

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
Surface habitable	ca. 270 m²
Pièces	11
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1969

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 112 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	408.00 kWh/m²a
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



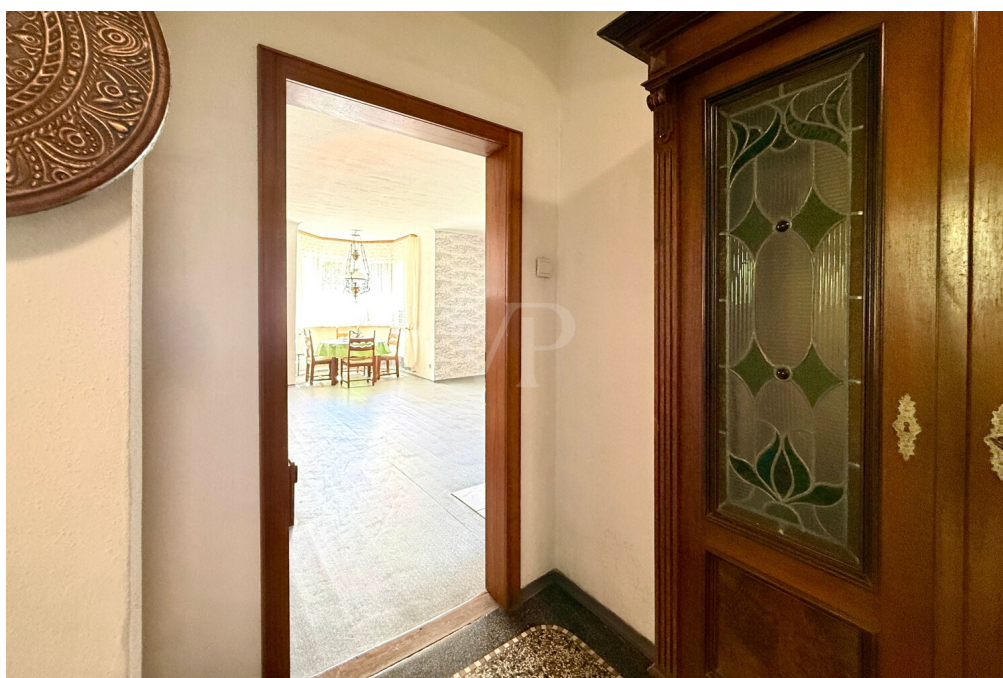
CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

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



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023	
Gültig bis:	10.11.2035
Registriernummer:	BV-2025-00659667
1	
Gebäude	
Gebäudeart	freistehendes Erdgeschoss
Adresse	Im Bollen Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudeinfo ¹	
Baujahr Gebäude ²	1927 Villa
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1971 MT Diesel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (m ²)	278 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Vorfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	festes Öl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	keine TWW-Bereitg.
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁶	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gezielte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionstüchtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 Nachweis Fertigstellungsdatum der Inspektion:
Art der Ausstellung des Energieausweises	☐ Teilweise ☐ Vollauswertung ☒ Verneinung / Verkauf (Änderung / Einweisung)
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 Beleg dafür dient die energetische Gebäudetabelle nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Informationstabellen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Balkendiagramm – siehe Seite 3). 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.	
Ermittlung des Energieverbrauchs 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 Berufsbezeichnung)	
Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz	
Waldenstraße 35 88400 Biberach	
Unterschrift des Ausstellers	
Ausstellungsdatum: 11.11.2025	

¹ Datum des angegebenen GEG; im Falle von Änderungen: Änderungsdatum zum GEG
² bis zu 10 Jahren (10 Jahre) (10 Jahre) (10 Jahre)
³ Nachweisgeber möglich
⁴ Bei Wärmequellen-Baujahr des Gebäudes
⁵ Kältemittel oder Kältemittel-Lösungsmittel im Sinne des § 74 GEG

La propriété

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