Ertingen

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

VP azonosító: 25163020

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Áttekintés

VP azonosító	25163020
Hasznos lakótér	ca. 270 m²
Szobák	11
Hálószobák	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 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.11.2035

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
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

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:** BW-2025-006059627 (1)

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Im Stillen Grund 40 88521 Ertingen	
Gebäudeteil [2]		
Baujahr Gebäude [3]	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1971 Öl NT Kessel	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	85,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl EL	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom-Mix für Elektro Kleinspeicher	
Erneuerbare Energien [3]	Art: keine / Verwendung: keine	
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0 / Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). 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.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch 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)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kreibig

Widdersteinstr. 36
88400 Biberach

DESAG Sachverständiger Andreas Kreibig Dipl.-Ing. (FH) 1632007

Unterschrift des Ausstellers

A. Kreibig

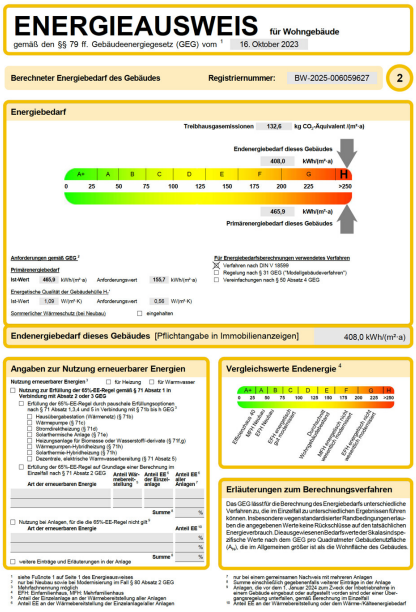
Ausstellungsdatum 11.11.2025

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG erforderlich
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.3

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer:** BW-2025-006059627 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 132,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 408,0 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

465,9 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 465,9 kWh/(m²·a) — Anforderungswert 155,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 1,09 W/(m²·K) — Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 408,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen, nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71h)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmenetz-, Mehrwohnen-, Quartiersversorgung	Anteil EE [4] der Einzelanlage	Anteil EE [4] aller Anlagen [5]
		Summe [6]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [3]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [4]
	%
	%
Summe [6]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 EE/ Haus mit erneuerbarer Wärme — EE-Anforderung gemäß Gebäudemodell — Durchschnittlicher Gebäudebestand — Anforderung Neubau gemäß Gebäudemodell — Anforderung Sanierung gemäß Gebäudemodell

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen verlassen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Zwingend vorgeschriebene Kennwerte sind die flächenbezogenen Primärenergiebedarf- und Transmissionswärmeverluste (Anforderungswerte) sowie die Anforderungswerte für den sommerlichen Wärmeschutz. Die Anforderungswerte sind abhängig von der Kompaktheit des Gebäudes, ausgedrückt durch das Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche A_N zu beheiztem Gebäudevolumen V_e, und von der Fensterflächenorientierung.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 Mehrfachnennung möglich
3 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
4 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
5 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
6 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
7 Anteil EE an der Wärmebereitstellung aller Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Gebäudeheizung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden und oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
= Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Gültig bis: **10.11.2035** — **Registriernummer:** BW-2025-006059867 — 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Im Stillen Grund 40 88521 Ertingen
Gebäudeteil [2]	
Baujahr Gebäude [3]	1937 Villa
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1971 NT Ölkessel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A_N)	279,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl EL
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	keine TWW Bereitung
Erneuerbare Energien [3]	Art: keine — Verwendung: keine
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0 — Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). 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.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch 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):

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kreibig

Widdensteinstr. 36
88400 Biberach

DESAG Sachverständiger Andreas Kreibig Reg.-Nr. 4523/2022

Unterschrift des Ausstellers: A. Kreibig

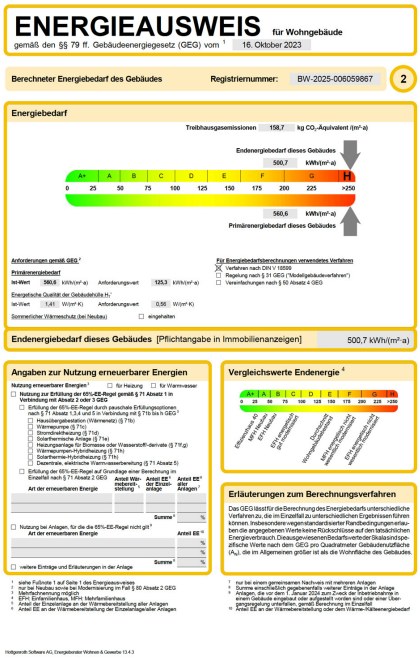
Ausstellungsdatum: 11.11.2025

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
3 Mehrfachangaben möglich
4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
5 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.3

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az ingatlan



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: BW-2025-006059867 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 158,7 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

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

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

560,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 560,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 125,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 1,41 W/(m² K) Anforderungswert 0,56 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 500,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warm-wasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Warmebereitstellung	Anteil EE [4] der Einzelanlage	Anteil EE [5] aller Anlagen [6]
		Summe [7]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [8]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [9]
	%
	%
Summe [7]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 — Mittelwert Bestand — EFH Neubau — EFH modernisiert — Durchschnitt Wohngebäude — MFH Neubau Durchschnitt — MFH modernisiert — EFH Neubau nach Effizienzhaus 40

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] Anteil der Einzelanlage am EFH, Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einen Neubau eingebaut, aufgestellt oder an einen Neubau angebaut oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.3

GRUNDRISSE

werden erstellt und stehen kurzfristig zur Verfügung

VP azonosító: 25163020 - 88521 Ertingen

Az elso benyomás

Eladó egykori halgazdaság egy gyönyöru és abszolút nyugodt helyen. Az érintetlen természet ölelésében, egy védett terület elbuvölo 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 erdok, rétek és vízfolyások harmonikus tájában megbúvó birtok változatos lehetoségeket kínál az élethez, a munkához és a szabadidos 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 pihenokre. Mindkét épület bájos, természetes hangulatú, és elrendezésének és elhelyezkedésének köszönhetoen boséges teret kínál az egyéni lakhatási koncepcióknak. A nagy ablakok, az átgondolt részletek és a természet közelsége kényelmes menedékké teszik oket, 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 térrol új projektekhez, akár egy nyugodt oázisról azok számára, akik a mindennapi élet elol menekülnek – a lehetoségek sokrétuek. Az ingatlan további ötletekhez is boséges teret kínál: kertészkedéshez, állattenyésztéshez, szemináriumi központnak, kisüzemi gazdálkodáshoz, vagy egyszeruen csak természetközeli lakóhelyként. A szomszédoktól és a forgalmas utaktól való jelentos távolság abszolút magánéletet biztosít, miközben a terület könnyen megközelítheto. 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 lehetoségeket 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 helyszínrol

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