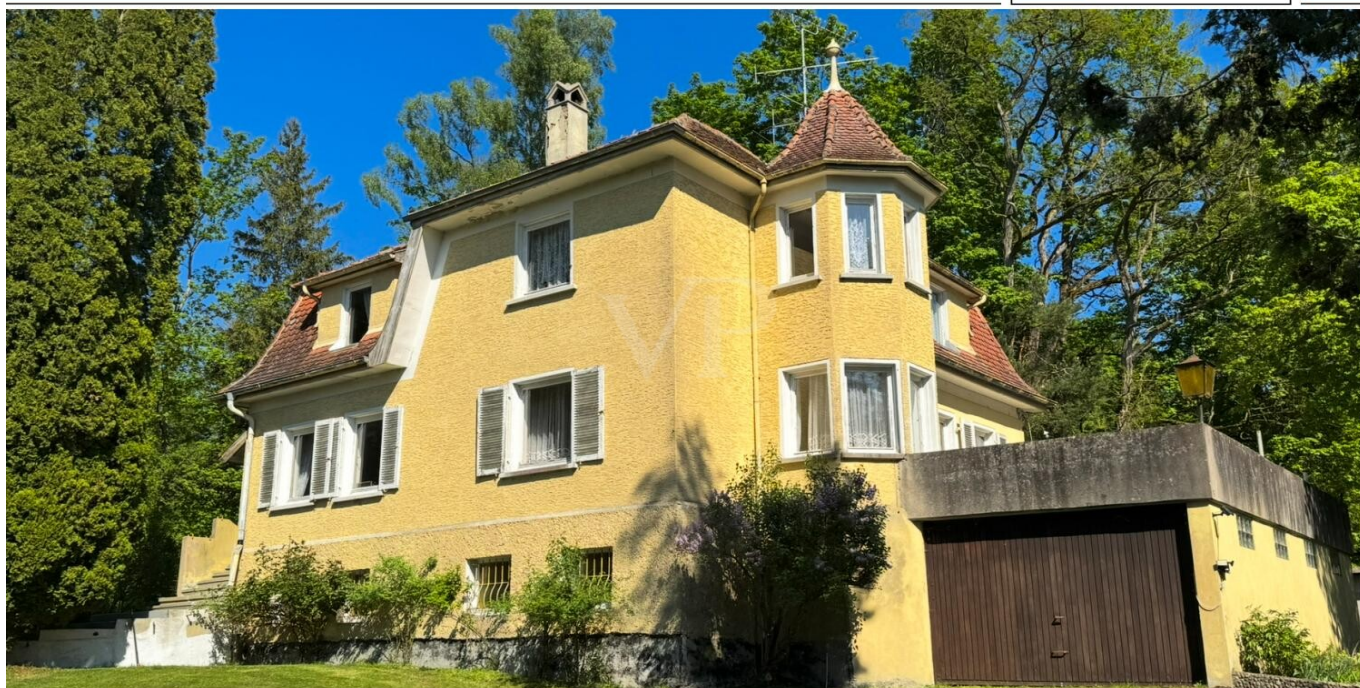


Ertingen

## Ubicación aislada - 2 casas unifamiliares en un área paisajística protegida - entorno natural idílico con su propio manantial y piscifactoría

Número de propiedad: 25163020



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

PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 15.022 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25163020	Precio de compra	799.000 EUR
Superficie habitable	ca. 270 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	11	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1969	Espacio utilizable	ca. 112 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Chimenea

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	10.11.2035	Consumo de energía final	408.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

# La propiedad



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GebE) vom 16. Oktober 2023

---

Gültig bis: **10.11.2035**      Registrierungsnummer: **BW-2023-00659627**      **1**

---

Gebäude	
Gebäudetyp	Bestehendes Einfamilienhaus
Adresse	Im Erlen-Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudejahr <sup>1</sup>	1985
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1971/0 NT Kessel
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3</sup>	
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudeoberfläche (A <sub>g</sub> )	85,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GebE aus der Wohnfläche ermittelt
Wässertische Energiegröße für Heizung	Heizöl (EL)
Wässertische Energiegröße für Warmwasser	Strom/Ms/ Elektro-Kohlepeicher
Erneuerbare Energien <sup>4</sup>	Art: <input type="checkbox"/> keine      Verwendung: <input type="checkbox"/> keine
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimatisierungen <sup>7</sup>	Arbeits: <input type="checkbox"/> Nichtes: Füllgasdruck der Insulationen
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Preislich) <input checked="" type="checkbox"/> Verrentung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeoberfläche nach dem GebE, 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 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 freiwillig.

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

Datenerhebung Bedarfverbrauch durch:      Eigentümer       Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beiliegend (Preislich) angegeben.

---

**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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

---

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Energieberatung 36 Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz Völklingerstr. 36 88400 Biberach		Unterschrift des Ausstellers  Ausstellungsdatum: 11.11.2023
--	--	---

---

<sup>1</sup> Datum des eingetragenen GebE, gegebenenfalls des entsprechenden Anwerbegesetzes zum GebE  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Absatz 2 GebE eintragungsfähig  
<sup>3</sup> Nichterfüllung  
<sup>4</sup> bei Warmwasser-Baujahr des Gebäudes  
<sup>5</sup> Klimatisierung oder Klimatisierung, Lüftung und Klimatisierung im Sinne des § 74 GebE

Hilfswort: (siehe 62) Energiebedarfs-Wert & Grenzwert (14.6)



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

# La propiedad

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

---

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

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 158,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Energiebedarf dieses Gebäudes

560,7 kWh/m<sup>2</sup>·a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

560,6 kWh/m<sup>2</sup>·a

---

**Artikulationsmerkmale gemäß GEG<sup>1</sup>**

**Artikulationsmerkmale**

Wärmeleitfähigkeit der Bauteile (Werte):  
 Außenwand: 0,24 (W/m<sup>2</sup>·K) | Außenputz: 0,04 (W/m<sup>2</sup>·K)  
 Dachstuhl: 0,14 (W/m<sup>2</sup>·K) | Außenputz: 0,04 (W/m<sup>2</sup>·K)  
 Sonstige Wärmebrücken (bei Bedarf):  angegeben

**Eig. Energiebedarfsberechnungen unter anderem Verfahren**

Verfahren nach DIN V 18530  
 Verfahren nach § 11 GEG („Modulkoeffizienten-Verfahren“)  
 Verfahren nach § 10 Absatz 4 GEG

---

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 500,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der GEG-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 und 3 GEG

Erfüllung der GEG-Regel durch alternative Energiequellen nach § 71 Absatz 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis 74a GEG<sup>3</sup>

- Photovoltaikanlage (PV-Anlage)
- Windenergieanlage (WEA)
- Wasserkraftanlage (WKA)
- Biomasseanlage (BMA)
- Solarthermische Anlage (StWA)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (BWFg)
- Solarthermische Heizungsanlage (StWA)
- Solarthermische Heizungsanlage (StWA)
- Solarthermische Heizungsanlage (StWA)
- Solarthermische Heizungsanlage (StWA)
- Solarthermische Heizungsanlage (StWA)

Erfüllung der GEG-Regel durch andere Verfahren im Einklang mit § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie:  Biomasse  GEG-Quelle  andere

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in der Regel an unterschiedlichen Gebäuden eingesetzt werden können. Insbesondere sind die Berechnungsverfahren unterschiedlich. Insbesondere sind die Berechnungsverfahren unterschiedlich. Insbesondere sind die Berechnungsverfahren unterschiedlich.

# GRUNDRISSSE

werden erstellt und stehen kurzfristig zur Verfügung



Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## Una primera impresión

Se vende una antigua piscifactoría en un lugar precioso y absolutamente tranquilo. Enclavada en plena naturaleza virgen, dentro del encantador paisaje de un área protegida, esta excepcional propiedad combina naturaleza, historia y paz en aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup> de terreno para crear un espacio único: este lugar transmite inmediatamente una sensación de seguridad y amplitud. Enclavada en un armonioso paisaje de bosques, prados y canales, la finca ofrece diversas posibilidades para vivir, trabajar y disfrutar del ocio. Un refugio para los amantes de la naturaleza, quienes buscan paz y tranquilidad, y quienes aprecian lo extraordinario. El amplio terreno incluye dos casas independientes, ideales para vivir varias generaciones, alquileres vacacionales, alojamiento para invitados o retiros privados. Ambos edificios poseen un encantador ambiente natural y, gracias a su distribución y ubicación, ofrecen un amplio abanico de opciones para crear ambientes individuales. Grandes ventanales, detalles cuidados y la proximidad a la naturaleza los convierten en cómodos refugios que evocan al instante una sensación de hogar. La antigua piscifactoría constituye el corazón de la propiedad. Las fuentes, los estanques y el paisaje abierto dan testimonio de su antiguo uso y crean una atmósfera única. Ya sea como un paraíso natural para los amantes de los animales y las plantas, un espacio creativo para nuevos proyectos o un oasis de tranquilidad para quienes buscan un respiro de la vida cotidiana, las posibilidades son múltiples. La propiedad también ofrece amplio espacio para nuevas ideas: jardinería, ganadería, centro de seminarios, agricultura a pequeña escala o simplemente como un refugio residencial rodeado de naturaleza. La considerable distancia de los vecinos y las carreteras concurridas garantiza una privacidad absoluta, mientras que el terreno es fácilmente accesible. Esta excepcional propiedad es perfecta para quienes buscan un lugar especial lleno de historia y encanto, un lugar para relajarse y respirar profundamente. Ya sea como residencia de prestigio, un santuario verde o una finca agrícola gestionada de forma sostenible, esta propiedad única ofrece diversas oportunidades para armonizar la naturaleza, la vida y el trabajo.

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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