

Ertingen

????????????? ???????????? - 2 ?????????????? ????????????
?? ?????????????????????? ?????????? - ?????????????? ???????
????????????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25163020



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 799.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 270 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 15.022 m²

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25163020
???????????	ca. 270 m ²
????????	11
?????????? ???	6
??????????	
??????????	2
????? ????????????	1969

????? ???????	799.000 EUR
??????	????????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????????????????????	ca. 112 m ²
??????	
???????	WC ????????????, ??????

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?????????? ?????????

???? ?????????	????
??????????	10.11.2035
???????????????? ?????	
???	

??????????????	VERBRAUCH
??????????	
?????? ???????????	408.00 kWh/m²a
??????????	
????????? ???????????	H
?????????	
???? ???????????	1969
???????? ?? ??	
??????????	
??????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



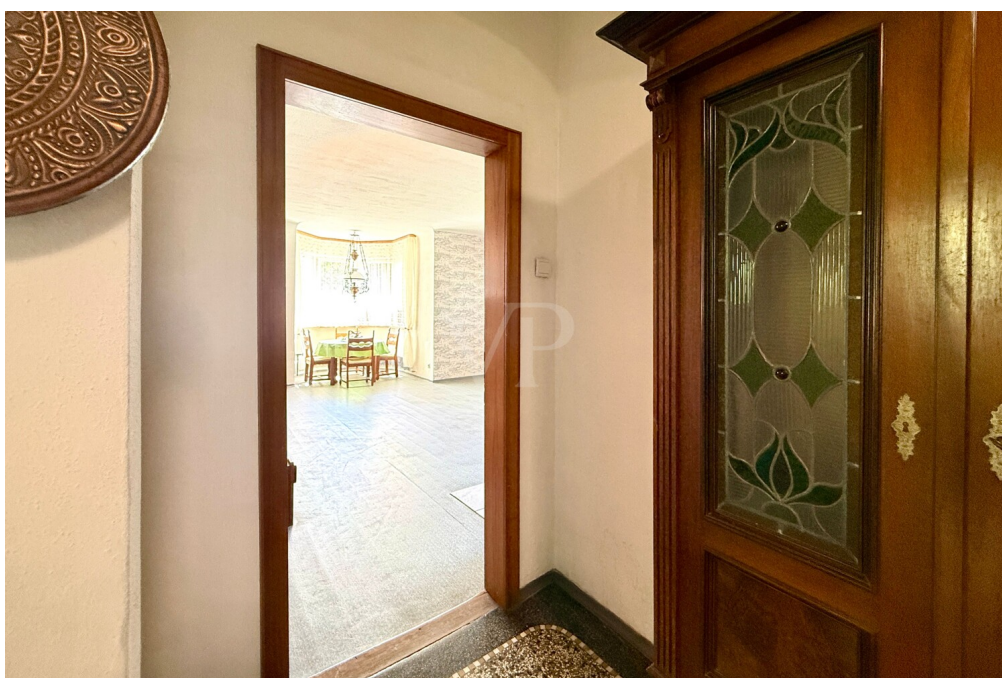
Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023		16. Oktober 2023	
Gültig bis:	10.11.2035	Registriernummer:	BV-2025-00659667
Gebäude			
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Im Stillen Grund 40 88521 Ertingen		
Gebäudeinfo ¹	1937 Villa		
Baujahr Gebäude ²	1937 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 Ausstattung des Energieausweises	☐ Teilweise	☐ Vollständige	
	☒ Verneinung / Verkauf	☐ (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 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)		Unterschrift des Ausstellers	
Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz			
Waldenstraße 35 88400 Biberach		Ausstellungsdatum: 11.11.2025	
			

¹ Datum des angegebenen GEG; im Falle von Änderungen: Änderungsdatum zum GEG
² Bei Vorhandensein von GEG-Änderungen
³ Nachweisgeber möglich
⁴ Bei Wärmequellen-Baujahr des Gebäudes
⁵ Kältemittel oder Kältemittel-Lösungsmittel und Kältemittel im Sinne des § 74 GEG

?? ?????

ENERGIEAUSWEIS

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

Gültig bis: 10.11.2035

Registrierummer: BW-2025-00059827

Gebäude

Gebäudeart

Adresse

Investmentserien Einfamilienhaus

Gebäudealt¹

In Stilen Grund 40
80521 Erlangen

Baujahr Gebäudes¹

1960

Baujahr Wärmeschutz¹,²

1973 (ETC) Passiv

Anzahl der Wohnungen

1

Gebäudeeffizienz (A-J)

10,51 kWh/m² · a nach § 62 GEG aus der Wärmefähigkeit ermittelt

Wasserrückendeckungsrate für Heizung³

100,00 %

Wasserrückendeckungsrate für Warmwasser³

100,00 % (nach 100 kWh Energieerzeugung)

Erneuerbare Energien

Photovoltaik, Biomasse, Kessel

Art der Lüftung

☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsbauwerk mit Wärmeschutz-Einrichtung
☐ Schiebelüftung ☐ Lüftungsbauwerk ohne Wärmeschutz-Einrichtung

Art der Kühlung

☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom
☐ Geführte Kühlung ☐ Kühlung aus Wärme

Inspektionsmöglichkeiten für Heizungsanlagen¹

☒ Anlagentyp ☐ Nukleare Fallgefahrprüfung der Inspektion:
☐ Heißluft ☐ Störmessung ☐ Sonstiges (beifügen)

Art der Auslastung des Energieverbrauchers

☒ Vermarktung / Verkauf ☐ 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 durch die Auswertung des **Energieausweises** ermittelt werden. Als Berechnung dient die energetische Gebäudetragzahl nach dem GEG, die sich in der Frage um den allgemeinen Informationsvergleich unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sind überschlägige Vergleichswerte für den Energieausweis – keine Werte 1:1. Teil des Energieausweises sind die Informationsvergleiche (Seite 4).

- ☐ Der **Energieausweis** wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der **Energieausweis** wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchers** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 angegeben.
- ☐ Eigentümer ☐ Ausleiher
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillig 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 statisch gedruckt, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Betriebsbezeichnung)

Energieberatung S. Sachverständigen-Adrian Kneibig

Wohnbereich 36

80409 Berlin

Unterstützt von Ausstellern

A. Kneibig

Ausstellungsdatum 11.11.2025

¹ Daten des angegebenen GEG, implementiert das angegebenen Anfordergesamtes vom GEG
² Nach dem GEG, implementiert das angegebenen Anfordergesamtes vom GEG
³ Nach dem GEG, implementiert das angegebenen Anfordergesamtes vom GEG

?? ??

??? **????** **????????**

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

????????????? ??? ????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com