Ertingen

Alleinlage - 2 Einfamilienhäuser im Landschaftsschutzgebiet – Naturidylle mit eigener Quelle und Fischzuchtanlage

??????? ????????: 25163020

???? ??????: 799.000 EUR • ?????????: ca. 270 m² • ???????: 11 • ?????? ???: 15.022 m²

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

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

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25163020
?????????	ca. 270 m²
???????	11
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1969

???? ??????	799.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 112 m²
??????	WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

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

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

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

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **10.11.2035** **Registriernummer:** BW-2025-006059627 (1)

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Im Stillen Grund 40 88521 Ertingen	
Gebäudeteil [2]		
Baujahr Gebäude [3]	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1971 Öl NT Kessel	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	85,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl EL	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom-Mix für Elektro Kleinspeicher	
Erneuerbare Energien [3]	Art: keine / Verwendung: keine	
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0 / Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – 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 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kreibig

Widdersteinstr. 36
88400 Biberach

DESAG Sachverständiger Andreas Kreibig Dipl.-Ing. (FH) 1632007

Unterschrift des Ausstellers

A. Kreibig

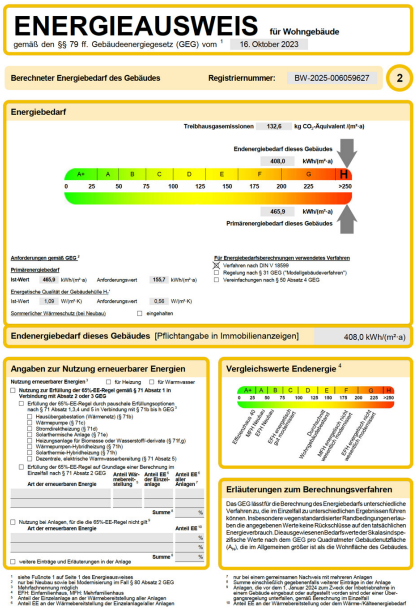
Ausstellungsdatum 11.11.2025

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.3

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: BW-2025-006059627 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 132,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 408,0 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

465,9 kWh/(m²·a) — Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 465,9 kWh/(m²·a) — Anforderungswert 155,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T: Ist-Wert 1,09 W/(m²·K) — Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 408,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen, nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71h)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Biomasseheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmenetz-, Wärmespeicherung [4]	Anteil EE [5] der Einzelanlage	Anteil EE [5] aller Anlagen [3]
		Summe [6]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [3]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [5]
	%
	%
Summe [6]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 EE/ Haus mit erneuerbarer Wärme (§ 71 GEG) — Effizienzhaus 40 (§ 71 GEG) — Durchschnittlicher Gebäudebestand (Wohngebäude) — Effizienzhaus 55 (§ 71 GEG) — Effizienzhaus 55 EE/ Haus mit erneuerbarer Wärme (§ 71 GEG)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen verbergen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Grundlage unserer Bedarfsberechnung sind geometrische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] Mehrfachnennung möglich — Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

[1] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[2] Mehrfachnennung möglich — Modernisierung im Fall der Anlage
[3] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[4] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **10.11.2035** — Registriernummer: BW-2025-006059867 — 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Im Stillen Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudeteil [2]	
Baujahr Gebäude [3]	1937 Villa
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1971 NT Ölkessel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A_N)	279,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl EL
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	keine TWW Bereitung
Erneuerbare Energien [3]	Art: keine — Verwendung: keine
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0 — Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – 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 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kreibig

Widdensteinstr. 36
88400 Biberach

DESAG Sachverständiger Andreas Kreibig Reg.-Nr. 4533/0/0

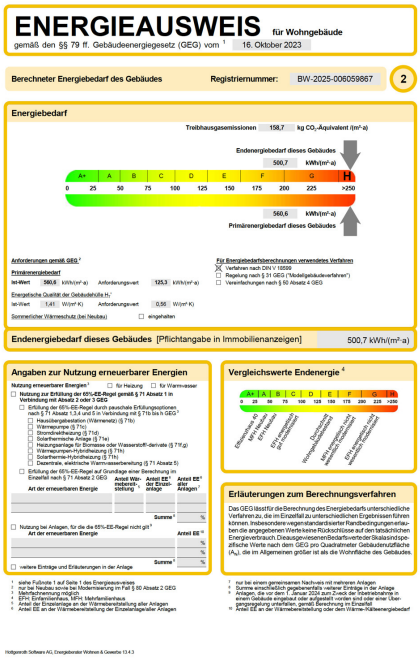
Unterschrift des Ausstellers: A. Kreibig

Ausstellungsdatum: 11.11.2025

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: BW-2025-006059867 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 158,7 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 500,7 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

560,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 560,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 125,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 1,41 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien 3 ☐ für Heizung ☐ für Warm-wasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit §71b bis h GEG 3

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Warmebereit-stellung	Anteil EE 4 der Einzel-anlage	Anteil EE 5 aller Anlagen 6
Summe 7			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt 8

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE 9
	%
	%
Summe 7	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie 4

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 EE / Neubau EFH Neubau

EFH Durchschnitt Bestandsgebäude

Durchschnitt Wohnungsbestand

MFH Durchschnitt Bestandsgebäude

EFH Durchschnitt Bestandsgebäude

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnennung möglich
4 Anteil der Einzelanlage am EFH, Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagenaller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einen Wärmenetz-Transformationsplan aufgenommen wurden oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.3

GRUNDRISSE

werden erstellt und stehen kurzfristig zur Verfügung

??????? ????????: 25163020 - 88521 Ertingen

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

Zum Verkauf steht eine ehemalige Fischzucht in wunderschöner und absolut ruhiger Lage. Inmitten unberührter Natur, eingebettet in die reizvolle Landschaft eines Landschaftsschutzgebiets.
Diese besondere Liegenschaft vereint auf ca. 15.000 m² Fläche Natur, Geschichte und Ruhe zu einem einzigartigen Gesamtpaket: Dieser Ort vermittelt unmittelbar Geborgenheit und Weite zugleich. Eingebettet in eine harmonische Landschaft mit Wald, Wiesen und Wasserflächen bietet das Anwesen vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und für die Freizeitgestaltung. Ein Refugium für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Menschen mit Sinn für das Besondere.
Auf dem großzügigen Gelände befinden sich zwei separate Häuser, die sich sowohl für eine Mehrgenerationennutzung als auch für die Vermietung an Feriengäste, als Gästeunterkünfte oder als private Rückzugsräume anbieten. Beide Gebäude verfügen über eine charmante, natürliche Ausstrahlung und bieten dank ihrer Grundrisse und Lage viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen. Große Fensterflächen, liebevolle Details und die Nähe zur Natur machen sie zu behaglichen Rückzugsorten, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermitteln.
Die ehemalige Fischzucht selbst bildet das Herzstück des Anwesens. Die Wasserbereiche, Teiche und die offene Landschaft zeugen von der früheren Nutzung und schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Ob als Naturparadies für Tier- und Pflanzenliebhaber, als kreativer Raum für neue Projekte oder als Ruheoase für Menschen, die den Alltag hinter sich lassen möchten – die Möglichkeiten sind breit gefächert.
Das Grundstück bietet zudem reichlich Platz für weitere Ideen: Gartenbau, Tierhaltung, ein Seminarkonzept, eine kleine Landwirtschaft oder einfach als naturnahes Wohnrefugium. Der große Abstand zu Nachbarn und belebten Straßen sorgt für absolute Privatsphäre, während das Gelände dennoch gut erreichbar bleibt.
Diese außergewöhnliche Immobilie ist perfekt für all jene, die einen besonderen Ort mit Geschichte und Charme suchen – einen Platz, an dem man entschleunigen und durchatmen kann. Ob als repräsentativer Wohnsitz, als Refugium im Grünen oder als landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit nachhaltiger Nutzung – dieses einzigartige Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten, Natur, Leben und Arbeiten in Einklang zu bringen.

??????? ????????: 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.

??????? ????????: 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.

??????? ????????: 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.

??????? ????????: 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