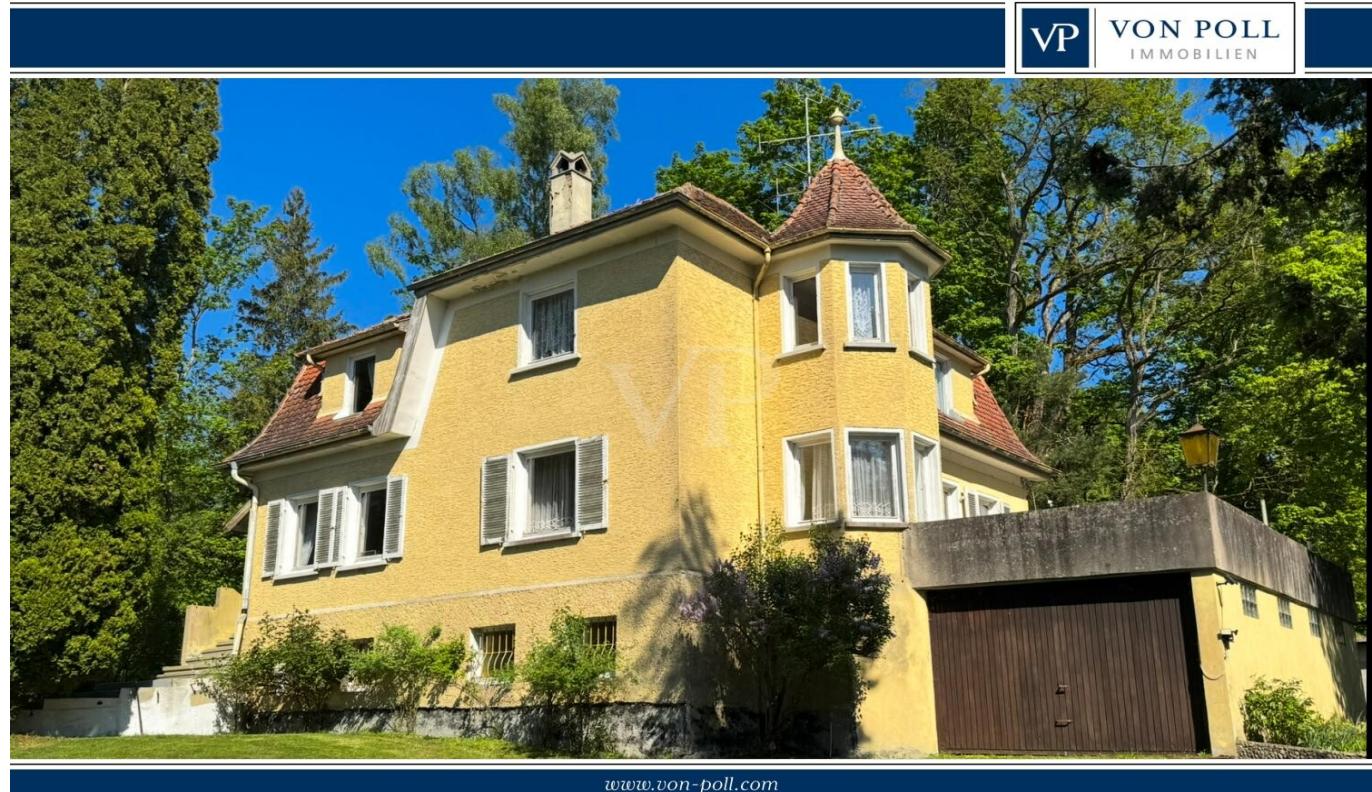


Erlangen

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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25163020	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 270 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	11	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1969	Nutzfläche	ca. 112 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.11.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
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



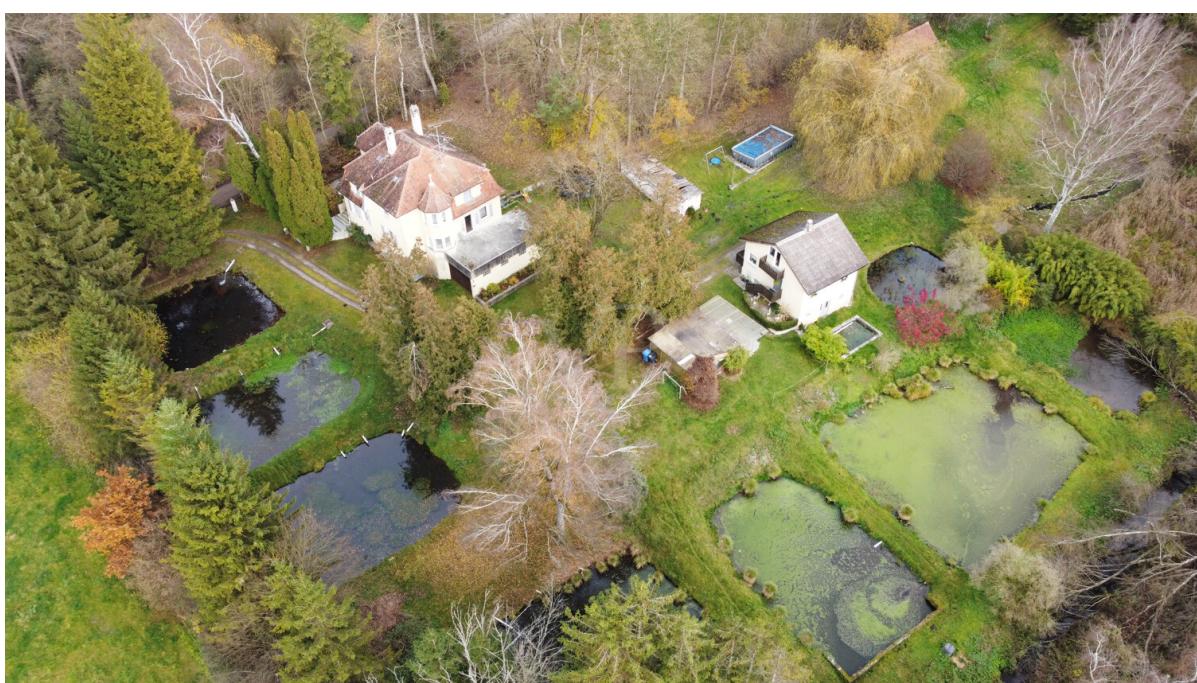
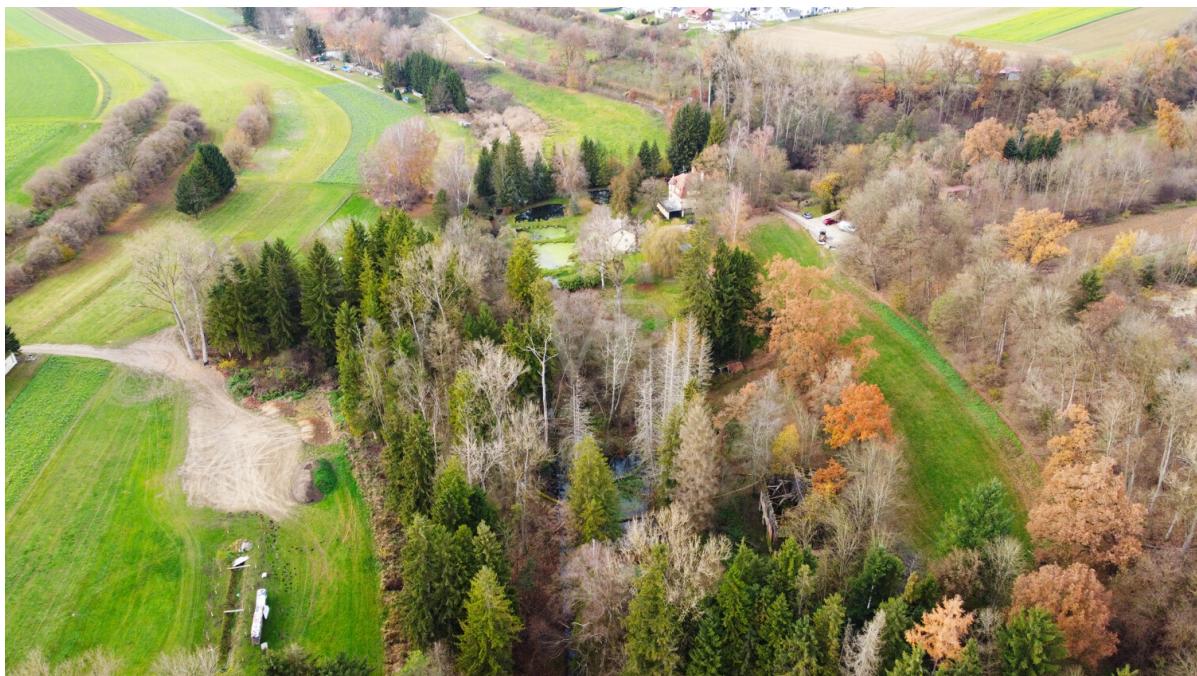
Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

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	Registriernummer:	BW-2025-00059627
1			
Gebäude			
Gebäudetyp	Familienhaus		
Adresse	Im Stilen Grund 40 88521 Erdingen		
Gebäudealt ¹	1969		
Baujahr Gebäude ^{1,2}	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,3}	1971 O/N Kessel		
Anzahl der Wohneinheiten	1		
Wohneinheitseigentum ^{1,4}	<input checked="" type="checkbox"/> Wohneinheit <input type="checkbox"/> Wirtschaftseigentum für Heizung ⁵ <input type="checkbox"/> Wirtschaftseigentum für Wärmevers. ⁵		
Erneuerbare Energieanlagen ^{1,6}	Heiz EL		
Wirtschaftseigentum für Elektro Heizkörperheizer			
Erneuerbare Energieanlagen ^{1,6}	Art:	keine	
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schaltbare Lüftung <input type="checkbox"/> Passivlüftung <input type="checkbox"/> Gezielte Kälte		
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Lüftungskühlung mit Wärmetauscher <input type="checkbox"/> Lüftungskühlung ohne Wärmetauscher <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionserfordrig Klimateinfluss ¹	Artform:	Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion:	
Ansatz der Auslastung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Ansatz <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Monat <input type="checkbox"/> Sonstiges (freitextlich) (Änderung / Erweiterung)	
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes			
<p>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 Basisqualität dient die energetische Gebäudedatenbasis nach dem Energieverbrauchsausweis. Die energetische Qualität kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme verschiedener parametrischer ermöglichten (Erläuterungen: siehe Seite 5). Das Energieverbrauchsausweis und die Modernisierungsergebnisse sind in den Energieverbrauchsausweis übernommen.</p> <p>1 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Basis der vorgegebenen Annahmen ermittelt.</p> <p>2 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Basis der vorgegebenen Annahmen ermittelt.</p> <p>3 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zu energetischen Qualitäten beigelegt (heimliche Angabe).</p>			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			
<p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben in Energieausweisen beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>			

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kreil
Widdersteinstr. 36
88400 Biberach



Unterschrift des Ausstellers

A. Krebs

Ausstellungsdatum 11.11.2

1 Datum des angewandten GEU, gegebenenfalls des angewandten Anteilegesetzes zum Ge-
2 ur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
3 Mehrfachangaben möglich
4 -MM-

- bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
- Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Holzgeroth Software AG, Energiedaten Wissen & Gewerbe 13.4.3

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 33, No. 4, December 2008
DOI 10.1215/03616878-33-4 © 2008 by the Southern Political Science Association

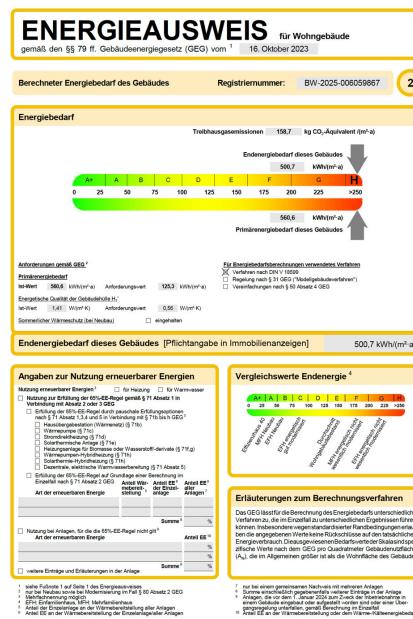
Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude														
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023																
Gültig bis: 10.11.2035		Registriernummer: BW-2025-006059867														
Gebäude <table border="1" style="float: right; margin-right: 20px;"> <tr><td colspan="2">Wohngebäude</td></tr> <tr><td colspan="2">mit 10 Wohneinheiten</td></tr> <tr><td colspan="2">im 88521 Ettingen</td></tr> <tr><td colspan="2">Im Stiller Grund 40</td></tr> <tr><td colspan="2">1917 Villa</td></tr> <tr><td colspan="2">1917 NT Oktiesel</td></tr> <tr><td colspan="2"></td></tr> </table>			Wohngebäude		mit 10 Wohneinheiten		im 88521 Ettingen		Im Stiller Grund 40		1917 Villa		1917 NT Oktiesel			
Wohngebäude																
mit 10 Wohneinheiten																
im 88521 Ettingen																
Im Stiller Grund 40																
1917 Villa																
1917 NT Oktiesel																
																
Gebäudekopf Adresse : Im Stiller Grund 40 Gebäudefläche¹ : 2921 m ² Baujahr Gebäude² : 1917 Villa Baujahr Wärmezeuger^{3,4} : 1917 NT Oktiesel																
Anzahl der Wohnungen : 1 Gebäudestruktur (A_W) : 2921 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 52 EGZ aus der Wohnfläche ermittelt Wärmebedarfsumfang für Heizung⁵ : Hoher El. Wesentliche Energiestrategie für Wärmeversorgung : keine TWB Bereitstellung Erneuerbare Energien⁶ : Art: keine Verwendung : keine																
Art der Lüftung : <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Art der Kühlung : <input type="checkbox"/> Raumluft-Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung an Wärme <input type="checkbox"/> Gestellte Kälte																
Inspektionsergebnisse Klimaanlagen⁷ : Anzahl: 0 Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion : Antrag der Ausstellung des Energiausweises : <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (beteiligt)																
 Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes																
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Ausweitung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Basis dient die energetische Gebäudenachschreibung nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 2 Nr. 1 des Energieverbrauchsabschlusses. Die energetische Qualität kann durch die tatsächliche gegebene Errichtung (Errichtungsliste – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modellberechnungsangaben (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse der Berechnungen sind auf der Information des Verbrauchsabschlusses (Energieverbrauchsabschluss) dargestellt.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchsabschlusses erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse der Berechnungen sind auf der Information des Verbrauchsabschlusses (Energieverbrauchsabschluss) dargestellt.</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (Festigkeitsangabe).</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind keine zusätzlichen Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (Festigkeitsangabe).</p>																

Objektnummer: 25163020 - 88521 Ertingen

Die Immobilie



GRUNDRIFFE

werden erstellt und stehen
kurzfristig zur Verfügung

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

Erlangen 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 Erlangen 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 Erlangen 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 Erlangen 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. Erlangen 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

Sonstige Angaben

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



VON POLL
IMMOBILIEN

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