

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

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		
Bedrooms	6		
Bathrooms	2		
Year of construction	1969	Condition of property	Needs renovation
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 112 m ²
		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 16. Oktober 2023

Gültig bis: **10.11.2035** Registrierungsnummer: **BW-2025-006059627** **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Bestehendes Erdgeschoss
Adresse	In Erlen-Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudefläche ¹	
Baujahr Gebäude ²	1988
Baujahr Wärmeerzeuger ³	1971 Ö/NT Kessel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A _g)	85,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom/Nat. für Elektro-Konvektor
Erneuerbare Energien ⁵	Art: <input checked="" type="checkbox"/> keine Verwendung: <input checked="" type="checkbox"/> keine
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schwallflüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geölkühle Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsfähige Klimaanlagen ⁸	Anzahl: 0 Nichtes Füllgasanlagen der Hersteller
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Beiwert) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Wöderung / Erneuerung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Beispielfläche dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erfüllungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (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 beifolgend.

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

Die Berechnung des Energiebedarfs/Verbrauchs durch: Eigentümern Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (Beiwert-Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Knobig Wölderstraße 36 88400 Biberach		Unterschrift des Ausstellers  Ausstellungstermin: 11.11.2025
--	---	---

¹ Sofern kein angrenzendes GEG, ansonsten Fläche des angrenzenden Anliegerswertes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG anzugeben
³ Nichtangrenzende Anlagen
⁴ Im Übrigen sind die Angaben zu den wesentlichen Energieträgern für Heizung und Warmwasser
⁵ Klimaanlagen oder sonstige Lüftung- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hilfswort: Seiten 4/5, Ergänzende Hinweise & Grundrisse 11-13

Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2025-00059627

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 132,6 kg CO₂-Äquivalent (GWh⁻¹)

Energiebedarf dieses Gebäudes: 463,0 kWh/m²/a

Minimale Energiebedarf dieses Gebäudes: 426,0 kWh/m²/a

Artikulationspunkt 463,0

Beheizungsbedarf:
 Heizwert: 463,0 kWh/m²/a
 Energieeffiziente Qualität der Gebäudehülle:
 Heizwert: 132,6 kWh/m²/a
 Sonstige Wärmeleistungen (z.B. Warmwasser):
 angegeben

Bei Beheizungsarten/Beheizungen unvollständiger Verfahren:
 Verfahren nach DIN 18260
 Regelungen nach § 51 GEG (Wärmepumpen/Boiler)
 Verfahren nach § 60 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 426,0 kWh/m²/a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

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

Energie für die Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien nach § 71 Absatz 1.3.4 und im Verbund mit § 71 Absatz 1 GEG

Photovoltaikanlage (Nennleistung § 71 GEG)

Solarthermie (Nennleistung § 71 GEG)

Wasserkraft (Nennleistung § 71 GEG)

Windenergie (Nennleistung § 71 GEG)

Wasserkraftanlage für Biomasse oder Wassenergie (Nennleistung § 71 GEG)

Wasserkraftanlage (Nennleistung § 71 GEG)

Geothermie, elektrische Wärmegenerierung (§ 71 Absatz 5)

Erzeugung von Kälte durch Nutzung erneuerbarer Energien im Einklang mit § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Angabe der Leistung	Angabe der Erzeugung	Angabe der Nutzung
<input type="checkbox"/> Solarthermie			
<input type="checkbox"/> Wasserkraft			
<input type="checkbox"/> Windenergie			
<input type="checkbox"/> Wasserkraftanlage für Biomasse oder Wassenergie			
<input type="checkbox"/> Wasserkraftanlage			
<input type="checkbox"/> Geothermie, elektrische Wärmegenerierung			
<input type="checkbox"/> Erzeugung von Kälte durch Nutzung erneuerbarer Energien			
Summe			

Nutzung bei Anlagen, für die die 90%-EE-Regel nicht gilt

Art der erneuerbaren Energie	Summe
<input type="checkbox"/> Solarthermie	
<input type="checkbox"/> Wasserkraft	
<input type="checkbox"/> Windenergie	
<input type="checkbox"/> Wasserkraftanlage für Biomasse oder Wassenergie	
<input type="checkbox"/> Wasserkraftanlage	
<input type="checkbox"/> Geothermie, elektrische Wärmegenerierung	
<input type="checkbox"/> Erzeugung von Kälte durch Nutzung erneuerbarer Energien	
Summe	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG liefert für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vorgegebene Randbedingungen können zu anderen Ergebnissen führen als die im GEG festgelegten. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Basis der im GEG festgelegten Randbedingungen. Die tatsächlichen Werte können abweichen. Die angegebenen Werte sind die im GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) in der Regelangabe in der Anlage.

1. für bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
 2. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe
 3. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe
 4. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe
 5. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe
 6. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe
 7. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe
 8. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe
 9. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe
 10. Angabe von der 1. Januar 2023 zum 31.12. der Baujahresangabe

Hilfsmittel: Software: AC, Energieberater: Helmut & Daniela (14.3)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.11.2025 Registrierungsnummer: BW-2025-00059687

Gebäude

Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus

Adresse: im Sitten Grund KG
88521 Ertingen

Gebäudeart: Wohngebäude

Baujahr/Warmwasserjahr: 1971 NT Obelast

Anzahl der Wohnungen: 1

Gebäudenutzfläche (A_n): 279,1 m² nach § 62 GEG aus der Nutzfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl EL

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: keine VSW-Bereitstellung

Erneuerbare Energien: keine Verwendung: keine

Art der Lüftung: Fensterlüftung Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung: Schichtlüftung Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung

Passive Kühlung Kühlung aus Strom

Gezielte Kühlung Kühlung aus Wärme

Inspektionspflichtige Klimaanlage: Anzahl: 0 Nachweis: Nachweis: Nachweis

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: Neubau Modernisierung Sonstiges (Heilung/Änderung/Erweiterung)

Vermietung/Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überblicksartige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

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

Datumsetzung: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (beifolgende Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andrea Kretzig
Waldenstr. 30
88400 Biberach

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 11.11.2025

1. Datum des angegebenen GEG-Energiebedarfs des angegebenen Gebäudeausweises zum GEG
 2. für im Falle des § 79 Absatz 2 Seite 2 GEG einzuhalten
 3. bei Nachweis der Energieeffizienz
 4. bei Vorliegen der Energieeffizienz
 5. bei Vorliegen der Energieeffizienz
 6. bei Vorliegen der Energieeffizienz
 7. bei Vorliegen der Energieeffizienz
 8. bei Vorliegen der Energieeffizienz
 9. bei Vorliegen der Energieeffizienz
 10. bei Vorliegen der Energieeffizienz

Hilfsmittel: Software: AC, Energieberater: Helmut & Daniela (14.3)

Property ID: 25163020 - 88521 Ertingen

The property

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 18. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-00659867 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 158,7 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 500,7 kWh/m²·a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 505,6 kWh/m²·a

Angaben gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

bei Wert: 505,6 kWh/m²·a Aufbaueingewert: 0,00 kWh/m²·a

Bezugsfläche: Quadratmeter-Gesamtschließfläche

Wärmeleitwert: 0,47 W/m²·K Aufbaueingewert: 0,00 W/m²·K

Sozialrechtlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Endergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 500,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien² für Heizung für Warmwasser

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

Energie für 60% GEG-Freibau: Anteil erneuerbarer Energieleistungen nach § 71 Absatz 3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71c GEG³

- Photovoltaikanlage (Nennleistung: 0 kW)
- Windenergieanlage (Nennleistung: 0 kW)
- Wasserkraftanlage (Nennleistung: 0 kW)
- Solarthermische Anlage (Nennleistung: 0 kW)
- Biomasseanlage (Nennleistung: 0 kW)
- Geothermieanlage (Nennleistung: 0 kW)
- Windenergieanlage für Stromerzeugung (Nennleistung: 0 kW)
- Windenergieanlage für Wärmeenergieerzeugung (Nennleistung: 0 kW)
- Wasserkraftanlage für Stromerzeugung (Nennleistung: 0 kW)
- Wasserkraftanlage für Wärmeenergieerzeugung (Nennleistung: 0 kW)
- Solarthermische Anlage für Warmwasserbereitung (Nennleistung: 0 kW)
- Solarthermische Anlage für Heizungsunterstützung (Nennleistung: 0 kW)
- Biomasseanlage für Warmwasserbereitung (Nennleistung: 0 kW)
- Biomasseanlage für Heizungsunterstützung (Nennleistung: 0 kW)
- Geothermieanlage für Warmwasserbereitung (Nennleistung: 0 kW)
- Geothermieanlage für Heizungsunterstützung (Nennleistung: 0 kW)

Erzeugung der 60% GEG-Freibau auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie: Solarthermie Windenergie Wasserkraft Biomasse Geothermie

Anteil der erneuerbaren Energie: % % % % %

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-GEG-Freibau nicht gilt⁴

Anteil der erneuerbaren Energie: % % % % %

weitere Erzeugungs- und Erklärungen in der Anlage

Summe⁵ % % % % %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall aus unterschiedlichen Eigenschaften können können. Insbesondere wenn die Berechnung des Energiebedarfs auf dem tatsächlichen Energieverbrauch (Dauergebrauch) oder auf dem theoretischen Energieverbrauch (Dauergebrauch) beruht, sind die Berechnungsergebnisse (kWh/m²·a) im Allgemeinen größer als die Werte des Gebäudes.

1. siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2. für die Nutzung von der Nutzung von § 71 Absatz 2 GEG
3. siehe Tabelle 2 auf Seite 2 des Energieausweises
4. Anteil der Erzeugnisse an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
5. Anteil der Erzeugnisse an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

1. für die neuen gemeinsamen Techniken mit mehreren Anlagen
2. durch einen oder mehrere Anlagen, welche Energie in der Anlage erzeugt, die für die Erzeugung von Wärme oder Kälte zur Deckung des Energiebedarfs genutzt werden
3. siehe Tabelle 2 auf Seite 2 des Energieausweises
4. Anteil der Erzeugnisse an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
5. Anteil der Erzeugnisse an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

GRUNDRISSSE

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

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/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich zwei Einfamilienhäuser, eines davon direkt nutzbar und das andere (Villa) mit großem Potenzial welche unterschiedliche Bedürfnisse perfekt abdecken:

1. Wohnhaus – sofort bewohnbar

Das erste Einfamilienhaus ist direkt bezugsfertig. Es bietet:

- eine gemütliche Raumaufteilung,
- helle Wohnbereiche mit Blick ins Grüne,
- ein angenehmes Wohnambiente, ideal für eine kleine Familie, oder als Übergangslösung während Umbauarbeiten.

Es eignet sich perfekt für den sofortigen Einzug und ermöglicht es, bereits vor der Sanierung der Villa auf dem Grundstück zu leben.

Baujahr Gebäude: 1969

Energieausweis: 408,0 kWh

2. Villa – sanierungs- und modernisierungsbedürftig

Die zweite Immobilie ist eine großzügige Villa mit beeindruckender architektonischer Präsenz. Sie bietet:

- weitläufige Räume,
- charmante historische Elemente,
- großes Potenzial für individuelle Gestaltung,

- die einzigartige Möglichkeit, ein ganz besonderes Wohnobjekt nach eigenen Vorstellungen zu erschaffen.
- Die Villa bietet die einzigartige Möglichkeit, ein ganz besonderes Wohnobjekt nach eigenen Vorstellungen zu erschaffen.

Baujahr Gebäude: 1937

Energieausweis: 500,7 kWh

Die Villa wartet nur darauf, durch Sanierung und Modernisierung zu neuem Glanz erweckt zu werden. So haben Sie die Chance, ein repräsentatives und stilvolles Zuhause in unvergleichlicher Umgebung zu schaffen.

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