

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

**PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 15.022 m<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
		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 <sup>2</sup> 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



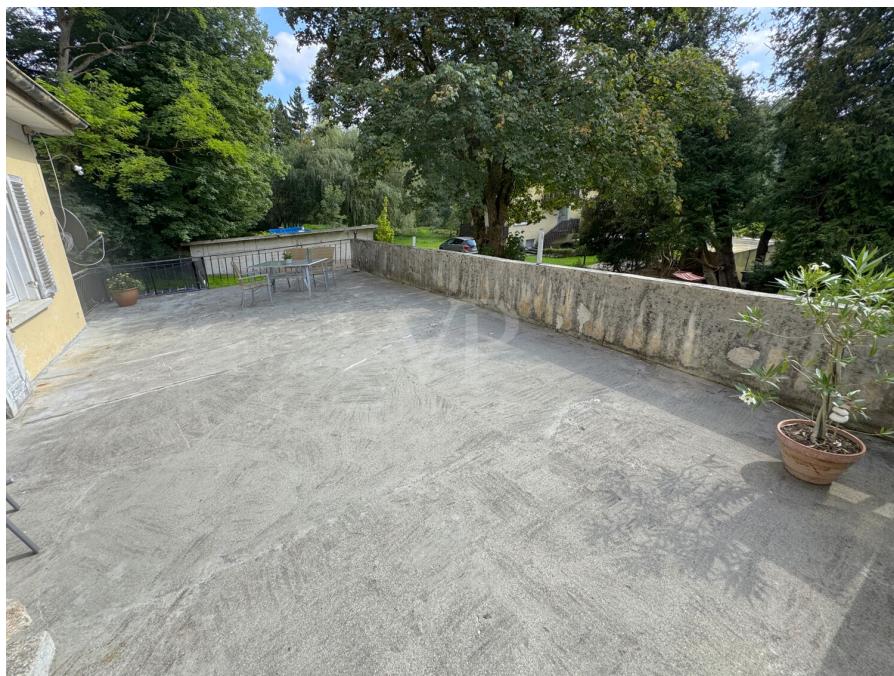
CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

## 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



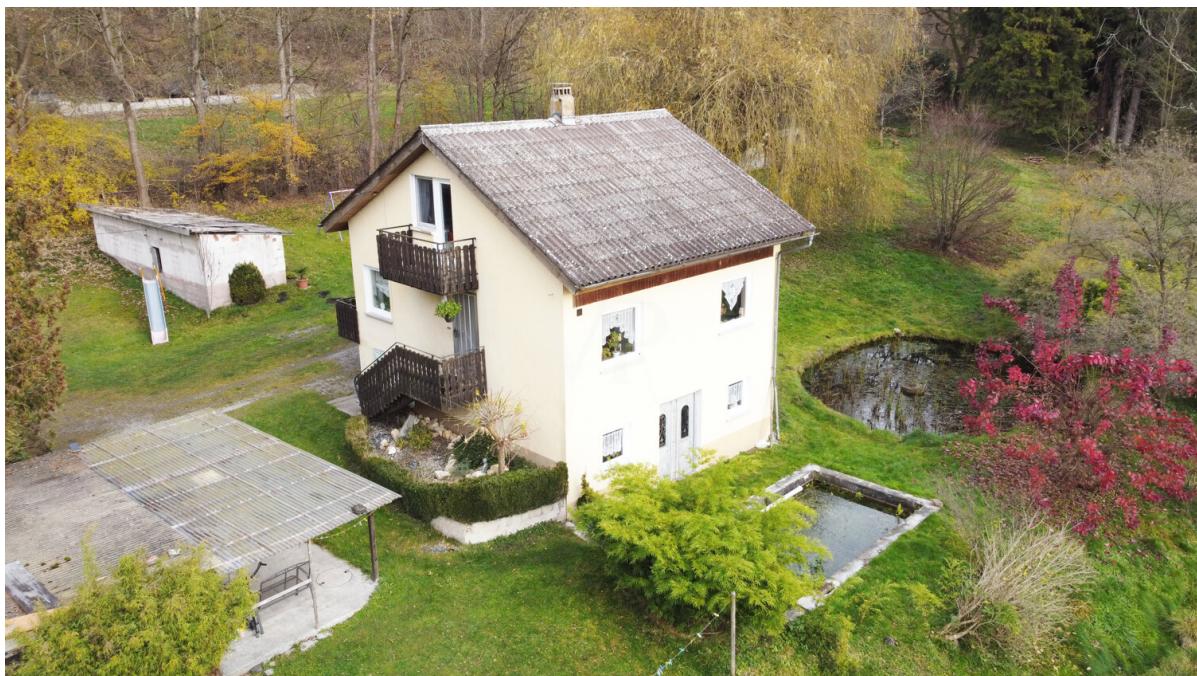
CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

## 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



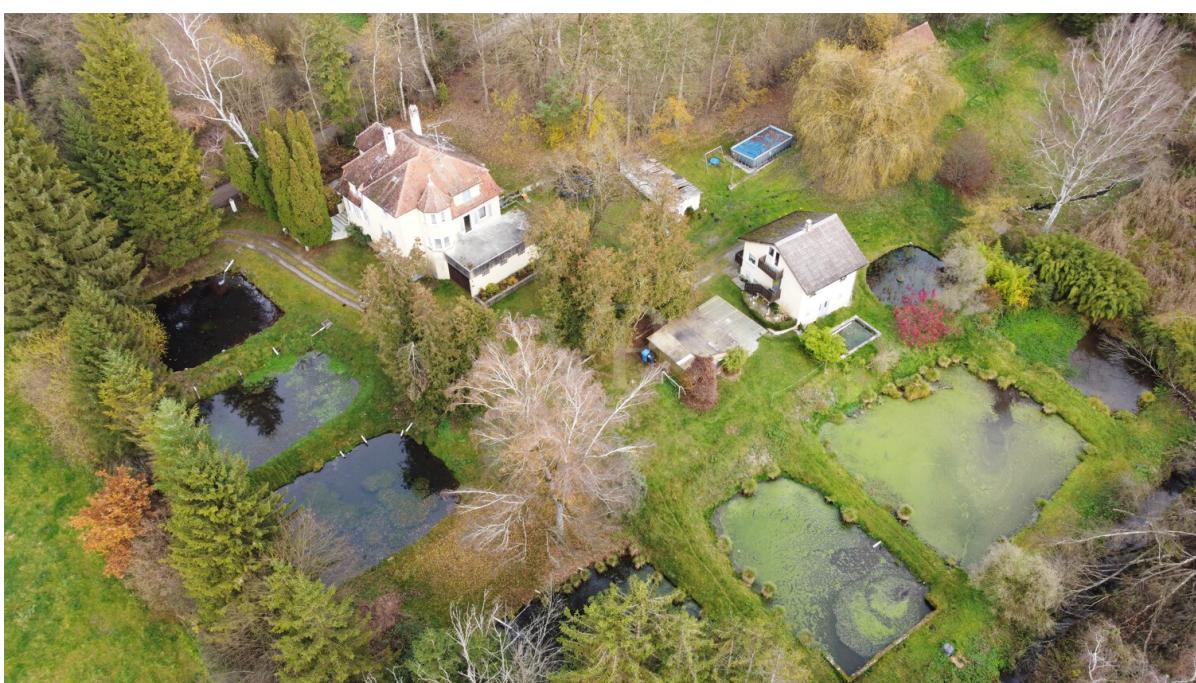
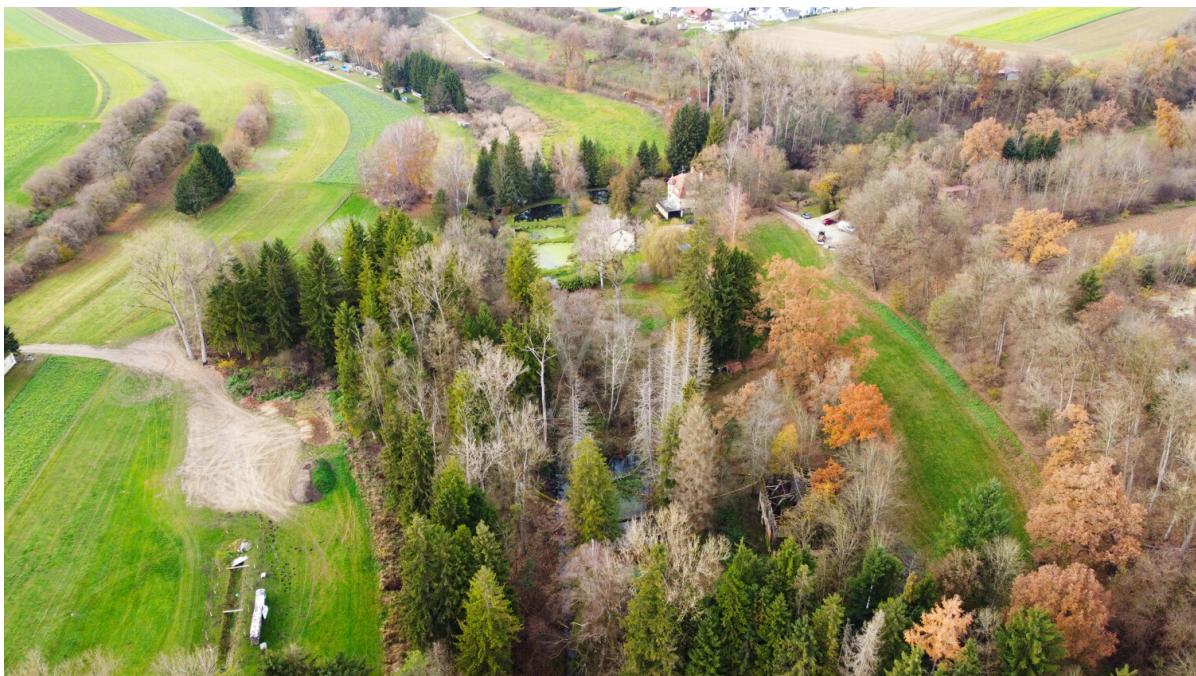
CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

## 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 1. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2035

Registriernummer: BW-2025-006059627

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Inselndes Einzelneuerhaus
Adresse	Im Osten Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudeschl.	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1980
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,3</sup>	1971 OI NT Kessel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A <sub>1</sub> )	65,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 92 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Weisestrich Energieförderer für Heizung <sup>2</sup>	Heizöl E
Weisestrich Energieförderer für Wärmeversorgung <sup>2</sup>	Energie für Elektro Klimaspeicher
Erneuerbare Energien <sup>4</sup>	Art: keine <input type="checkbox"/> Vervielfältigung: keine
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lufteinlass mit Wärmetauscher/Erwärmung <input type="checkbox"/> Lufteinlass ohne Wärmetauscher/Erwärmung
Art der Kühlung <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlturm aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlturm aus Wärme <input type="checkbox"/> Geförderte Kühlturm
Inspektionserforderliche Brüderanträge <sup>6</sup>	Antrag auf: <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Naches Fassungsvermögen <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freihändig)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (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 eingeschränkten Raumbedingungen definiert werden. Diese Raumbedingungen sind nicht mit den Raumbedingungen im tatsächlichen Gebäudefall nach dem GEG, die so in der Regel von den allgemeinen Wohnraumbedingungen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleichszahlen für Brüderanträge (siehe Seite 5), Teil des Energieausweises und die Modernisierungserfordernisse (Seite 4).  
 X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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 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 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.  
 Dateneintrag: Bedarf/Verbrauch 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung &amp; Sachverständigenbüro Andreas Kreßig

Widderstrasse 36

8840 Starnach



Unterschrift des Ausstellers

A.Kreßig

Auszstellungsdatum 11.11.2025

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Anwendungsbereichs zum GEG  
<sup>2</sup> nur in Fällen des § 79 Absatz 2 Nr. 2 GEG anzuwenden  
<sup>3</sup> Mietvertrag, Kaufvertrag, Kaufvertrag mit Option, Kaufvertrag mit Pauschalzahlung  
<sup>4</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEGHolzgerüst Software AG, Energieberater Webwerk 4 Gewerbe 114.3

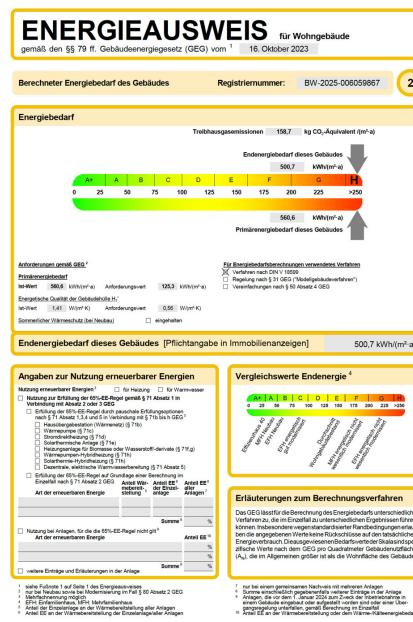
CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

# La propriété

<b>ENERGIEAUSWEIS</b>		für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <span style="float: right;">16. Oktober 2023</span>		
Gültig bis: <span style="float: right;">10.11.2035</span>		Registriernummer: <span style="float: right;">BW-2025-0006059867</span>
<b>Gebäude</b> Gebäudetyp: <span style="float: right;">Istehendes Einzelnenhaus</span>  Adresse: <span style="float: right;">Im Stilzen Grund 40 88523 Ertingen</span>  Gebäudefläche <sup>1)</sup> : <span style="float: right;">1937 m²</span> Baujahr Gebäude <sup>2)</sup> : <span style="float: right;">1971</span> Baujahr Wärmezeugzeuge <sup>3,4)</sup> : <span style="float: right;">1971 NT Olkiesel</span>  Anzahl der Wohnungen: <span style="float: right;">1</span> Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> ): <span style="float: right;">279,1 m²</span> <input type="checkbox"/> nach § 52 EEG aus der Wohnfläche ermittelt Wissenswertes zur Nutzung für Heizung: <span style="float: right;">keine TWV Benutzung</span> Wissenswertes zur Nutzung für Wärmeversorger: <span style="float: right;">keine TWV Benutzung</span> Ermächtigung Energie? <span style="float: right;">Art: keine</span> <input type="checkbox"/> Verwendung: <span style="float: right;">keine</span>  Art der Lüftung: <span style="float: right;"> <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung  <input type="checkbox"/> Schachtlüftung  <input type="checkbox"/> Punktluft-Kühlung  <input type="checkbox"/> Klimaanlage  <input type="checkbox"/> Belebte Käste  <input type="checkbox"/> Kühlung aus Außen       </span>  Art der Kohlung: <span style="float: right;">keine</span>  Inspektionsfiktive Klimaanlagen <sup>5)</sup> : <span style="float: right;">Anzahl: 0</span> Nachstes Fälligkeitstermin der Inspektion:  Ansatz der Ausstellung des Energieausweises: <span style="float: right;"> <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (erklären)       </span> <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Antragstellung / Erneuerung</span>		
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>  Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bewertung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen und durch die Ausweitung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bewertungsmaß dient die energetische Gebäudenote nach dem EGG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnumgebungen unterscheidet. Die angegebenen Ver�pektivwerte sollen überzeugen, dass das Gebäude im Vergleich zu anderen ähnlichen Gebäuden eine geringere Energieaufwendung aufweist.  <input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfshausen). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. <input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Ausweiterungen des Energieverbrauchs ermittelt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.		
Datenschutzhinweise: <span style="float: right;">Eigentum <input type="checkbox"/> Aussteller <input type="checkbox"/> Dritter</span> <small>(Den Empfänger/-Innen werden folgende Informationen zur energetischen Gebäudequalität bereitgestellt: Anschrift, Ansatz der Ausstellung des Energieausweises)</small>		

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

## La propriété



# GRUNDRIFFE

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 m<sup>2</sup> 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 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.

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

## Tout sur l'emplacement

Erlangen 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 Erlangen 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 Erlangen 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 Erlangen vorbildlich: Hochqualifizierte Ärzte, renommierte Apotheken und ein modernes Seniorencenter 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. Erlangen 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/(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



VON POLL  
REAL ESTATE

in unvergleichlicher Umgebung zu schaffen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:biberach@von-poll.com)

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

---

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