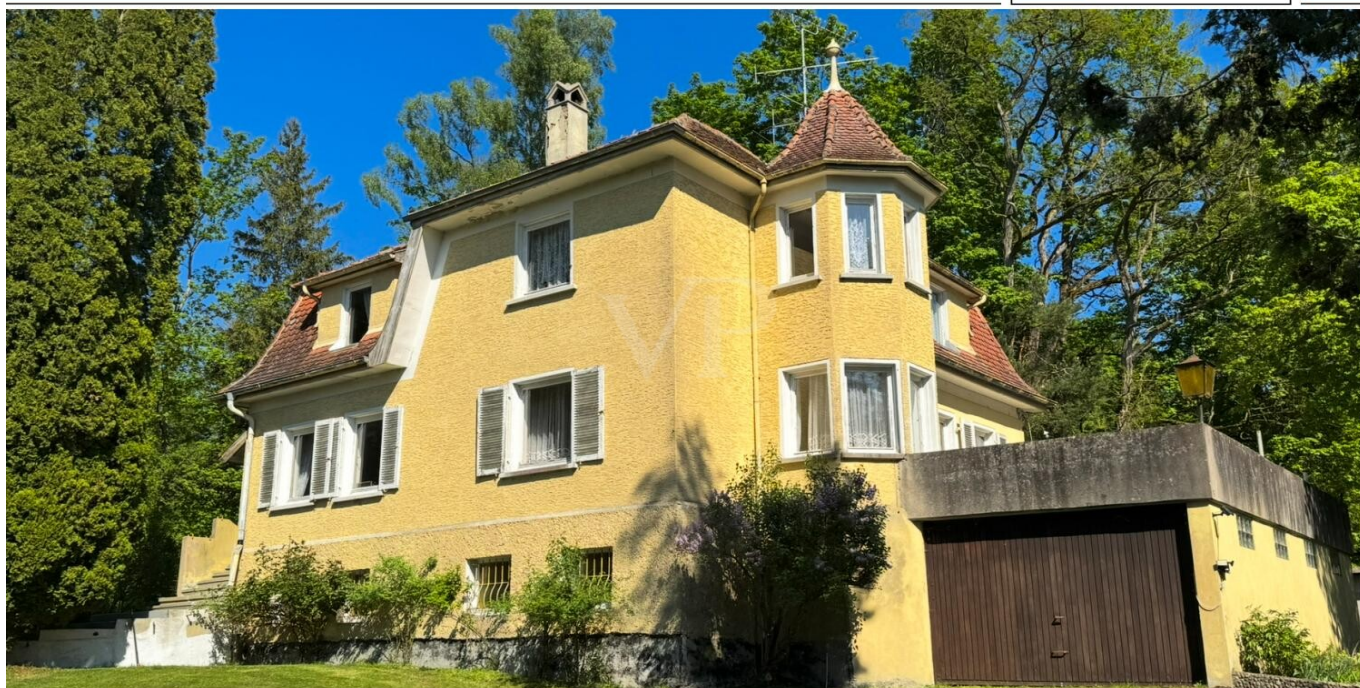


Ertingen

Emplacement isolé - 2 maisons individuelles dans
un espace paysager protégé - cadre naturel
idyllique avec sa propre source et sa pisciculture

CODE DU BIEN: 25163020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 15.022 m²

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25163020	Prix d'achat	799.000 EUR
Surface habitable	ca. 270 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	11	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1969	Surface de plancher	ca. 112 m ²
		Aménagement	WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035	Consommation finale d'énergie	408.00 kWh/m ² a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

Gebäude	
Gebäudetyp	Bestehendes Einfamilienhaus
Adresse	Im Erlen-Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudejahr ¹	1985
Baujahr Gebäude ²	1971/0 NT Kessel
Baujahr Wärmeerzeuger ³	
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudeoberfläche (A _g)	85,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wässertische Energiegröße für Heizung	Heizf. EL
Wässertische Energiegröße für Warmwasser	Strom/M ³ Elektro-Kältespeicher
Erneuerbare Energien ⁴	Art: <input checked="" type="checkbox"/> keine Verwendung: <input checked="" type="checkbox"/> keine
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleitetete Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspizierpflichtige Klimaeinlagen ⁷	Auswert: <input type="checkbox"/> Nichtesles. Füllgasdruck der Insulationen:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Preiswert) <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 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 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 (Preiswert) hinzugefügt.

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 88400 Biberach		Unterschrift des Ausstellers Ausstellungsdatum: 11.11.2023
---	--	---

¹ Datum des eingetragenen GEG, gegebenenfalls des entsprechenden Anwerbegesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Absatz 2 GEG eintragungsfähig
³ Nichterfüllung
⁴ bei Wärmeerzeugern: Baujahr des Wärmeerzeugers
⁵ Klimaeinlagen oder Klimaeinlagen, Lüftung und Klimaeinlagen im Sinne des § 74 GEG

Hilfswort: (siehe 4.) Energiebedarfsausweis & Grenzwert (14.8)

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer: BW-2025-00659987
2

Energiebedarf

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

Energiebedarf dieses Gebäudes

560,7 kWh/m²·a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

560,6 kWh/m²·a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung zur Erzeugung der Energie gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 des GEG

Erzeugung der Energie durch erneuerbare Energieerzeuger gemäß § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis 74 des GEG

- Photovoltaik (PV)
- Wasserkraft (WK)
- Windenergie (WE)
- Biomasse (B)
- Geothermie (GT)
- Solarthermische Anlagen (St)
- Wassergefälle für Stromerzeugung (St)
- Wassergefälle für Wärme- oder Wasserstoff-erzeugung (St/Wg)
- Wasserkraft für Wärme-erzeugung (St)
- Wasserkraft für Wasserstoff-erzeugung (St/Wg)
- Wasserkraft für Wärme- und Wasserstoff-erzeugung (St/Wg)

Erzeugung der Energie durch erneuerbare Energieerzeuger im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 des GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl	Anzahl der Erzeuger	Anzahl der Anlagen
Summe			

Nutzung bei Anlagen, für die die EN-ES-Regel nicht gilt

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl
Summe	

andere Erzeuger und Erzeugnisse in der Anlage

Anzahl
Summe

Vergleichswerte Endenergie ⁴

100 kWh/m²·a
 120 kWh/m²·a
 140 kWh/m²·a
 160 kWh/m²·a
 180 kWh/m²·a
 200 kWh/m²·a
 220 kWh/m²·a
 240 kWh/m²·a

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Abhängigkeit von unterschiedlichen Eigenschaften festzulegen können. Insbesondere sind die Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Energieerzeugung und der Energieerzeugung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 des GEG zu wählen. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energiepassivhandbuchs
² auf die Tabelle 1 des Energiepassivhandbuchs
³ siehe Tabelle 1 des Energiepassivhandbuchs
⁴ siehe Tabelle 1 des Energiepassivhandbuchs

Hofmann & Partner AG, Energieberater Witten & Gierlich 12.13

GRUNDRISSSE

werden erstellt und stehen kurzfristig zur Verfügung

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

Une première impression

À vendre : une ancienne pisciculture située dans un cadre magnifique et d'une tranquillité absolue. Nichée au cœur d'une nature préservée, dans le paysage enchanteur d'une zone protégée, cette propriété exceptionnelle allie nature, histoire et sérénité sur un terrain d'environ 15 000 m² pour créer un ensemble unique : ce lieu inspire immédiatement un sentiment de sécurité et d'espace. S'intégrant à un paysage harmonieux de forêts, de prairies et de cours d'eau, le domaine offre de multiples possibilités pour vivre, travailler et se divertir. Un havre de paix pour les amoureux de la nature, ceux qui recherchent le calme et la tranquillité, et ceux qui apprécient l'extraordinaire. Le vaste terrain comprend deux maisons indépendantes, idéales pour une famille multigénérationnelle, la location saisonnière, l'accueil d'hôtes ou des retraites privées. Les deux bâtiments bénéficient d'une ambiance naturelle et charmante et, grâce à leur agencement et leur emplacement, offrent une grande liberté pour des projets de vie personnalisés. De grandes fenêtres, des détails soignés et la proximité de la nature en font des havres de paix confortables où l'on se sent immédiatement chez soi. L'ancienne pisciculture constitue le cœur de la propriété. Les points d'eau, les étangs et le paysage ouvert témoignent de son ancienne activité et créent une atmosphère unique. Que ce soit un paradis naturel pour les amoureux des animaux et des plantes, un espace créatif pour de nouveaux projets, ou une oasis de tranquillité pour ceux qui recherchent une pause loin du quotidien, les possibilités sont multiples. La propriété offre également un vaste espace pour d'autres idées : jardinage, élevage, centre de séminaires, petite agriculture, ou tout simplement une résidence de vacances en pleine nature. Son éloignement des voisins et des routes passantes garantit une intimité absolue, tout en conservant un accès facile au domaine. Cette propriété exceptionnelle est idéale pour quiconque recherche un lieu unique, chargé d'histoire et de charme, un endroit où ralentir et se ressourcer. Résidence de prestige, sanctuaire de verdure ou domaine agricole géré de manière durable, cette propriété unique offre de multiples possibilités pour harmoniser nature, vie et travail.

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com