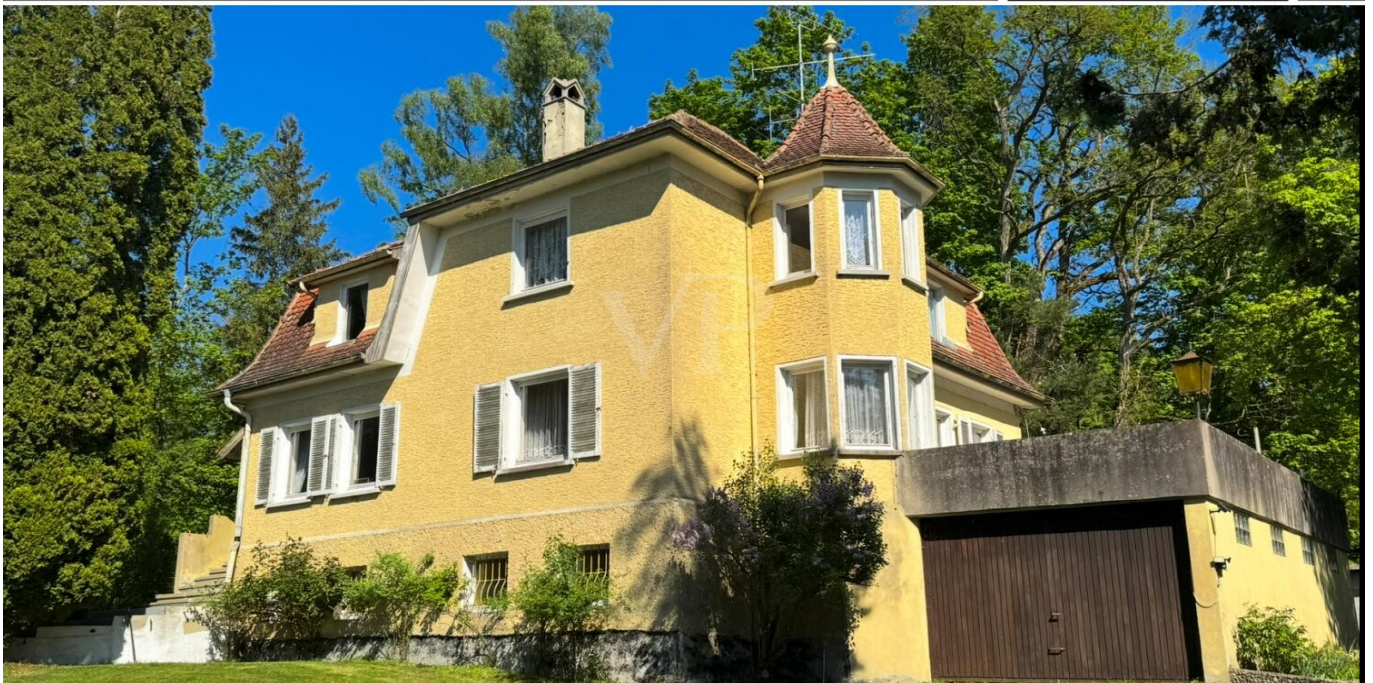


Ertingen

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 1. 10. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-00059627

Energiebedarf Treibhausgasemissionen 132,6 kg CO₂-Äquivalent (t/m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 463,0 kWh/m²a

Minimale Energiebedarfsklasse: H

Art der erneuerbaren Energie: Solarthermie (3,7%)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Hilfsmittel: Software: ACI, Energieberater: Wilfried & Co. GmbH (14.3)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.11.2025 Registriernummer: BW-2025-00059687

Gebäude

Gebäudetyp: Freistehendes Einfamilienhaus

Adresse: Im Stöben Grund 40, 88521 Ertingen

Baujahr: 1971

Baujahr Wärmepumpe: 1971

Anzahl der Wohnungen: 1

Gebäudemasse (M): 279,1 m³

Wärmetechnik: keine WTW-Bereitstellung

Art der Lüftung: Feuerlöschung, Schallfänger, Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung: Gebläse-Kälte, Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung

Inspektionspflichtige Klimatanlagen: keine

Art der Ausarbeitung des Energieausweises: Vermerk / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität dieses Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden.

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 berechtigten Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Hilfsmittel: Software: ACI, Energieberater: Wilfried & Co. GmbH (14.3)

CODE DU BIEN: 25163020 - 88521 Ertingen

La propriété

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

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

Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 500,7 kWh/m²·a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 505,6 kWh/m²·a

Angaben gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Wärmequelle: 380,8 kWh/m²·a Aufbereitungsart: 152,3 kWh/m²·a

Wärmepumpe: 1,47 Wärmep.K.: Aufbereitungsart: 0,86 Wärmep.K.:

Sonstige Wärmequellen (z.B. Heizkessel): angegeben

Eig. Energiebedarfsberechnungen, einschließliche Verfahren

Verfahren nach DIN V 18589

Verfahren nach § 11 GEG ("Niedrigstgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 10 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 500,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien² für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der Anforderungen gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 GEG

Energie für 60% der Wärme durch erneuerbare Energiequellen nach § 71 Absatz 2.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71c GEG³

Photovoltaikanlage (Nennleistung: 0 kW)

Wärmepumpe (§ 71c)

Biomasseheizung (§ 71d)

Holzheizung (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derived (§ 71f)

Solarthermische Heizungsanlage (§ 71g)

Geothermie (Erdschichtwärmepumpe) (§ 71h)

Direktnutzung erneuerbarer Wärme (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 60%-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil der erneuerbaren Energie an der Wärmeleistung: Anteil an der Wärmeleistung an der Wärmeleistung

Anteil der erneuerbaren Energie an der Wärmeleistung: Anteil an der Wärmeleistung

Anteil der erneuerbaren Energie an der Wärmeleistung: Anteil an der Wärmeleistung

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-Regel nicht gilt⁴

Anteil der erneuerbaren Energie: Anteil an der Wärmeleistung

Anteil der erneuerbaren Energie: Anteil an der Wärmeleistung

weitere Erträge und Erträge aus anderen Anlagen

Anteil der erneuerbaren Energie: Anteil an der Wärmeleistung

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall aus unterschiedlichen Eigenschaften können. Insbesondere wenn die Berechnung der Energiebedarfs unter Berücksichtigung der angegebenen Werte für die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt. Die angegebenen Werte sind die Basiswerte für die Berechnung des Energiebedarfs. Die angegebenen Werte sind die Basiswerte für die Berechnung des Energiebedarfs. Die angegebenen Werte sind die Basiswerte für die Berechnung des Energiebedarfs.

1. siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2. für die Nutzung von Biomasse nach § 71 Absatz 2 GEG
3. siehe Tabelle 2 auf Seite 2 des Energieausweises
4. Anteil der Erträge an der Wärmeleistung aller Anlagen
Anteil der Erträge an der Wärmeleistung aller Anlagen

1. für die oben genannten Techniken mit weiteren Anlagen
2. durch verschiedene geographische, weitere Erträge in der Anlage
3. siehe Tabelle 2 auf Seite 2 des Energieausweises
4. Anteil der Erträge an der Wärmeleistung aller Anlagen
Anteil der Erträge an der Wärmeleistung aller Anlagen

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