

Ertingen

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

Objektnummer: 25163020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 15.022 m²

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	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 270 m²	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	11	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 112 m²
Baujahr	1969	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	10.11.2035	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



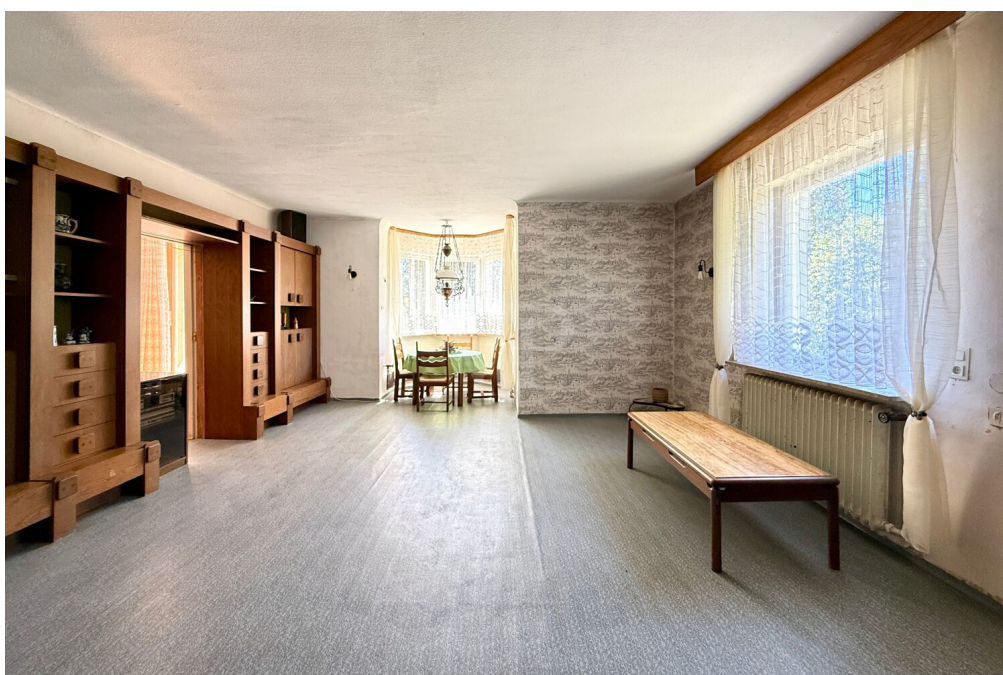
Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

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. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2035 Registriernummer: BW-2025-00659867 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Im Sillen Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudeinhalt ¹	1937 Villa
Baujahr Gebäudes ²	1937
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1937/NT Diesel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudeinhalte (m ²)	278 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl Öl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	keine TWW-Bereitg.
Energetische Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geölkühler <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 Nachweis: Fälligkeitstermin der Inspektion
Kriterien der Ausfertigung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Beitrag) <input checked="" type="checkbox"/> Verrentung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeschleife nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Baubestanden – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsvorschläge (Seite 6).

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.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Ermittlung des spezifischen Verbrauchs durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)
Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz
Waldenstraße 35
88420 Ebersbach

 Unterschrift des Ausstellers
A. Kriebitz
Ausstellungsdatum: 11.11.2025

¹ Datum des angegebenen GEG: im Falle von § 82 Abs. 1 Nr. 1 GEG zum GEG
² bis zu 100 m² für 1990 bis 2002, ab 2003 zum GEG
³ Mehrschichtgebäude möglich
⁴ Bei Wärmequellen-Besitzer des Übergabesystems
⁵ Kesselanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Kesselanlagen im Sinne des § 79 GEG
Foto: Matthias Schmitt, AG, Energieberater Wilfried & Gertraud G. K.

Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** BW-2025-00605967 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 158,7 kg CO₂-Äquivalent (t/m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 500,7 kWh/m²·a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 560,6 kWh/m²·a

Angaben zum GEG:
 Anlagensystem gemäß GEG: Heizungsanlage
 Endenergiequalität der Gebäudehülle: nach § 10 Abs. 2 GEG
 Sonstige Angaben: Angaben

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung, für Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vorgegebene Berechnungsverfahren sind die angegebenen. Weitere Rückkopplungen auf den tatsächlichen Energieverbrauch (Dauermessungen oder Stichprobenmessungen) sind nicht zulässig. Die Angaben sind als Richtwerte zu verstehen. Die Angaben sind im Allgemeinen größer als die tatsächlichen des Gebäudes.

Hilfsmittel: Software: GEG, Bauplaner: W. & G. GmbH 13.13

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2035 **Registriernummer:** BW-2025-006059627 **1**

Gebäude

Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus

Adresse: Im Bienen Grund 40, 88521 Ertingen

Baujahr Gebäude: 1969

Baujahr Wärmeerzeuger: 1971 Öl HT Kessel

Anzahl der Wohnungen: 1

Wesentliche Energieträger für Heizung: Holzpellets

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Strom/Mk Stbto Kessel

Art der Lüftung: Fensterlüftung, Schachtlüftung

Art der Kühlung: Passive Kühlung, Gebläse-Kühle

Inspektionspflichtige Klimaanlagen: Anzahl: 0

Art der Ausarbeitung des Energieausweises: Vermerkung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung der Energieverbrauchsdaten ermittelt werden. Als Energiebedarfswert ist die energetische Gebäudehülle nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Verbrauchsangaben unterscheidet. Die angegebenen Verbrauchswerte stellen überschlägige Vergleichswerte dar. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind hiermit:

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind hiermit:

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung: Eigentümer, Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (theilweise Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den betrachteten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):
 Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz
 Wäldersheim 36, 88630 Biberach

Unterschrift des Ausstellers:

 Ausstellungsdatum: 11.11.2025

¹ Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² für ein- und zwei- bis vierstöckige Gebäude
³ Mehrfamilienhäuser
⁴ bei Vollvermerkungen der Energieberatung
⁵ Klimaanlagen mit variabler Lüftung und Konzentration im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel: Software: GEG, Bauplaner: W. & G. GmbH 13.13

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 m² 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 Seminkonzept, 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 m² 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 m², 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com