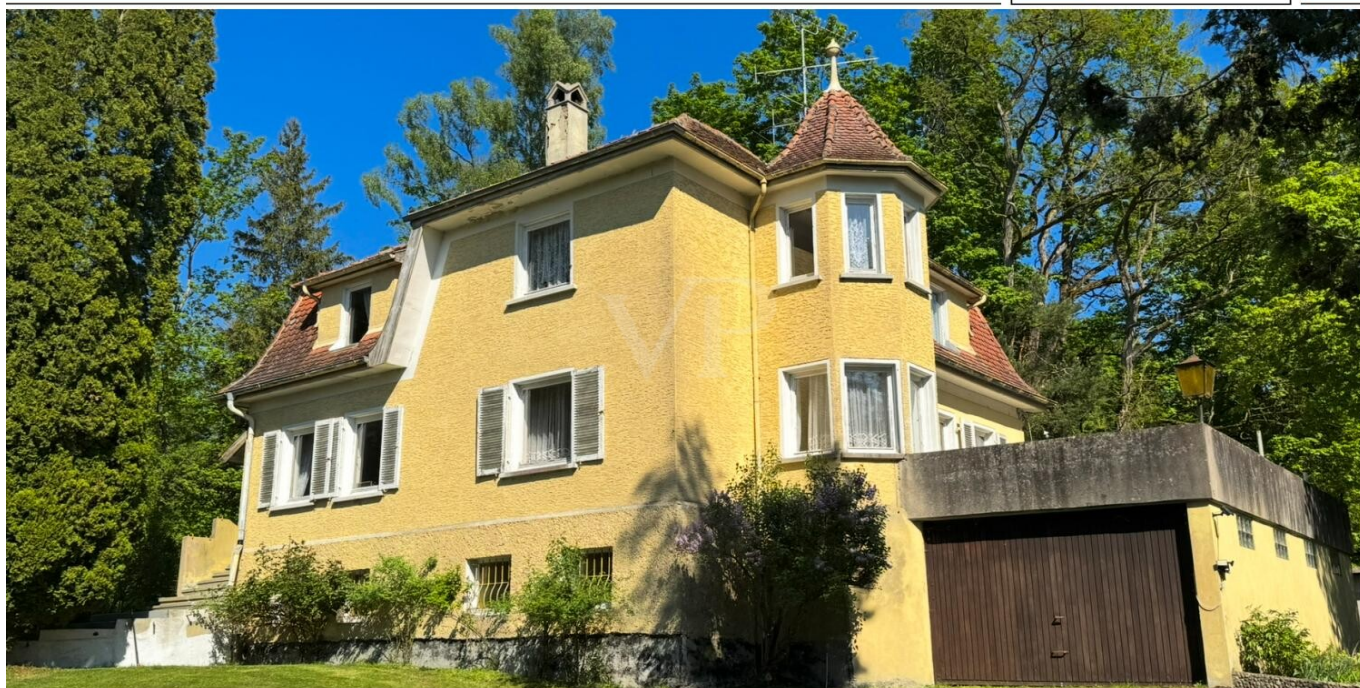


Ertingen

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 m²
Rooms	11
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1969

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 112 m²
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/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





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 (GebE) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2035

Registrierungsnummer: BW-2023-00659627

1

<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	bestehendes Einfamilienhaus
Adresse	Im Erlen-Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudejahr <sup>1</sup>	1980
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1971/01 NT Kessel
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3</sup>	
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudeoberfläche (A <sub>g</sub> )	85,1 m² <input type="checkbox"/> nach § 62 GebE aus der Wohnfläche ermittelt
Wässertische Energieträger für Heizung <sup>4</sup>	Heizöl (EL)
Wässertische Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Strom für Elektro-Kohlespeicher
Erneuerbare Energien <sup>6</sup>	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>7</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>8</sup>	<input type="checkbox"/> Schichtkühlung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gefüllte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsfällige Klimatisierungen <sup>9</sup>	Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Nichtes Fälligkeitstabelle der Inspektoren
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Veranlassung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Anforderung / Erneuerung)

**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 Beispielfläche dient die energetische Gebäudeoberfläche nach dem GebE, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Bilderlegende – 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 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch von Energie:

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

Die Berechnung des Energiebedarfs durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

Der Energieausweis und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beinhalten freiwillige Angaben:

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung &amp; Sachverständigenbüro Andreas Kneib

Vollständiger Name  
88400 Biberach

Unterschrift des Ausstellers

*A. Kneib*

Ausstellungsdatum: 11.11.2023

<sup>1</sup> Datum des angestrichenen Gebäudes, angegeben gemäß dem angestrichenen Anforderungsgesetz zum GebE  
<sup>2</sup> nur mit Ausnahme des § 79 Absatz 3 Satz 3 GebE anzuwenden  
<sup>3</sup> Nicht anzuwenden  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern, die die Wärme aus der Luft gewinnen  
<sup>5</sup> Erzeugnisse oder funktionale Lüftung- und Heizanlagen im Sinne des § 74 GebE

Industrie- und Gewerbe- (IG) Energieausweis (IG) und Gebäude (IG)



**Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen**

## The property

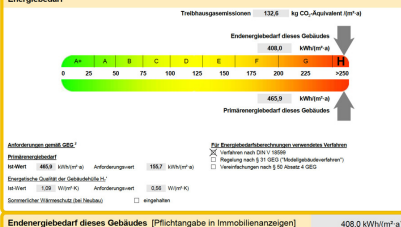
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-006059627

2

**Energiebedarf**



## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

- [illegible]

Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEO lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vorgestandarter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEO pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{GEO}$ ), die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes

Hollingsworth Software AG, Transformativ Software &amp; Consulting 13.4.3


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gültig bis: 10.11.2035

Registriernummer: BW-2025-006059867



**Gebäude**

<b>Gebäudeart</b>	<b>Einwohnendes Einfamilienhaus</b>		
<b>Adresse</b>	Im Stiller Grund 40 85521 Erlangen		
<b>Gebäudefuß</b>			
<b>Baugrubenabmaß</b>	1807 mV		
<b>Baugrubenlänge</b>	1817 mV (Längs)		
<b>Art der Wohnfläche</b>	1		
<b>Wohnfläche (A<sub>W</sub>)</b>	279,1 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 22 GEO oder der Wohnfläche ermittelt		
<b>Wohnfläche Energiegeizig zu Heizung</b>	Heizöl		
<b>Wohnfläche Energiegeizig zu Warmwasser</b>	Wasser/Wärmepumpe		
<b>Wohnfläche Energiegeizig zu Kälte</b>	keine		
<b>Art der Lüftung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung über die Lüftungseinheit
<b>Art der Heizung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung
<b>Heizungsart der Heizungsanlage</b>	Nutzungsfall Heizungsanlage		
<b>Art der Heizungsanlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung
<b>Art der Heizungsanlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung	<input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung <input checked="" type="checkbox"/> Gasheizung

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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Werte ermöglichen (**Gründerklausur – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die **Modellparameter** (siehe Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Briefstempelzeichnung)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Krelbig  
Widensteinstr. 35  
83470 Riberach



**DESAG**  
Sachverständigen  
Andreas Feilbig  
MBA, Dr. rer. oec.

Unterschrift des Ausstellers

A. Kreibitz

Hiltmann &amp; Söbner AG, Eisenacher Wälder &amp; Gewässer 13.4.2

## The property

Hedgewise Software AG, Erangbühlstrasse 10/Wien 1150, Austria

**GRUNDRISSE**  
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 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)