

Ertingen

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

Αριθμός ακινήτου: 25163020



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ 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	???? ??????	799.000 EUR
???????????	ca. 270 m ²	?????	???????????
?????????	11	?????????????	???????????????
?????????? ??? ??????????	6	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???? ????????????	1969	???????? ????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 112 m ²
		???????	WC ????????????, ?????

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

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

???? ??????????	????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	10.11.2035	??????????	
????????????????		?????? ??????????	408.00 kWh/m ² a
?????? ??		??????????	
		??????????	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. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2035 Registrierungsnummer: BW-2025-00659867 1

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Im Sillen Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudeinhalt ¹	1937 Villa
Baujahr Gebäude ²	1937
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1937 MT Diesel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudeinhalte (m ²)	278 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche 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	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geölkühler <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 Nachweise: <input type="checkbox"/> Nachweise <input type="checkbox"/> Nachweise <input type="checkbox"/> Sonstiges (bitte angeben)
Klassen der Auslastung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubaue <input type="checkbox"/> Neubaue (Anforderung / 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudecharakteristik nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Baubestanden – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Nachweise (siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 angegeben.

Ermittlung des Energieverbrauchs durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (bitte angeben).

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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):
Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz
Waldenstraße 35
88420 Ebersbach

Unterschrift des Ausstellers:
A. Kriebitz
Ausstellungsdatum: 11.11.2025

¹ Datum des angegebenen GEG: im Falle von nicht anwendbarem GEG zum GEG
² bei nicht anwendbarem GEG: im Falle von nicht anwendbarem GEG zum GEG
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeenergie-Besitz der Übergabestation
⁵ Kesselanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Kesselanlagen im Sinne des § 79 GEG
Fillingen Software AG, Energieberater Wilfried & Gertraud G.H.

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-00605967

Energiebedarf

Heizungsanlagenleistung: 158,7 kg CO₂-Äquivalent (t/a)

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

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 500,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum GEG:
 Art der erneuerbaren Energie: Solarthermie, Biomasse, Wasserkraft, Windkraft, Photovoltaik, Geothermie, Erdwärme, Wasserkraft, Windkraft, Photovoltaik, Geothermie, Erdwärme

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Wolfgang Schein AG, Energieberater Wilfried & Gerdwin 13.4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.11.2035 Registriernummer: BW-2025-00605962

Gebäude

Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus
 Adresse: Im Bollen Grund 40, 88521 Ertingen
 Baujahr Gebäude: 1969
 Baujahr Wärmeerzeuger: 1971 Öl HT Kessel

Anzahl der Wohnungen: 1
 Gebäudemasse (m³): 185 m³ nach § 81 GEG aus der Vorfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: Holzpellets
 Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Gas

Art der Lüftung: Fensterlüftung, Schachtlüftung, Passive Kühlung, Gekülbte Luft
 Art der Kühlung: Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung, Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung, Kühlung aus Brunnen, Kühlung aus Wasser

Inspektionspflichtige Klimaaugen: Anzahl: 0 Nichtes Fallgebäudestatus der Inspektion: Neubau, Modernisierung, Sanierung (teilweise)
 Art der Ausstellung des Energieausweises: Vermietung / Verkauf, Mietevertrag, Ausleiher (Änderung / Erneuerung)

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 Entscheidungsgrundlage dient die energetische Gebäudemasse nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Verbrauchsangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche energetischer Gebäudegruppen - siehe Seite 16. Teil des Energieausweises sind die Messergebnisse der Inspektionen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind verfügbar.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (teilweise Angabe): Eigentümer, Ausleiher

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den betroffenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):
 Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz
 Wölbelsheim 36, 88630 Biberach

Unterschrift des Ausstellers:

 Ausstellungsdatum: 11.11.2025

DESAG
 DEUTSCHE ENERGIEAUSWEISGESELLSCHAFT
 gGmbH

Wolfgang Schein AG, Energieberater Wilfried & Gerdwin 13.4

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2025-00659627 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **132,6** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

408,0 kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

665,9 kWh(m²·a)

Aufzeichnungen gemäß §86a¹

Prüfer/institut

name: **IBS** kWh(m²·a) Aufbringungszeit: **193,7** kWh(m²·a)

Exakte/rische Qualität der Gebäudeteile:

Wärmedämmung: **0,89** W/(m²·K) Aufbringungszeit: **0,86** W/(m²·K)

Sonnenschutz (Wärmerücklauf bei Nacht): vorhanden

Zur Energiebedarfsberechnung verwendete Verfahren

Verfahren nach DIN EN ISO 9846

Regelung nach § 31 GEG (Nachtabschaltungswärmerücklauf)

Vereinfachungen nach § 82 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **408,0 kWh(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Notwendige erneuerbare Energien: für Heizung für Warmwasser

Erzeugung der Erträge der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 im Berechnungsverfahren

Erzeugung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erzeugungsanlagen nach § 71 Absatz 2, 3, 4 und 5 im Berechnungsverfahren § 71 bis 5 GEG

Wassererzeugung (Wärmepumpe) § 71a

Photovoltaik § 71c

Windenergie § 71d

Solarthermische Anlage § 71e

Biomasseerzeugung aus Gärresten oder Klärschlamm § 71f, g

Biomasseerzeugung aus Holz § 71h

Biomasseerzeugung aus Pflanzen § 71i

Biomasseerzeugung aus anderen Biomasseerzeugern § 71j

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

Art der erneuerbaren Energie: Biomasse Wind Photovoltaik Wassererzeugung Solarthermie Biomasseerzeugung

Nutzung der Anlagen für die die 65%-EE-Regel nicht gilt

Art der erneuerbaren Energie: Biomasse Wind Photovoltaik Wassererzeugung Solarthermie Biomasseerzeugung

weitere Erträge und Erhebungen in der Anlage

Art der erneuerbaren Energie: Biomasse Wind Photovoltaik Wassererzeugung Solarthermie Biomasseerzeugung

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG schreibt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren vor, die im Einzelfall unterschiedlichen Ergebnisse liefern können. Insbesondere relevant sind die Vereinfachungen nach § 82 Absatz 4 GEG, die die angegebenen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiebedarf des Gebäudes auf Basis der im Allgemeinen größten ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ Zur bei einer gemeinsamen Nutzung mit mehreren Anlagen.

² Bei einer gemeinsamen Nutzung mit mehreren Anlagen.

³ Bei einer gemeinsamen Nutzung mit mehreren Anlagen.

⁴ Die im Allgemeinen größte ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Hilfsmittel Software: KC Energieberater Version 6.0.0.0 (14.3)

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