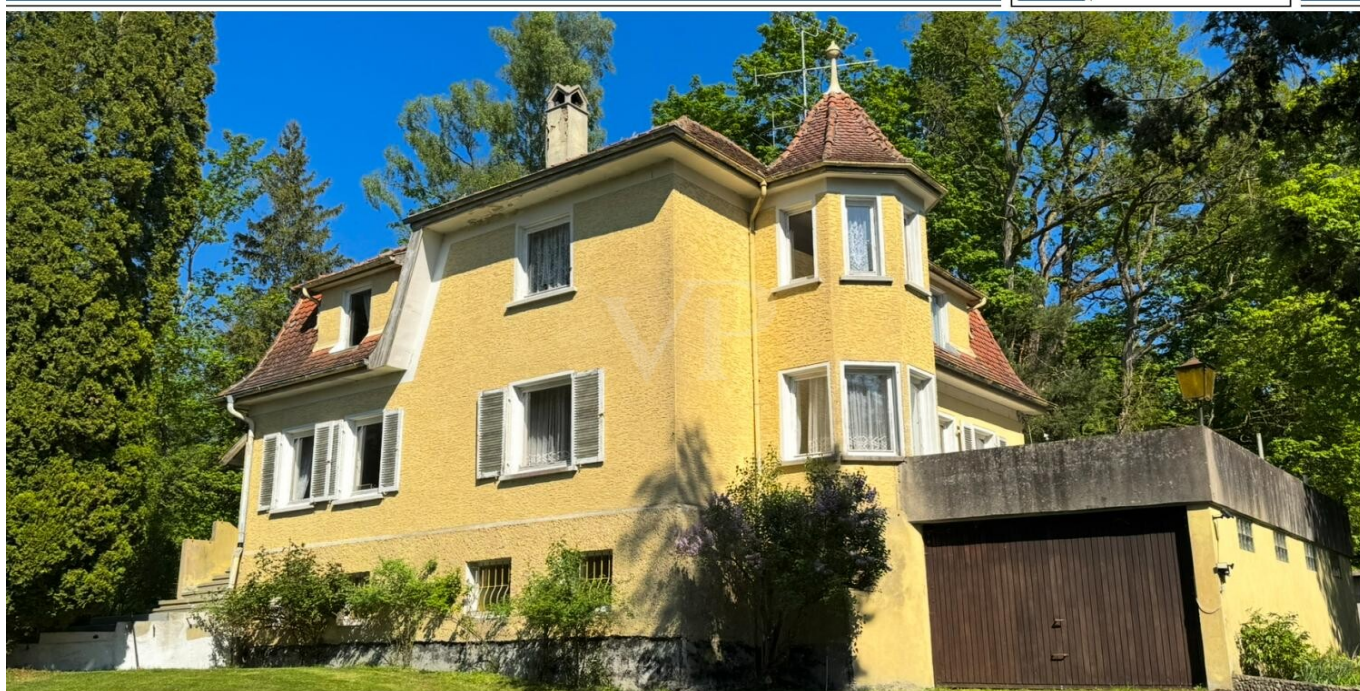


Ertingen

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 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	11	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	1969		
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 112 m ²
		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/m ² a
		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



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 16. Oktober 2023	
Gültig bis:	10.11.2035
Registrierungsnummer:	BW-2025-00609627
1	
Gebäude	
Gebäudetyp	Bestehendes Erdgeschoss
Adresse	In Erlen-Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudefläche ¹	
Baujahr Gebäude ²	1988
Baujahr Wärmeerzeuger ³	1971 ÖTNT Kessel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A _g)	85,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom/Nat. für Elektro-Konvektoren
Erneuerbare Energien ⁵	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Schraffettlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Sonne
	<input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsfähige Klimaanlagen ⁸	Anzahl: 0 Nichtes-Fähigkeitsstatus der Inspektion
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Bauwerk) <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktung / Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Wöderung / Erneuerung
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Beispiel dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägig Vergleiche ermöglichen (Bilddarstellungen – siehe Seite 5). 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 beifolgend.	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.	
Detailliertere Bedarf/Verbrauch durch: <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller	
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (theilweise Angaben).	
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)	Unterschrift des Ausstellers
Energieberatung & Sachverständigenbüro Andrea Knobig Waldenstraße 36 88400 Biberach	 Ausstellungsdatum: 11.11.2025
<small> ¹ Sofern kein angrenzender GEG-Anlagenbereich des angrenzenden Anlagenbereiches zum GEG ² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragung ³ Nichterfassung für GEG ⁴ Im Übrigen: Angabe der Hauptenergiequelle ⁵ Klimaanlagen oder sonstige Lüftung- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG </small>	

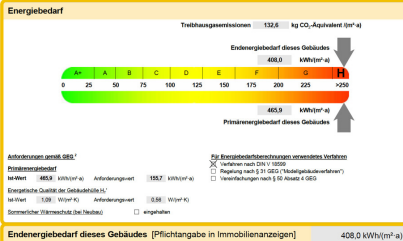
Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2025-00059627



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der Anforderungen gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 des GEG

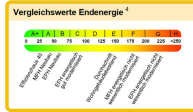
Erzeugung im Rahmen der folgenden Anlagenkategorien nach § 71 Absatz 1.3.4 und im Verhältnis mit § 71 Absatz 2 GEG:

- Photovoltaikanlagen (Nennleistung § 71c)
- Windenergieanlagen (Nennleistung § 71d)
- Wasserkraftanlagen (Nennleistung § 71e)
- Solarthermische Anlagen (Nennleistung § 71f)
- Kleinwasserkraftanlagen (Nennleistung § 71g)
- Biomasseanlagen (Nennleistung § 71h)
- Geothermieanlagen (Nennleistung § 71i)
- Deponieanlagen (Nennleistung § 71j)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71k)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71l)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71m)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71n)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71o)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71p)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71q)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71r)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71s)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71t)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71u)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71v)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71w)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71x)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71y)
- Dampferzeugung aus Biomasse (Nennleistung § 71z)

Art der erneuerbaren Energie: Solarthermie Biomasse Wasserkraft Windenergie Photovoltaik Deponie Dampferzeugung

Art der erneuerbaren Energie: Solarthermie Biomasse Wasserkraft Windenergie Photovoltaik Deponie Dampferzeugung

Art der erneuerbaren Energie: Solarthermie Biomasse Wasserkraft Windenergie Photovoltaik Deponie Dampferzeugung



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG liefert für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die im Einzelfall unterschiedlichen Eigenschaften können. Insbesondere vorgegebene Randbedingungen können bei der Berechnung des Energiebedarfs zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Basis der Berechnungsmethode. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Basis der Berechnungsmethode. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Basis der Berechnungsmethode.

Hilfsmittel: Seiten 42, Energieberater: Helmut & Co. GmbH (14.3)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2025 Registrierungsnummer: BW-2025-00059687

Gebäude

Gebäudeart: freistehend Erdgeschoss 1. bis 3. Obergeschoss 4. bis 6. Obergeschoss 7. bis 9. Obergeschoss 10. bis 15. Obergeschoss über 15. Obergeschoss

Adresse: Im Stöben Grund 40, 88521 Ertingen

Gebäudeart: freistehend Erdgeschoss 1. bis 3. Obergeschoss 4. bis 6. Obergeschoss 7. bis 9. Obergeschoss 10. bis 15. Obergeschoss über 15. Obergeschoss

Baujahr: 1971

Baujahr (Wärmeschutz): 1971

Anzahl der Wohnungen: 1

Gebäudefläche (A₁): 279,1 m² nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wärmeenergieerzeuger für Heizung: fest flexibel

Wärmeenergieerzeuger für Warmwasser: keine WTW-Bereitstellung

Erneuerbare Energien: keine Verwendung: keine

Art der Lüftung: Fensterlüftung Schallschlitzlüftung Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung: Passive Kühlung Kühlung aus Strom Kühlung aus Wärme

Inspektionspflichtige Klimaanlage: keine Nachweis Füllstand/Leistung Sonstiges (Beitrag)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: Neubau Modernisierung Veräußerung/Verkauf (Überprüfung/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 Bezugswert dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnfläche unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übertragbare Vergleichswerte ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (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 beifolgend.

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

Datenerhebung: durch den Eigentümer durch den Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (Beitrag/Anlage).

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 berechtigten Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andrea Kretzig
Waldenstr. 30
88400 Biberach

Unterschrift des Ausstellers:
A. Kretzig
Ausstellungsdatum: 11.11.2025

Hilfsmittel: Seiten 42, Energieberater: Helmut & Co. GmbH (14.3)

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 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 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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 408.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 1937

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