

Erlangen

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

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



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 270 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 15.022 m<sup>2</sup>

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

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

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

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25163020
???????????	ca. 270 m <sup>2</sup>
?????????	11
?????????? ???	6
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1969

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

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

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????	VERBRAUCH
???????????	10.11.2035	
???????????????		408.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		
???????????		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

?? ???????



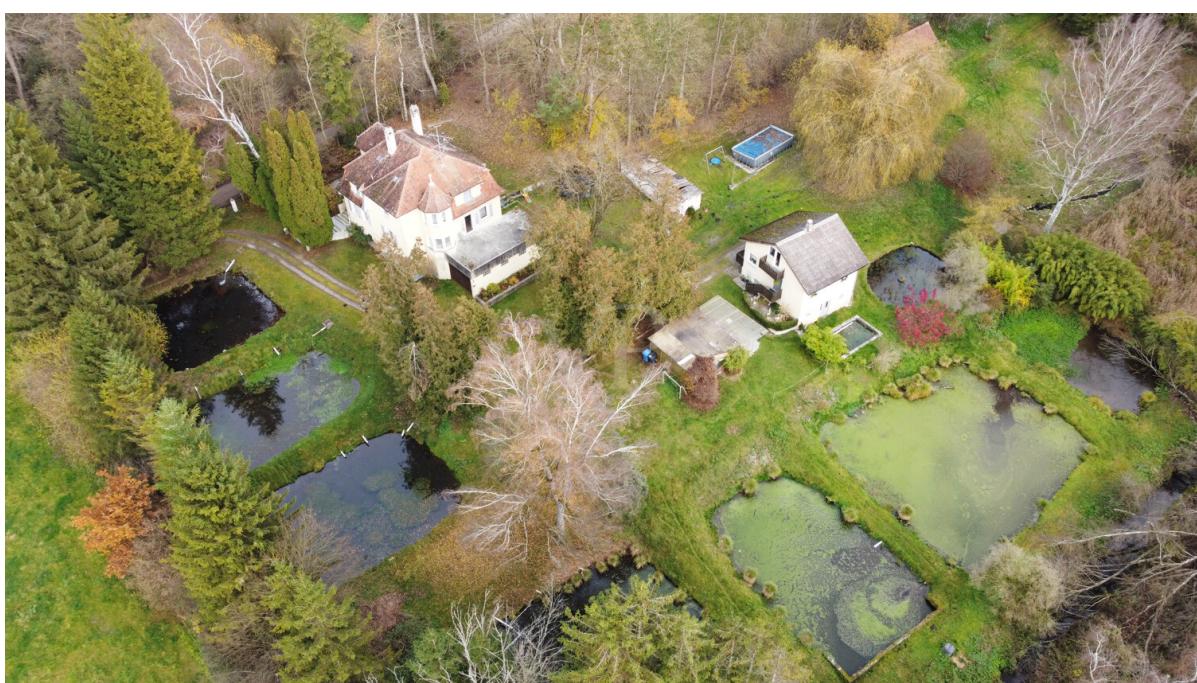
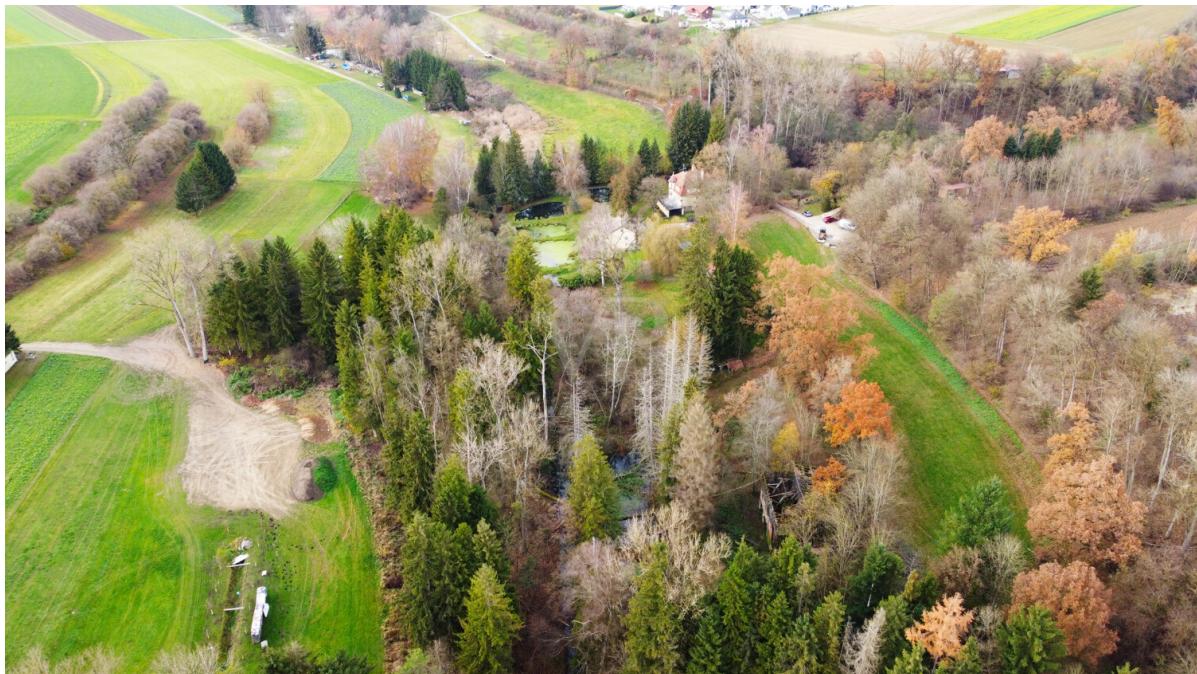
???????? ?????: 25163020 - 88521 Ertingen

?? ???????



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

?? ???????



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

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



<b>ENERGIEAUSWEIS</b>		für Wohngebäude																																																				
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023																																																						
Gültig bis: 10.11.2035		Registriernummer: BW-2025-006059627																																																				
<b>Gebäude</b> <table border="1"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="2">heizendes Einzelneubau</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="2">Im Stilten Grund 40 88521 Ertingen</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeschl. <sup>1</sup></td> <td colspan="2">88521 Ertingen</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude <sup>2</sup></td> <td colspan="2">1969</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmezuleiter <sup>3</sup></td> <td colspan="2">1971 OT Kessel</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td>Grundfläche (m<sup>2</sup>)</td> <td>81 m<sup>2</sup></td> <td>→ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energie für Heizung<sup>4</sup></td> <td colspan="2">Heizöl EL</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energie für Warmwasser</td> <td colspan="2">Stromnetz für Elektro Klimaspeicher</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien</td> <td>Art</td> <td>Anteile</td> <td>Vervendung</td> <td>Werte</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung<sup>5</sup></td> <td colspan="4"> <input checked="" type="checkbox"/> Fördelüftung  <input type="checkbox"/> Ansauglüftung  <input type="checkbox"/> Passiv-Kühlung  <input type="checkbox"/> Geleitete Kälte         </td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung<sup>6</sup></td> <td colspan="4"> <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom  <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme         </td> </tr> <tr> <td>Inspektionstechnische Kommentare<sup>7</sup></td> <td colspan="4"> <input type="checkbox"/> Abgase  <input type="checkbox"/> Nachweise Füllstand  <input type="checkbox"/> Nachweise Füllstand         </td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td colspan="4"> <input type="checkbox"/> Neubau  <input type="checkbox"/> Modernisierung  <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf  <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung         </td> </tr> </table>			Gebäudetyp	heizendes Einzelneubau		Adresse	Im Stilten Grund 40 88521 Ertingen		Gebäudeschl. <sup>1</sup>	88521 Ertingen		Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1969		Baujahr Wärmezuleiter <sup>3</sup>	1971 OT Kessel		Anzahl der Wohnungen	1		Grundfläche (m <sup>2</sup> )	81 m <sup>2</sup>	→ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	Wesentliche Energie für Heizung <sup>4</sup>	Heizöl EL		Wesentliche Energie für Warmwasser	Stromnetz für Elektro Klimaspeicher		Erneuerbare Energien	Art	Anteile	Vervendung	Werte	Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fördelüftung <input type="checkbox"/> Ansauglüftung <input type="checkbox"/> Passiv-Kühlung <input type="checkbox"/> Geleitete Kälte				Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme				Inspektionstechnische Kommentare <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/> Abgase <input type="checkbox"/> Nachweise Füllstand <input type="checkbox"/> Nachweise Füllstand				Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung			
Gebäudetyp	heizendes Einzelneubau																																																					
Adresse	Im Stilten Grund 40 88521 Ertingen																																																					
Gebäudeschl. <sup>1</sup>	88521 Ertingen																																																					
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1969																																																					
Baujahr Wärmezuleiter <sup>3</sup>	1971 OT Kessel																																																					
Anzahl der Wohnungen	1																																																					
Grundfläche (m <sup>2</sup> )	81 m <sup>2</sup>	→ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																																																				
Wesentliche Energie für Heizung <sup>4</sup>	Heizöl EL																																																					
Wesentliche Energie für Warmwasser	Stromnetz für Elektro Klimaspeicher																																																					
Erneuerbare Energien	Art	Anteile	Vervendung	Werte																																																		
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fördelüftung <input type="checkbox"/> Ansauglüftung <input type="checkbox"/> Passiv-Kühlung <input type="checkbox"/> Geleitete Kälte																																																					
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																																					
Inspektionstechnische Kommentare <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/> Abgase <input type="checkbox"/> Nachweise Füllstand <input type="checkbox"/> Nachweise Füllstand																																																					
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung																																																					
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>																																																						
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (Standardbedarf) oder durch die Messung des Energieverbrauchs (Energieausweis). Als Basis dient die energetische Bewertung des Gebäudes, die in Abhängigkeit von den Witterungsangaben und den Nutzungseigenschaften des Gebäudes sowie über die tatsächlichen gleichen energetischen (Ergebnis-)Werten (siehe Seite 5). Teil der Bewertung sind die angewandten Methoden und die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p>Der Energieausweis wird auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes erstellt (Energiebedarfshaus), die Ergebnisse sind auf Basis der dargestellten Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und freiviertelt.</p> <p>Der Energieausweis wird auf der Grundlage von Auswirkungen des Energiebedarfs ermittelt (Energieverbrauchshaus). Die Ergebnisse sind auf Basis der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes freiviertelt.</p> <p>Daher unterscheiden sich die Ergebnisse des Energieausweises.</p>																																																						
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>																																																						
<p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den ob bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist dafür gedacht, einen überzeugenden Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>																																																						

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kreß  
Widdersteinstr. 36  
88400 Biberach



Unterschrift des Ausstellers

A. Krebs

Ausstellungsdatum 11.11.2012

1 Datum des angewendeten GEo, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEo  
2 nur im Falle des § 79 Absatz 2, Gelt. 2 GEo einzutragen  
3 Mehrfachangaben möglich

- 4 bei Wärmeesozialraum der Übergabestation
- 5 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEV

Hodgesch-Schwarz AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.3

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

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

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

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

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**Registriernummer:** BW-2025-006059527

**Primärenergiebedarf**

**Energiebedarf**

**Treibhausgasemissionen** 132,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

**Energiebedarf dieses Gebäudes**

400,0 kWh/m<sup>2</sup>·a

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

460,5 kWh/m<sup>2</sup>·a

**Arbeitszeit (mehrheitl. 265<sup>1</sup>)**

**Primärenergiebedarf**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 460,5 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 157,7 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 0,55 t Wärme/K)**

**Sommerlicher Wärmebedarf (je Neuhaus)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 265<sup>1</sup>)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 460,5 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 157,7 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 0,55 t Wärme/K)**

**Sommerlicher Wärmebedarf (je Neuhaus)**

**Anforderungen gemäß GES<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Arbeitszeit (mehrheitl. 460,5 kWh/m<sup>2</sup>·a)

Arbeitszeit (mehrheitl. 157,7 kWh/m<sup>2</sup>·a)

Arbeitszeit (mehrheitl. 0,55 t Wärme/K)

**Sommerlicher Wärmebedarf (je Neuhaus)**

**Primärenergiebedarf**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 460,5 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 157,7 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 0,55 t Wärme/K)**

**Sommerlicher Wärmebedarf (je Neuhaus)**

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** **[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**

408,0 kWh/m<sup>2</sup>·a

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** **[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**

408,0 kWh/m<sup>2</sup>·a

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

1) für Heizung, 2) für Wärmeversorgung, 3) für Strom, 4) für Wasserversorgung, 5) für Abwasserentsorgung, 6) für Abwasserentsorgung und Wasserversorgung

**Verwendung mit Abstand 1 oder 2 (gesamt)** 1) 71 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 3 oder 4 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 5 oder 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 3 und 5 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 4 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 3, 4 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 3 und 5 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 3 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 4 und 5 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 4 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 5 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 3, 4 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Erfüllung der 65%-EPE-Regel** **[Anordnung einer Berechnung in Energieeffizienzberichten]** 1) Ja 2) Nein 3) Keine Angabe

**Art der erneuerbaren Energie**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

1) für Heizung, 2) für Wärmeversorgung, 3) für Strom, 4) für Wasserversorgung, 5) für Abwasserentsorgung, 6) für Abwasserentsorgung und Wasserversorgung

**Verwendung mit Abstand 1 oder 2 (gesamt)** 1) 71 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 3 oder 4 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 5 oder 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 3 und 5 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 4 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 3, 4 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 3 und 5 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 3 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 4 und 5 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 4 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 2, 5 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Verwendung mit Abstand 1, 3, 4 und 6 (gesamt)** 1) 57 Abstand 1 t

**Erfüllung der 65%-EPE-Regel** **[Anordnung einer Berechnung in Energieeffizienzberichten]** 1) Ja 2) Nein 3) Keine Angabe

**Art der erneuerbaren Energie**

**Vergleichswertende Endenergie<sup>4</sup>**

**Summe** %

**Arbeitszeit (mehrheitl. 80,0 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 265,0 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 157,0 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 0,55 t Wärme/K)**

**Sommerlicher Wärmebedarf (je Neuhaus)**

**Vergleichswertende Endenergie<sup>4</sup>**

**Summe** %

**Arbeitszeit (mehrheitl. 80,0 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 265,0 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 157,0 kWh/m<sup>2</sup>·a)**

**Arbeitszeit (mehrheitl. 0,55 t Wärme/K)**

**Sommerlicher Wärmebedarf (je Neuhaus)**

**Erklärungen zum Berechnungsverfahren**

1) Das 265 ist die Basis für die Berechnung der Endenergie unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verbrauchs, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

2) Der 460,5 ist der tatsächliche Verbrauch, der im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

3) Die 65%-EPE-Regel ist die Regelung der Energieeffizienzberichte, die die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt. Ein Energieeffizienzbericht, der die 65%-EPE-Regel nicht erfüllt, kann nicht als Energieeffizienzbericht angesehen werden.

4) Der Arbeitszeit (mehrheitl. 265,0 kWh/m<sup>2</sup>·a) ist die tatsächliche Endenergie, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

5) Der Arbeitszeit (mehrheitl. 157,0 kWh/m<sup>2</sup>·a) ist die tatsächliche Endenergie, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

6) Der Arbeitszeit (mehrheitl. 0,55 t Wärme/K) ist die tatsächliche Endenergie, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

7) Der Sommerlicher Wärmebedarf (je Neuhaus) ist die tatsächliche Endenergie, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

**Erklärungen zum Berechnungsverfahren**

1) Das 265 ist die Basis für die Berechnung der Endenergie unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verbrauchs, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

2) Der 460,5 ist der tatsächliche Verbrauch, der im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

3) Die 65%-EPE-Regel ist die Regelung der Energieeffizienzberichte, die die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt. Ein Energieeffizienzbericht, der die 65%-EPE-Regel nicht erfüllt, kann nicht als Energieeffizienzbericht angesehen werden.

4) Der Arbeitszeit (mehrheitl. 265,0 kWh/m<sup>2</sup>·a) ist die tatsächliche Endenergie, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

5) Der Arbeitszeit (mehrheitl. 157,0 kWh/m<sup>2</sup>·a) ist die tatsächliche Endenergie, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

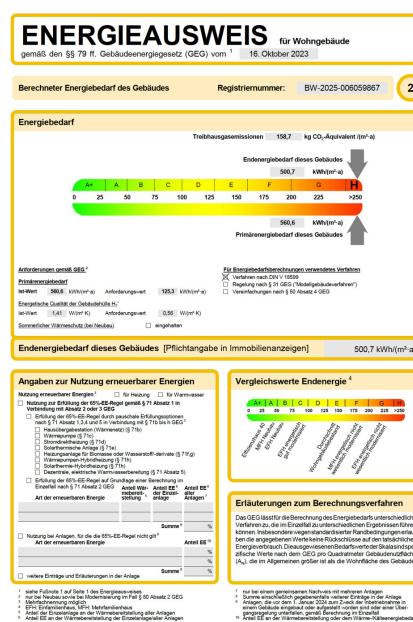
6) Der Arbeitszeit (mehrheitl. 0,55 t Wärme/K) ist die tatsächliche Endenergie, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

7) Der Sommerlicher Wärmebedarf (je Neuhaus) ist die tatsächliche Endenergie, die im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird. Ein tatsächlicher Verbrauch, der im Energieausweis über die tatsächliche Endenergie hinausgeht, kann lediglich im Rahmen der Berechnung berücksichtigt werden, wenn der tatsächliche Verbrauch im Energieausweis als tatsächliche Endenergie angegeben wird.

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Wohngebäude																															
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <b>16. Oktober 2023</b>																															
Gültig bis: <b>10.11.2035</b> Registriernummer: <b>BW-2025-006059867</b>																															
<b>Gebäude</b> <table border="1"> <tr> <td><b>Gebäudetyp</b></td> <td>Bestehendes Einfamilienhaus</td> </tr> <tr> <td><b>Adresse</b></td> <td>Im Stilten 40 88521 Eringen</td> </tr> <tr> <td><b>Gebäudehöhe</b></td> <td>1007 m 1971 mT Oelssee</td> </tr> <tr> <td><b>Baujahr / Gebäude</b></td> <td>1907/08 Baujahr Wärmezettel: <sup>1,2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Anzahl der Wohnungen</b></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><b>Gebäudefläche (A<sub>1</sub>)</b></td> <td>279,1 m<sup>2</sup>      <input type="checkbox"/> nach § 52 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td><b>Wesentliche Energiesträger für Heizung<sup>3</sup></b></td> <td>Heizöl EL</td> </tr> <tr> <td><b>Wesentliche Energiesträger für Wärmeversorgung</b></td> <td>Wasser TWW Belebung</td> </tr> <tr> <td><b>Erneuerbare Energien<sup>4</sup></b></td> <td>Art: keine      Verwendung: keine</td> </tr> <tr> <td><b>Art der Lüftung<sup>5</sup></b></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Beleuchtungs-lüftung <input type="checkbox"/> Passiv-lüftung <input type="checkbox"/> Gefrorene Kälte</td> </tr> <tr> <td><b>Art der Kühlung<sup>6</sup></b></td> <td><input type="checkbox"/> Kühlung mit Wasser <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom</td> </tr> <tr> <td><b>Inspektionserfordrig Klimaänderungen<sup>7</sup></b></td> <td>Antrag: <input checked="" type="checkbox"/> Nachstes Fälligkeitstermin der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td><b>Antrag der Ausstellung des Energieausweises</b></td> <td><input type="checkbox"/> Meldung bei der Energieaufsicht (Anordnung / Erweiterung)      <input type="checkbox"/> Sonstiges (hieraus)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Basisqualifizierung die energetische Gebäudezulassung nach § 79 Abs. 1 Nr. 1 GEG. Die energetische Qualität kann durch die Berechnung der energetischen Gebäudezulassung oder durch die tatsächliche gleiche energetische Leistung (siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).</p> <p>Die energetische Auswertung auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ist eine Energiebedarfsberechnung. Die Ergebnisse der Energiebedarfsberechnung sind die tatsächlichen Informationen zum Verbrauch und Preisniveau.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieverbrauch wird auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs ermittelt (Energieverbrauchswert). Die Ergebnisse der Energieverbrauchswert sind die tatsächlichen Daten und sind Seite 3 dargestellt.</p> </td> </tr> </table>		<b>Gebäudetyp</b>	Bestehendes Einfamilienhaus	<b>Adresse</b>	Im Stilten 40 88521 Eringen	<b>Gebäudehöhe</b>	1007 m 1971 mT Oelssee	<b>Baujahr / Gebäude</b>	1907/08 Baujahr Wärmezettel: <sup>1,2</sup>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>	1	<b>Gebäudefläche (A<sub>1</sub>)</b>	279,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 52 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	<b>Wesentliche Energiesträger für Heizung<sup>3</sup></b>	Heizöl EL	<b>Wesentliche Energiesträger für Wärmeversorgung</b>	Wasser TWW Belebung	<b>Erneuerbare Energien<sup>4</sup></b>	Art: keine      Verwendung: keine	<b>Art der Lüftung<sup>5</sup></b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Beleuchtungs-lüftung <input type="checkbox"/> Passiv-lüftung <input type="checkbox"/> Gefrorene Kälte	<b>Art der Kühlung<sup>6</sup></b>	<input type="checkbox"/> Kühlung mit Wasser <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	<b>Inspektionserfordrig Klimaänderungen<sup>7</sup></b>	Antrag: <input checked="" type="checkbox"/> Nachstes Fälligkeitstermin der Inspektion:	<b>Antrag der Ausstellung des Energieausweises</b>	<input type="checkbox"/> Meldung bei der Energieaufsicht (Anordnung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (hieraus)	<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>		<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Basisqualifizierung die energetische Gebäudezulassung nach § 79 Abs. 1 Nr. 1 GEG. Die energetische Qualität kann durch die Berechnung der energetischen Gebäudezulassung oder durch die tatsächliche gleiche energetische Leistung (siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).</p> <p>Die energetische Auswertung auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ist eine Energiebedarfsberechnung. Die Ergebnisse der Energiebedarfsberechnung sind die tatsächlichen Informationen zum Verbrauch und Preisniveau.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieverbrauch wird auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs ermittelt (Energieverbrauchswert). Die Ergebnisse der Energieverbrauchswert sind die tatsächlichen Daten und sind Seite 3 dargestellt.</p>	
<b>Gebäudetyp</b>	Bestehendes Einfamilienhaus																														
<b>Adresse</b>	Im Stilten 40 88521 Eringen																														
<b>Gebäudehöhe</b>	1007 m 1971 mT Oelssee																														
<b>Baujahr / Gebäude</b>	1907/08 Baujahr Wärmezettel: <sup>1,2</sup>																														
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	1																														
<b>Gebäudefläche (A<sub>1</sub>)</b>	279,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 52 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																														
<b>Wesentliche Energiesträger für Heizung<sup>3</sup></b>	Heizöl EL																														
<b>Wesentliche Energiesträger für Wärmeversorgung</b>	Wasser TWW Belebung																														
<b>Erneuerbare Energien<sup>4</sup></b>	Art: keine      Verwendung: keine																														
<b>Art der Lüftung<sup>5</sup></b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Beleuchtungs-lüftung <input type="checkbox"/> Passiv-lüftung <input type="checkbox"/> Gefrorene Kälte																														
<b>Art der Kühlung<sup>6</sup></b>	<input type="checkbox"/> Kühlung mit Wasser <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom																														
<b>Inspektionserfordrig Klimaänderungen<sup>7</sup></b>	Antrag: <input checked="" type="checkbox"/> Nachstes Fälligkeitstermin der Inspektion:																														
<b>Antrag der Ausstellung des Energieausweises</b>	<input type="checkbox"/> Meldung bei der Energieaufsicht (Anordnung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (hieraus)																														
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>																															
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Basisqualifizierung die energetische Gebäudezulassung nach § 79 Abs. 1 Nr. 1 GEG. Die energetische Qualität kann durch die Berechnung der energetischen Gebäudezulassung oder durch die tatsächliche gleiche energetische Leistung (siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).</p> <p>Die energetische Auswertung auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ist eine Energiebedarfsberechnung. Die Ergebnisse der Energiebedarfsberechnung sind die tatsächlichen Informationen zum Verbrauch und Preisniveau.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieverbrauch wird auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs ermittelt (Energieverbrauchswert). Die Ergebnisse der Energieverbrauchswert sind die tatsächlichen Daten und sind Seite 3 dargestellt.</p>																															

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

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



# GRUNDRIFFE

werden erstellt und stehen  
kurzfristig zur Verfügung

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

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

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

Das Herzstück des Anwesens bildet eine großzügige Villa mit rund 195 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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

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

Erlangen 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 Erlangen 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 Erlangen 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 Erlangen 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. Erlangen 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/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

in unvergleichlicher Umgebung zu schaffen.

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

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

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

Christiane Zimmerman

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)