

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

**PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270 m² • HABITACIONES: 11 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 15.022 m²**

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
Superficie habitable	ca. 270 m ²
Habitaciones	11
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1969

Precio de compra	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 112 m ²
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/m²a
		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



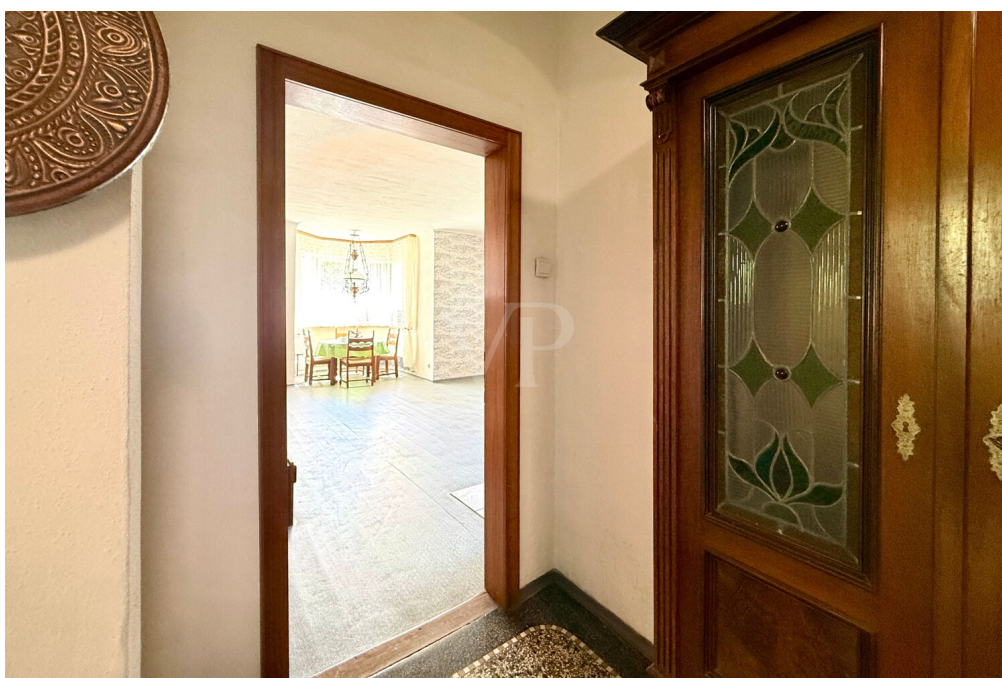
Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

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



ENERGIEPASS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.11.2035
Registrierenummer: BW-2025-00059867

1

Gebäude

Gebäudefußnote	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Im Stiller Grund 40 88521 Eßlingen		
Gebäudekategorie ¹⁾	☐ nach § 82 GEG als die Wohnfläche ermittelt		
Baugerätebereich ²⁾	1001 Villa		
Baujahr/Wohnungsanzahl ^{3,4)}	1997 lt. Objekt		

Anzahl der Wohnungen: _____

Kosten des öffentlichen Zugangs:

- ☒ Wesentliche Energiegeräte für Heizung⁵⁾
- ☒ Wesentliche Energiegeräte für Warmwasser/Ermittlung Energiepass⁶⁾

Art der Lüftung ⁷⁾	JA	NEIN	Verwendung	keine
Art der Kühlung ⁸⁾	☒	☐	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	☐
Art der Kühlung ⁹⁾	☐	☐	Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐
Spezifische Kühlleistung ¹⁰⁾	☐	☐	Kühlung aus Strom	☐
Art der Kühlung ¹¹⁾	☐	☐	Kühlung aus Wärme	☐

Inspektionsergebnis Klimaanlage¹²⁾: ☐ Ja ☒ Nein

Art der Auslastung des Energiepassausweises:

- ☐ Heide
- ☒ Vermietung / Verkauf

☐ Sonstiges (bitte festlegen): _____

(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 standardisierten Randbedingungen oder auch durch die Auswertung des **Energieverbrauches** ermittelt werden. Als Grundlage dient die energetische Gebäudecharakteristik nach dem GEG, die sich im Regelplan auf den allgemeinen Informationsbogen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sind durchschnittliche Werte für vergleichbare Gebäude (siehe Seite 6). Teil des Energiepasses ist das Normierungsschema (Seite 4).

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

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Darüberhinaus besteht/steht aus:

- ☐ Eigentümer ☐ Ausleiher
- ☒ Energieausweis und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (bitte angeben): _____

Hinweise zur Verwendung des Energiepassausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis bedecken nicht die gesamte Gebäude- oder den gesamten betrachteten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufszugehörigkeit):

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Neuling

Waldenstrasse 36
8840 Börsen

Unterschrift des Ausstellers

A. Neuling

Ausstellungsdatum: 11.11.2025

Número de propiedad: 25163020 - 88521 Ertingen

La propiedad

[illegible]

ENERGIEAUSWEIS

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

für Wohnungsbau

Gültig bis: 10.11.2035

Registrierenummer: BW-2025-00059627

Gebäude

Gebäudeart

Investiertes Einfamilienhaus

Adresse

Im Sillen Grund 40
86521 Erlangen

Gebäude¹⁾

Baujahr Gebäude²⁾

Baujahr Gebäudeenergieausweis³⁾

01/21 Fertig

Ansicht der Wohnung

81,1 m²

Gebäudeeffizienz⁴⁾ in J/kg

nach § 62 GEG aus der Wärmebilanz ermittelt

Wesentliche Energieverbraucher für Heizung⁵⁾

Heizöl, Gas

Wesentliche Energieverbraucher für Warmwasser

Elektrische Heizkörper

Energetische Energien

Art	Einheit	Verwendung	Einheit
☒ Feuerheizung		☐ Lüftungswärme mit Wärmegegenüberwärmung	
☒ Scheinheizung		☐ Lüftungswärme mit Wärmegegenüberwärmung	
☐ Peltiere		☐ Kühlung aus Strom	
☐ Gefährliche Kühlung		☐ Kühlung aus Wärme	

Ansicht der wesentlichen Verbraucher⁶⁾

Ansicht 0

Art der Kühlung

☐ Heißluft

Art der Heizung

☒ Verstrahlung / Verstrahlung

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Art der Heizung

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Lüftung

☐ Lüftungswärme

Art der Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

La propiedad

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 m² 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 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.

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/(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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com