

Ertingen

## Secluded location - 2 detached houses in a protected landscape area - idyllic natural setting with its own spring and fish farm

*Property ID: 25163020*



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

**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 15.022 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 25163020               |
| Living Space         | ca. 270 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 11                     |
| Bedrooms             | 6                      |
| Bathrooms            | 2                      |
| Year of construction | 1969                   |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 799.000 EUR                                                                        |
| House                 | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                                   |
| Construction method   | Solid                                                                              |
| Usable Space          | ca. 112 m <sup>2</sup>                                                             |
| Equipment             | Guest WC, Fireplace                                                                |

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 10.11.2035 |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 408.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | H                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1969                           |

Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



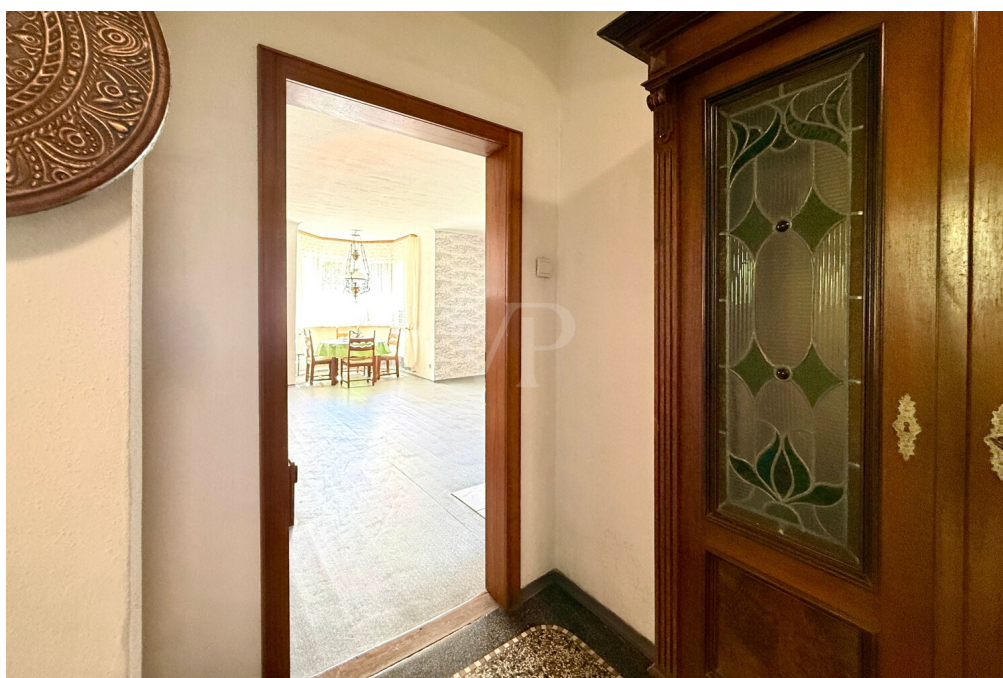
Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

## The property



| ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
| Gültig bis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10.11.2035                                                                                                                                                                                                                   |
| Registrierungsnummer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | BV-2025-00659667                                                                                                                                                                                                             |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gebäude</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
| Gebäudetyp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | freistehendes Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                                |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Im Stilen Grund 40<br>88521 Ertingen                                                                                                                                                                                         |
| Gebäudeinfo <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                              |
| 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | festes Öl                                                                                                                                                                                                                    |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | keine TWW-Bereitstellung                                                                                                                                                                                                     |
| Erneuerbare Energien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Art: <input checked="" type="checkbox"/> keine Verwendung: <input checked="" type="checkbox"/> keine                                                                                                                         |
| Art der Lüftung <sup>6</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung <sup>7</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gezielte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                    |
| Inspektionstüchtige Klimaanlage <sup>8</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Anzahl: 0 Nachweis Füllgradbestand der Inspektion:                                                                                                                                                                           |
| Art der Ausstattung des Gebäudes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Treppen <input type="checkbox"/> Klimaanlage                                                                                                                                                        |
| Energieausweis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (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 Beleg dafür dient die energetische Gebäudetabelle nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Informationstabellen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Balkendiagramm – 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |
| Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                              |
| Waldenstraße 35<br>88400 Biberach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                              |
| Unterschrift des Ausstellers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                              |
| Ausstellungsdatum: 11.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |

<sup>1</sup> Datum des angegebenen GEG; im Falle des GEG: im Falle des GEG: im Falle des GEG  
<sup>2</sup> Bei einem Baujahr bis 1990: 1990  
<sup>3</sup> Bei einem Baujahr bis 1990: 1990  
<sup>4</sup> Bei einem Baujahr bis 1990: 1990  
<sup>5</sup> Bei einem Baujahr bis 1990: 1990

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## The property

[illegible][illegible]

## The property

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## A first impression

For sale is a former fish farm in a beautiful and absolutely tranquil location. Nestled amidst unspoiled nature, within the charming landscape of a protected area, this exceptional property combines nature, history, and peace on approximately 15,000 m<sup>2</sup> of land to create a unique package: This place immediately conveys both a sense of security and expansiveness. Set within a harmonious landscape of forests, meadows, and waterways, the estate offers diverse possibilities for living, working, and leisure activities. A refuge for nature lovers, those seeking peace and quiet, and those with an appreciation for the extraordinary. The spacious grounds include two separate houses, ideal for multi-generational living, holiday rentals, guest accommodations, or private retreats. Both buildings possess a charming, natural ambiance and, thanks to their layouts and location, offer ample scope for individual living concepts. Large windows, thoughtful details, and the proximity to nature make them comfortable havens that instantly evoke a feeling of home. The former fish farm itself forms the heart of the property. The water features, ponds, and open landscape bear witness to its former use and create a unique atmosphere. Whether as a natural paradise for animal and plant lovers, a creative space for new projects, or a tranquil oasis for those seeking respite from everyday life – the possibilities are manifold. The property also offers ample space for further ideas: gardening, animal husbandry, a seminar center, small-scale farming, or simply as a nature-oriented residential retreat. The considerable distance from neighbors and busy roads ensures absolute privacy, while the grounds remain easily accessible. This exceptional property is perfect for anyone seeking a special place steeped in history and charm – a place to slow down and breathe deeply. Whether as a prestigious residence, a green sanctuary, or a sustainably managed agricultural estate – this unique property offers diverse opportunities to harmonize nature, life, and work.

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Details of amenities

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.

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 408.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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