

Ertingen

Απομονωμένη τοποθεσία - 2 ανεξάρτητες
κατοικίες σε προστατευόμενη περιοχή -
ειδυλλιακό φυσικό περιβάλλον με δική του
πηγή και ιχθυοτροφείο

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25163020	Τιμή αγοράς	799.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 270 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	11	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 112 m ²
Έτος κατασκευής	1969	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.11.2035	Τελική κατανάλωση ενέργειας	408.00 kWh/m ² a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1969

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023	
Gültig bis:	10.11.2035
Registrierungsnummer:	BW-2025-006059627
1	
Gebäude	
Gebäudetyp	Bestehendes Erdgeschoss
Adresse	Im Erlen-Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudeart ¹	
Baujahr Gebäude ²	1988
Baujahr Wärmeerzeuger ³	1971 ÖTNT Kessel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A _b)	85,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom/Nat. für Elektro-Konvektor
Erneuerbare Energien ⁵	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Schraffierung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Sonne
	<input type="checkbox"/> Geleitetes Kalte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsfähige Klimaanlagen ⁸	Anzahl: 0 Nichtes: Füllgasdruck der Treibstoffe
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Beiwert) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung / Erneuerung
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Beispielfläche dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Baubewertungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).	
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.	
Daherhebung Bedarf/Verbrauch durch: <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller	
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (Beiwert-Angaben).	
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises	
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Unterschrift des Ausstellers
Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Knobig Waldenstraße 36 88400 Biberach	 Ausstellungsdatum: 11.11.2025
<small> ¹ Sofern kein angeregtes GEG, ausschließlich des angeregten Anforderungswertes zum GEG ² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen ³ Nicht angegeben: "0" ⁴ Im Übrigen: Angabe der Hauptenergiequelle ⁵ Klimaanlagen oder landübliche Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG </small>	
Hilfswort (Seite 4): Energiebedarfsausweis & Grundrisse (1:5)	

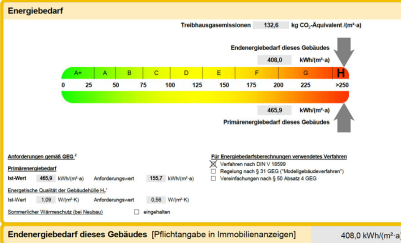
Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Το ακίνητο

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2025-00059627



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Art der erneuerbaren Energie: Solarthermie Photovoltaik Windenergie Wasserkraft Biomasse Geothermie Erdwärme Solarthermie Photovoltaik Windenergie Wasserkraft Biomasse Geothermie Erdwärme

Vergleichswerte Endenergie

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 463,0 kWh/m²·a

Vergleichswerte Endenergie: 100,0 kWh/m²·a

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG liefert für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die im Einzelfall unterschiedlichen Ergebnisse liefern können. Insbesondere vorgegebene Randbedingungen können zu anderen Ergebnissen führen als die im GEG angegebenen Werte. Die im GEG angegebenen Werte sind die im GEG angegebenen Werte, die im GEG angegebenen Werte sind die im GEG angegebenen Werte.

Hilfsmittel: Software-AC, Energieberater Wilfried & Daniela (14.3)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2025 Registrierungsnummer: BW-2025-00059687

Gebäude

Gebäudetyp: Freistehendes Einfamilienhaus

Adresse: Im Stöben Grund 40, 88521 Ertingen

Gebäudeart: Wohngebäude Nichtwohngebäude

Baujahr: 1971

Baujahr Wärmepumpe: 1971

Anzahl der Wohnungen: 1

Gebäudefläche (A₁): 279,1 m² nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl Holz Biomasse Solarthermie Photovoltaik Windenergie Wasserkraft Biomasse Geothermie Erdwärme

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Heizöl Holz Biomasse Solarthermie Photovoltaik Windenergie Wasserkraft Biomasse Geothermie Erdwärme

Art der Lüftung: Fenstellaftung Schallschließung Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung: Passive Kühlung Geheilte Kälte Kühlung aus Strom Kühlung aus Wärme

Inspektionspflichtige Klimaanlage: Akzeptiert Nachweis Füllstand/Leistung Sonstiges (Heizung)

Art der Ausbebung des Energieausweises: Neubau Modernisierung Sonstiges (Heizung)

Verfahren nach DIN EN ISO 15927-4 Verfahren nach § 10 Absatz 4 GEG

Verfahren nach § 10 Absatz 4 GEG Verfahren nach § 10 Absatz 4 GEG

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 Bezugswert dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnfläche unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überlegene Vergleichswerte dar (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).

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/Beitrag durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

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 berechtigten Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andrea Kretzig

Waldenstr. 30, 88400 Biberach

Unterschrift des Ausstellers:

A. Kretzig

Ausstellungsdatum: 11.11.2025

Hilfsmittel: Software-AC, Energieberater Wilfried & Daniela (14.3)

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται ένα πρώην ιχθυοτροφείο σε μια όμορφη και απόλυτα ήσυχη τοποθεσία. Φωλιασμένο μέσα στην παρθένα φύση, μέσα στο γοητευτικό τοπίο μιας προστατευόμενης περιοχής, αυτό το εξαιρετικό ακίνητο συνδυάζει τη φύση, την ιστορία και την ηρεμία σε περίπου 15.000 τ.μ. γης για να δημιουργήσει ένα μοναδικό πακέτο: Αυτό το μέρος αποπνέει αμέσως μια αίσθηση ασφάλειας και έκτασης. Μέσα σε ένα αρμονικό τοπίο δασών, λιβαδιών και υδάτινων οδών, το κτήμα προσφέρει ποικίλες δυνατότητες για διαβίωση, εργασία και δραστηριότητες αναψυχής. Ένα καταφύγιο για τους λάτρεις της φύσης, για όσους αναζητούν ηρεμία και γαλήνη, και για όσους εκτιμούν το εξαιρετικό. Οι ευρύχωροι χώροι περιλαμβάνουν δύο ξεχωριστές κατοικίες, ιδανικές για διαβίωση πολλών γενεών, ενοικιαζόμενα καταλύματα διακοπών, ξενώνες ή ιδιωτικά καταφύγια. Και τα δύο κτίρια διαθέτουν μια γοητευτική, φυσική ατμόσφαιρα και, χάρη στη διαρρύθμιση και την τοποθεσία τους, προσφέρουν άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες διαβίωσης. Τα μεγάλα παράθυρα, οι προσεγγμένες λεπτομέρειες και η εγγύτητα στη φύση τα καθιστούν άνετα καταφύγια που προκαλούν αμέσως μια αίσθηση σπιτιού. Το ίδιο το πρώην ιχθυοτροφείο αποτελεί την καρδιά του ακινήτου. Τα υδάτινα στοιχεία, οι λίμνες και το ανοιχτό τοπίο μαρτυρούν την προηγούμενη χρήση του και δημιουργούν μια μοναδική ατμόσφαιρα. Είτε ως φυσικός παράδεισος για τους λάτρεις των ζώων και των φυτών, είτε ως δημιουργικός χώρος για νέα έργα, είτε ως μια γαλήνια όαση για όσους αναζητούν ανάπαυλα από την καθημερινότητα - οι δυνατότητες είναι πολλαπλές. Το ακίνητο προσφέρει επίσης άφθονο χώρο για περαιτέρω ιδέες: κηπουρική, κτηνοτροφία, κέντρο σεμιναρίων, μικρής κλίμακας γεωργία ή απλώς ως ένα καταφύγιο κατοικιών με επίκεντρο τη φύση. Η σημαντική απόσταση από τους γείτονες και τους πολυσύχναστους δρόμους εξασφαλίζει απόλυτη ιδιωτικότητα, ενώ ο κήπος παραμένει εύκολα προσβάσιμος. Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο είναι ιδανικό για όποιον αναζητά ένα ξεχωριστό μέρος γεμάτο ιστορία και γοητεία - ένα μέρος για να χαλαρώσει και να αναπνεύσει βαθιά. Είτε

ως μια πολυτελής κατοικία, ένα καταφύγιο πράσινου είτε ένα βιώσιμα
διαχειριζόμενο γεωργικό κτήμα - αυτό το μοναδικό ακίνητο προσφέρει ποικίλες
ευκαιρίες για την εναρμόνιση της φύσης, της ζωής και της εργασίας.

Αριθμός ακινήτου: 25163020 - 88521 Ertingen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com