

Ertingen

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

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



www.von-poll.com

???? ??: 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

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

???? ???????????	????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	10.11.2035	??????????	
????????????????		??????	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

?? ???????

[illegible]

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

?? ????

[illegible]

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

16. Oktober 2023

Gültig bis:

10.11.2023

Registrierenummer:

BW-2023-00059867

1

Gebäude Gebauteil

Adresse
Gebäudeart:
Baujahr Gebäude:
Baujahr Vorrangsanlagen:
Anzahl der Wohnungen
Gebäudefläche (m²):
Vorrangsanlage für Heizung:
Vorrangsanlage für Warmwasser:
Erneuerbare Energien:

Heizendendes Erdgeschoss

Im Stiller Grund 40
86521 Erdingen

1937 Villa
Hess 10
1937 NT Oberall

279,1 m²

Hess 10

keine Zirkul. Bewehrung

☒ nach § 62 GEG aus der Vorfläche ermittelt

keine

Verwendung:

keine

Art der Lüftung:

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftunganlage mit Vorrangverstellung

Art der Kühlung:

☐ Schichtlüftung

☐ Kühlung ohne Vorrangverstellung

Art der Kühlung:

☐ Passive Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Inspektionsöffnung Klimaauslass:

☐ Gekühltes Wasser

☐ Kühlung aus Wärme

Inspektionsöffnung Klimaauslass:

Anzahl 0

Nachweis Füllgradprüfung der Inspektion:

Erneuerbare Energien:

☒ Vermeidung / Verfüllung

☐ Heißluft

☐ Nachspeisung (Anderung: Erneuerung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bewertung des **Energieausweises** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (s. Anmerkung 1) auf der Grundlage des Energieausweises ermittelt werden. Als beispielhafte dient die energetische Gebäudeauswertung nach dem GEG, die sich in der Regel von der allgemeinen Vorgehensweise unterscheidet. Die angegebenen Werte stellen überprüfbare Werte dar, die auf der Grundlage der Angaben im Energieausweis ermittelt wurden. Die Angaben sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisberechnung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2) zu verstehen.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieausweisauswertung). Die Ergebnisse sind in der Regel in der Form der Angaben im Energieausweis (s. Anmerkung 2

?? ???????

Hedgewise Software AG, Erangbühlstrasse 10/Wien & Gießen 13-4

www.von-poll.com

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