Landwirtschaft oder einfach als naturnahes Wohnrefugium. Der große Abstand zu Nachbarn und belebten Straßen sorgt für absolute Privatsphäre, während das Gelände dennoch gut erreichbar bleibt.

Diese außergewöhnliche Immobilie ist perfekt für all jene, die einen besonderen Ort mit Geschichte und Charme suchen – einen Platz, an dem man entschleunigen und durchatmen kann. Ob als repräsentativer Wohnsitz, als Refugium im Grünen oder als landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit nachhaltiger Nutzung – dieses einzigartige Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten, Natur, Leben und Arbeiten in Einklang zu bringen.



**Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Ausstattung und Details

Das Herzstück des Anwesens bildet eine großzügige Villa mit rund 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwar befindet sie sich in renovierungsbedürftigem Zustand, doch gerade darin liegt ihre besondere Chance: Sie bietet eine hervorragende Grundlage, um mit Kreativität und Liebe zum Detail ein ganz persönliches, charakterstarkes Zuhause zu erschaffen. Ergänzt wird die Villa durch ein weiteres, gemütliches Einfamilienhaus mit etwa 74 m<sup>2</sup>, einen kleinen Stall sowie eine Scheune – ideale Voraussetzungen für Tierhaltung, handwerkliche Projekte oder zusätzlichen Stauraum.

Ein echtes Highlight des Grundstücks ist die historische Fischzuchtanlage mit ihren malerischen Teichen, die von einer auf dem Grundstück entspringenden Quellen gespeist wird. Die Wohnhäuser verfügen über eine unabhängige Eigenwasserversorgung in geprüfter Trinkwasserqualität – ein seltenes und wertvolles Merkmal, das diesem Anwesen ein hohes Maß an Autarkie und Besonderheit verleiht.

Ob als repräsentativer Wohnsitz, als naturverbundenes Refugium oder als landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit nachhaltiger Ausrichtung – dieses außergewöhnliche Objekt eröffnet unzählige Möglichkeiten, Wohnen, Leben und Arbeiten harmonisch miteinander zu verbinden.

Hier erwartet Sie ein Ort, an dem Ruhe, Raum und Natürlichkeit eine einzigartige Einheit bilden – ein Anwesen, das mit seiner Atmosphäre, seiner Geschichte und seinem Potenzial begeistert und inspiriert.

**Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Alles zum Standort

Ertingen im Landkreis Biberach besticht als eine interessante Gemeinde, die mit ihrer stabilen Infrastruktur und der ausgewogenen Altersstruktur eine ideale Symbiose aus ländlicher Ruhe und gehobenem Lebensstil bietet. Die Region überzeugt durch ihre hohe Sicherheit und eine solide Anbindung an bedeutende Wirtschaftszentren, was sie zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Lebensqualität macht. Die harmonische Verbindung von Tradition und moderner Entwicklung schafft hier ein Umfeld, das sowohl Ruhe als auch Exklusivität ausstrahlt – ein Refugium für Menschen, die Wert auf diskrete Eleganz und nachhaltigen Werterhalt legen.

Die unmittelbare Umgebung von Ertingen offenbart ein facettenreiches Freizeit- und Kulturangebot, das den gehobenen Ansprüchen gerecht wird. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Parks und Sportanlagen zu aktiver Erholung ein, während die nahegelegene Kultur- und Sporthalle Ertingen mit vielfältigen Veranstaltungen kulturelle Höhepunkte setzt. Für Genießer bieten charmante Cafés und exquisite Restaurants in der Umgebung ein kulinarisches Erlebnis, das von regionaler Authentizität bis zu feiner Gastronomie reicht. Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten gewährleisten eine komfortable Versorgung mit hochwertigen Produkten des täglichen Bedarfs.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden präsentiert sich Ertingen vorbildlich: Hochqualifizierte Ärzte, renommierte Apotheken und ein modernes Seniorenzentrum sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine erstklassige medizinische Betreuung. Die Nähe zu bedeutenden Verkehrsverbindungen, darunter mehrere Buslinien in etwa 11 bis 14 Minuten Fußweg, ermöglicht eine angenehme Mobilität und unterstreicht die exklusive Lage. Für Reisende ist der Regio Airport Mengen in circa 12 Kilometern Entfernung schnell erreichbar, was die internationale Anbindung zusätzlich erhöht.

Dieses Umfeld bietet anspruchsvollen Käufern ein unvergleichliches Wohngefühl, das Privatsphäre, Kultur und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint. Ertingen ist somit der ideale Rückzugsort für Menschen mit einem feinen Gespür für Exklusivität und einem Wunsch nach einem stilvollen, zugleich naturnahen Lebensraum.



**Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Weitere Informationen

Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich zwei Einfamilienhäuser, eines davon direkt nutzbar und das andere (Villa) mit großem Potenzial welche unterschiedliche Bedürfnisse perfekt abdecken:

### **1. Wohnhaus – sofort bewohnbar**

Das erste Einfamilienhaus ist direkt bezugsfertig. Es bietet:

- eine gemütliche Raumaufteilung,
- helle Wohnbereiche mit Blick ins Grüne,
- ein angenehmes Wohnambiente, ideal für eine kleine Familie, oder als Übergangslösung während Umbauarbeiten.

Es eignet sich perfekt für den sofortigen Einzug und ermöglicht es, bereits vor der Sanierung der Villa auf dem Grundstück zu leben.

Baujahr Gebäude: 1969

Energieausweis: 408,0 kWh

### **2. Villa – sanierungs- und modernisierungsbedürftig**

Die zweite Immobilie ist eine großzügige Villa mit beeindruckender architektonischer Präsenz. Sie bietet:

- weitläufige Räume,
- charmante historische Elemente,
- großes Potenzial für individuelle Gestaltung,
- die einzigartige Möglichkeit, ein ganz besonderes Wohnobjekt nach eigenen Vorstellungen zu erschaffen.
- Die Villa bietet die einzigartige Möglichkeit, ein ganz besonderes Wohnobjekt nach eigenen Vorstellungen zu erschaffen.

Baujahr Gebäude: 1920

Energieausweis: 500,7 kWh

Die Villa wartet nur darauf, durch Sanierung und Modernisierung zu neuem Glanz erweckt zu werden. So haben Sie die Chance, ein repräsentatives und stilvolles Zuhause in unvergleichlicher Umgebung zu schaffen.

**Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christiane Zimmermann**

---

**Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß**

**Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0**

**E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**