

Ertingen

Félreeso helyen - 2 különálló ház védett tájon - idilli természeti környezetben, saját forrással és halgazdasággal

VP azonosító: 25163020



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 15.022 m²

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Áttekintés

VP azonosító	25163020
Hasznos lakótér	ca. 270 m ²
Szobák	11
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1969

Vételár	799.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 112 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	10.11.2035	Végso energiafogyasztás	408.00 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



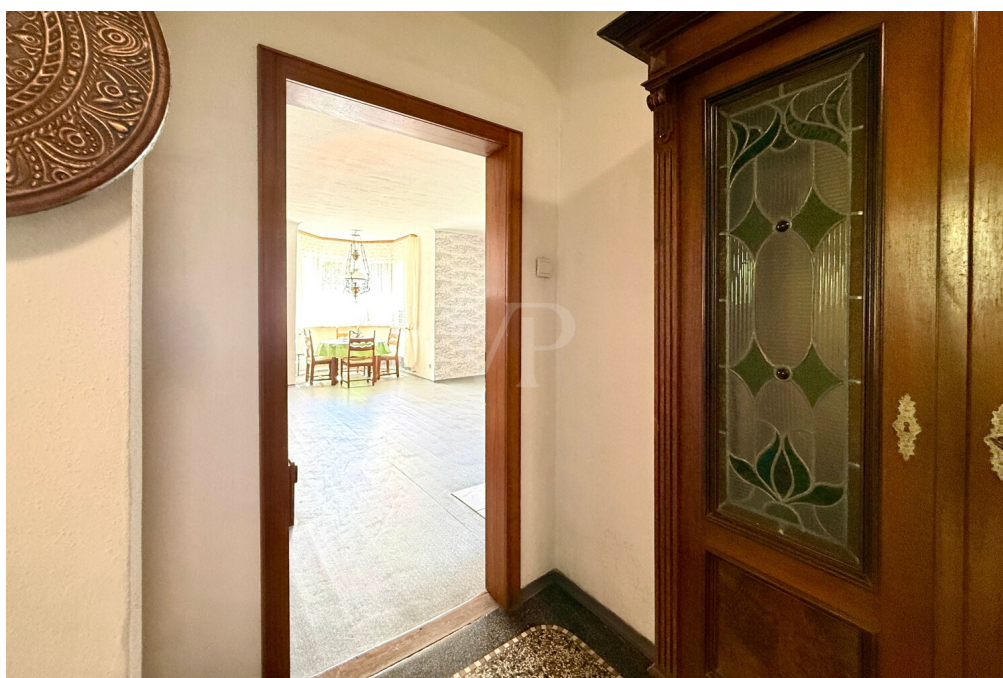
VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023			
Gültig bis:	10.11.2035	Registriernummer:	BV-2025-00659667 1
Gebäude			
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Im Bollen Grund 40 88521 Ertingen		
Gebäudeinfo ²			
Baujahr Gebäude ³	1937 Villa		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,5}	1971 MT Diesel		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudefläche (m ²)	278 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Vorfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁶	festes Öl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	keine TWW-Bereitg.		
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine		
Art der Lüftung ⁷	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁸	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gezielte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionstüchtige Klimaanlage ⁹	Anzahl: 0 Nachweis Fertigstellungsdatum der Inspektion:		
Art der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Nachrüstung ☒ Vermarktung / 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 Beispielform dient die energetische Gebäudetabelle nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Informationstabellen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Balkendiagramm – siehe Seite 3). 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.			
Ermittlung des Wärmebedarfs 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)		Unterschrift des Ausstellers	
Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz			
Waldenstraße 35 88400 Biberach			
		Ausstellungsdatum 11.11.2025	

¹ Datum des am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen, geänderten Gebäudeenergiegesetzes zum GEG
² Bei der Angabe des Baujahres ist das Jahr der Fertigstellung anzugeben.
³ Bei Mehrfamilienhäusern ist das Baujahr des Gebäudes anzugeben.
⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ist das Baujahr des Gebäudes anzugeben.
⁵ Bei Mehrfamilienhäusern ist das Baujahr des Gebäudes anzugeben.
⁶ Bei Mehrfamilienhäusern ist das Baujahr des Gebäudes anzugeben.

Az ingatlan

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az első benyomás

Eladó egykori halgazdaság egy gyönyörű és abszolút nyugodt helyen. Az érintetlen természet ölelésében, egy védett terület elbuvó tájában megbúvó kivételes ingatlan mintegy 15 000 m²-es területen ötvözi a természetet, a történelmet és a békét, hogy egyedülálló összképet alkosson: Ez a hely azonnal biztonságérzetet és tágasságot áraszt. Az erdők, rétek és vízfolyások harmonikus tájában megbúvó birtok változatos lehetőségeket kínál az élethez, a munkához és a szabadidős tevékenységekhez. Menedék a természet szerelmeseinek, a nyugalomra és a csendre vágyóknak, valamint azoknak, akik értékelik a különlegeset. A tágas birtok két különálló házat foglal magában, amelyek ideálisak többgenerációs együttélésre, nyaralók bérlésére, vendégszállásokra vagy privát pihenekre. Mindkét épület bájos, természetes hangulatú, és elrendezésének és elhelyezkedésének köszönhetően bőséges teret kínál az egyéni lakhatási koncepcióknak. A nagy ablakok, az átgondolt részletek és a természet közelsége kényelmes menedékké teszik őket, amelyek azonnal otthonos érzést keltenek. Maga az egykori halgazdaság alkotja az ingatlan szívét. A vízfelületek, a tavak és a nyitott táj tanúskodnak az egykori használatról, és egyedi hangulatot teremtenek. Akár természeti paradicsomról van szó az állat- és növénybarátok számára, akár kreatív térrel új projektekhez, akár egy nyugodt oázisról azok számára, akik a mindennapi élet elől menekülnek – a lehetőségek sokrétűek. Az ingatlan további ötletekhez is bőséges teret kínál: kertészkedéshez, állattenyésztéshez, szemináriumi központnak, kisüzemi gazdálkodáshoz, vagy egyszerűen csak természetközeli lakóhelyként. A szomszédoktól és a forgalmas utaktól való jelentős távolság abszolút magánéletet biztosít, miközben a terület könnyen megközelíthető. Ez a kivételes ingatlan tökéletes mindazok számára, akik egy különleges, történelemmel és bájjal átitatott helyet keresnek – egy helyet, ahol lelassulhatnak és mélyeket lélegezhetnek. Akár tekintélyes rezidenciaként, zöld menedékként vagy fenntarthatóan kezelt mezogazdasági birtokként – ez az egyedülálló ingatlan változatos lehetőségeket kínál a természet, az élet és a munka harmóniájára.

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com