

Erlangen

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

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 15.022 m²

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	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 270 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 112 m ²
Year of construction	1969	Equipment	Guest WC, Fireplace

Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	10.11.2035	Final energy consumption	408.00 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1969

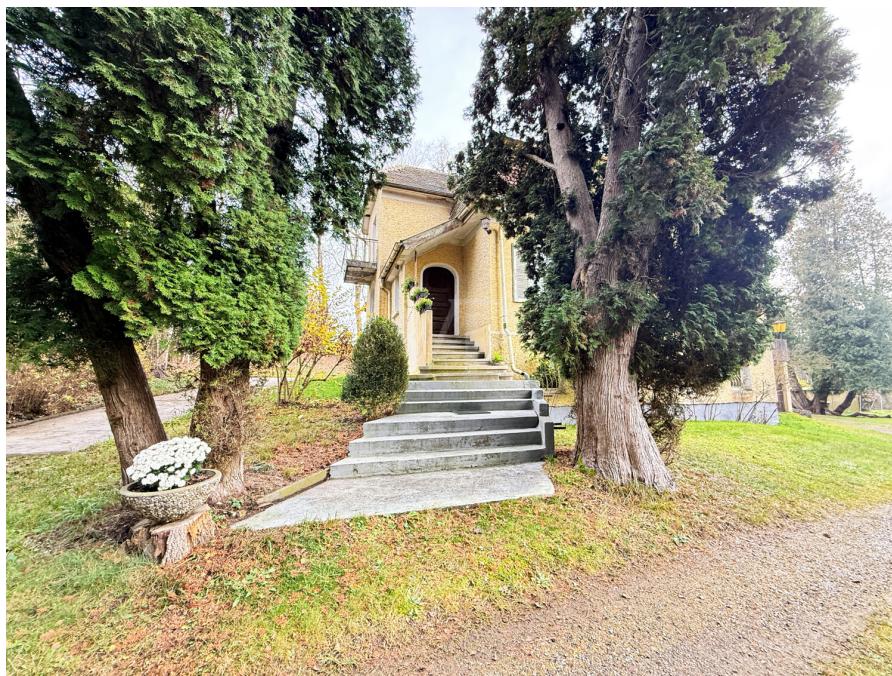
Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

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



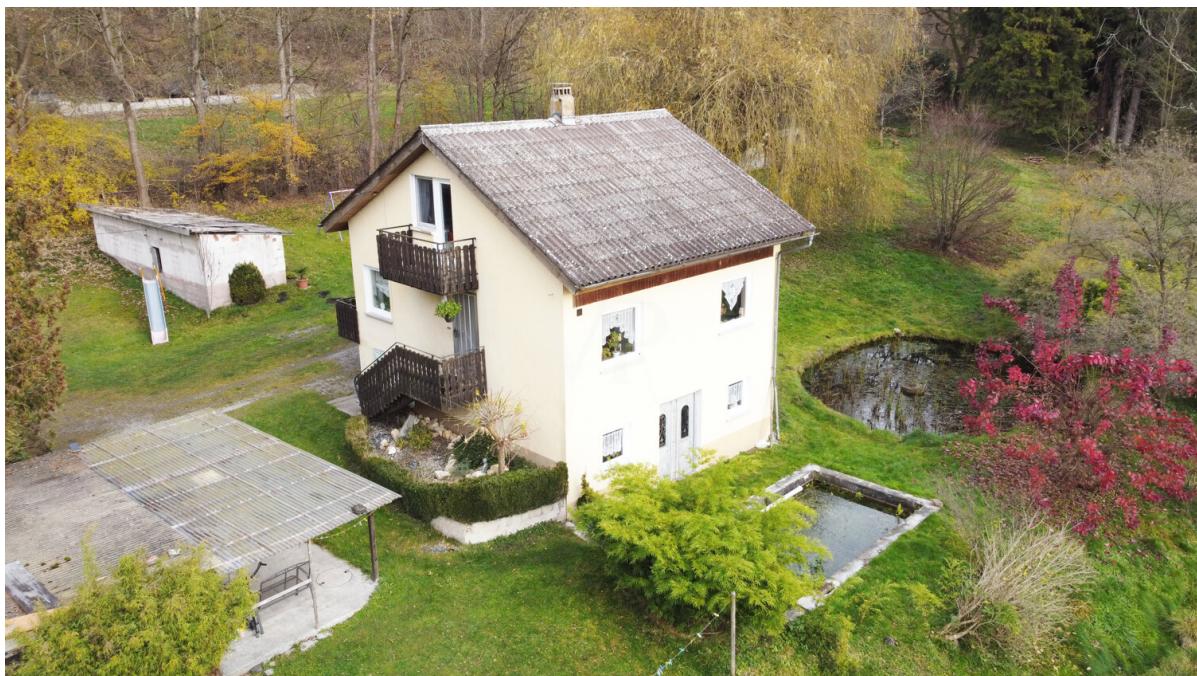
Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property



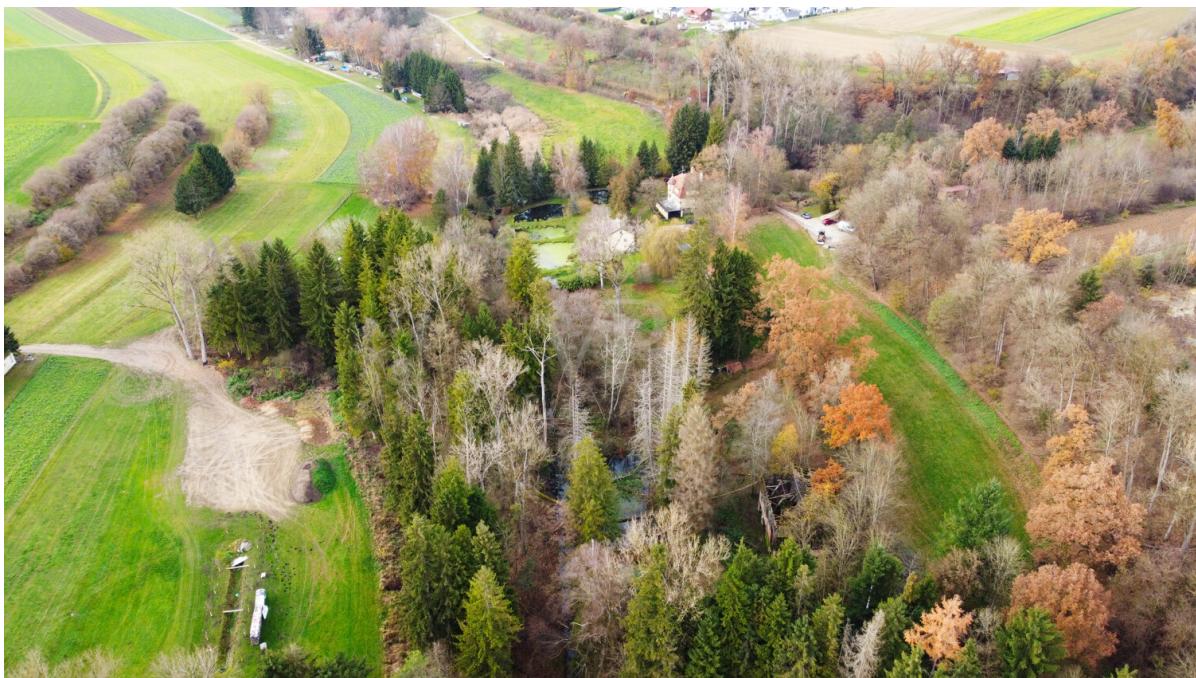
Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property



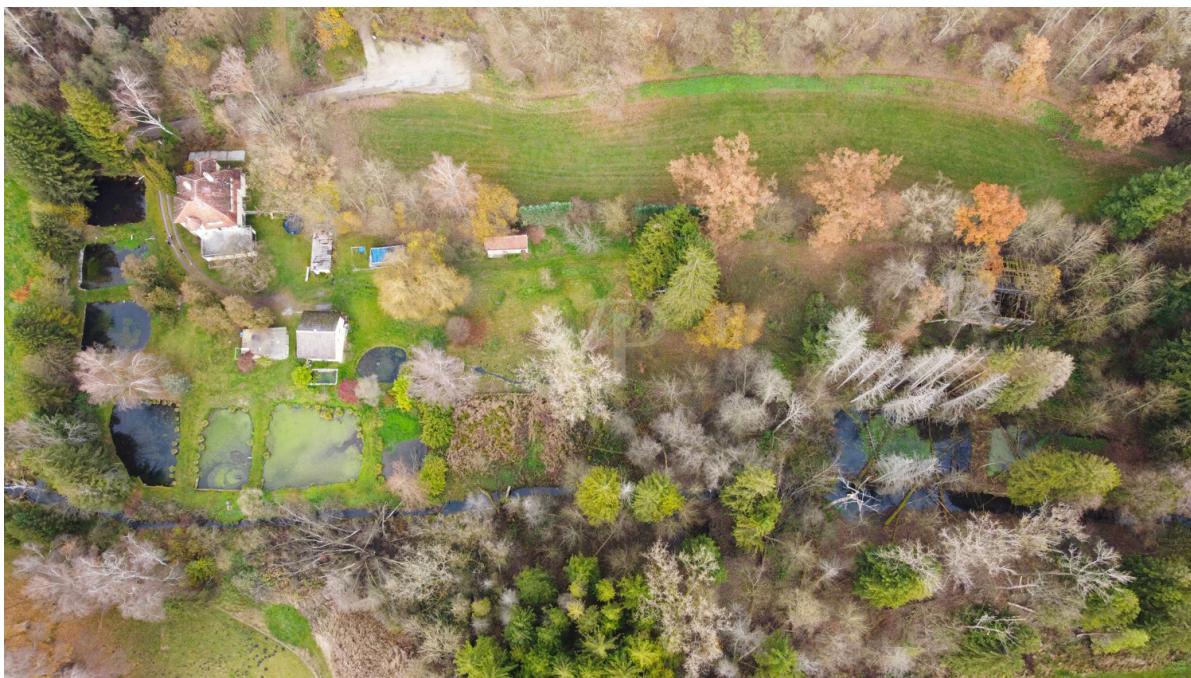
Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property



Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.11.2035

Registriernummer: BW-2025-006059627

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Inselndes Einzelneuerhaus
Adresse	Im östlichen Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudeschl.	
Baujahr Gebäude ¹	1980
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,3}	1971 OI NT Kessel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A ₁)	65,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Weisestrichliche Energieträger für Heizung ²	Heizöl D
Weisestrichliche Energieträger für Wärmeversorgung ²	Elektr. Kesselheizer
Erneuerbare Energien ²	Art: keine <input type="checkbox"/> Vervielfältigung: keine
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lufteinlass mit Wärmetauscher/Erwärmung
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geleitete Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionserforderliche Klimaanlagen ¹	Anbau: <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Nachrüstung <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiliegend)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Vermietung / 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 eingeschränkten Raumbedingungen definiert werden. Diese Angabe ist nicht mit der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnraumbedingungen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte entsprechen vergleichbaren Verwendungszwecken (Bruttolängen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsumfragen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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 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 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 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 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kreßig
Widderstrasse 36
88400 Biberach



Unterschrift des Ausstellers

A. Kreßig

Ausstellungsdatum 11.11.2025

1 Daten des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Anwendungsbereichs zum GEG
2 nur in Fällen des § 79 Absatz 2 Nr. 2 GEG anzuwenden
3 Modifizierte Klimaanlagen und kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Holzgerüst Software AG, Energieberater Wissen & Gewinn 11.4

Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-0060598627

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen										kg CO ₂ -Äquivalent (t/a)
										408,0
Endenergiebedarf dieses Gebäudes										408,0 kWh/(m ² ·a)
										R
9	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
										465,9
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes										465,9 kWh/(m ² ·a)

Abbildungswert gesetzl.¹
Durchschnittswert
Nettowert: 465,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 155,7 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudenhülle²
Nettowert: 1,09 W/m²K Anforderungswert: 0,55 W/m²K
Sommerlicher Wärmeeschutz (bei Höchst): annehmen

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 408,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

<input type="checkbox"/> Nutzung zur Erbringung des § 71-EU-Dienstes gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit § 71 Absatz 2 und § 71 Absatz 3	<input type="checkbox"/> Nutzung zur Erbringung des § 71-EU-Dienstes durch passivisierte Erdwärmepumpen, die im Betrieb eine Wärmetransferrate von mindestens 375 kWh/a des GEG erzielen
<input type="checkbox"/> Heizungsenergie aus Biomasse (Hausmeile) < 170	<input type="checkbox"/> Heizungsenergie aus Biomasse (Hausmeile) > 170
<input type="checkbox"/> Stromerzeugung < 115	<input type="checkbox"/> Stromerzeugung > 115
<input type="checkbox"/> Heizungsenergie für Sanierung eines bestehenden Wärmedurchlassindex (WTI) geringer als 0,75	<input type="checkbox"/> Heizungsenergie für Sanierung eines bestehenden Wärmedurchlassindex (WTI) höher als 0,75
<input type="checkbox"/> Dezentrale, elektrische Wärmeversorgung (§ 71 Absatz 5)	<input type="checkbox"/> Dezentrale, elektrische Wärmeversorgung (§ 71 Absatz 5)
<input type="checkbox"/> Dezentrale, thermische Wärmeversorgung nach § 71 Absatz 2 GEG	<input type="checkbox"/> Dezentrale, thermische Wärmeversorgung nach § 71 Absatz 2 GEG
<input type="checkbox"/> Art der erneuerbare Energie	<input type="checkbox"/> Art der erneuerbare Energie
<input type="checkbox"/> Summe	<input type="checkbox"/> Summe

Nutzung bei Anlagen, die die § 71-EU-Regel nicht gelten
 Art der erneuerbare Energie

Vergleichswerte Endenergie⁴

Treibhausgasemissionen										kg CO ₂ -Äquivalent (t/a)
										408,0
Endenergiebedarf dieses Gebäudes										408,0 kWh/(m ² ·a)
										R
9	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
Vergleichswerte Endenergie										408,0 kWh/(m ² ·a)
										R
9	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG leistet die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einführung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die Ergebnisse sind vergleichbar, wenn die gleichen Methoden und die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energiebedarf des Gebäudes erlauben. Der Energiebedarf ist ein geschätzter Wert nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), wie im Allgemeinen geübt ist als die Volumeneinheit des Gebäudes.

1: hat eine Fassade 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2: nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3: nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
4: nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

© Holgeroth Software AG, Energiedaten Wissen & Gewinn 014.3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2035 Registriernummer: BW-2025-006059867

Gebäude

Gebäudetyp	Bestehendes Einzelnenhaus	
Adresse	Im Stilien Grund 40 88521 Ertingen	
Gebäudetyp ¹	Baugruben 1 ² Baujahr Wärmetauscher 3,2 ³ 1937 Uba 1971 NT Ökessel	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudefläche (A _u)	279,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieart für Heizung ⁴	Heizöl EL	
Wesentliche Energieart für Wärmeversorgung	keine	
Erneuerbare Energien	keine	

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 Angabe des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Standardwerte dienen die energetische Gebäudenhülle nach dem GEG, die sich in Tabelle 1 des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG befinden. Als Beispiele für die energetische Qualität eines Gebäudes können so genannte Vergleichswerte (Ergebnisse aus § 80 Absatz 2 GEG) oder die Energieausweise und die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4) sein.

Der Energieausweis ist die Basis für die Berechnung des Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freigibt.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsauweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freigibt.

Datenheft/Sicherheitsdokument/Vertrag durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freigibt 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 überschlagsigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Benennung)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kreibig
Waldenstrasse 36
88400 Oberach

Unterschrift des Ausstellers

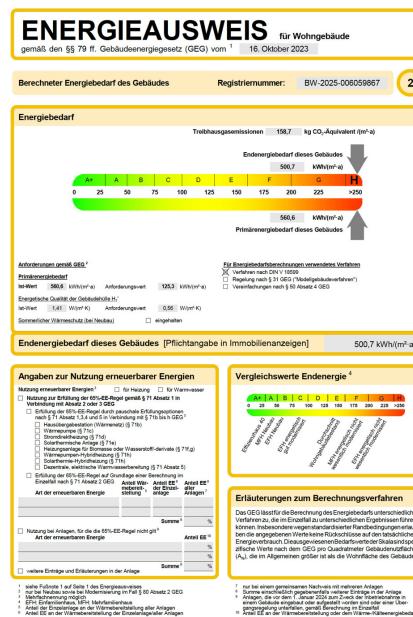
Ausstellungsdatum 11.11.2025

1: Datum des eingereichten GEG, geprägtes Datum des angekündigten Änderungsgebotes zum GEG
2: nur in Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG erlaubt
3: Nichtwendiger Bezugspunkt für die Bewertung der energetischen Qualität des Gebäudes
4: bei Wärmetauscher Bezugspunkt für die Bewertung der energetischen Qualität des Gebäudes im Sinne des § 74 GEG

© Holgeroth Software AG, Energiedaten Wissen & Gewinn 014.3

Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property



GRUNDRIFFE
werden erstellt und stehen
kurzfristig zur Verfügung

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 m² 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 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.

Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

All about the location

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 Seniorencenter 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.

Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

Other information

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
REAL ESTATE

in unvergleichlicher Umgebung zu schaffen.



VON POLL
REAL ESTATE

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com