Ertingen

Posizione isolata - 2 case indipendenti in un'area paesaggistica protetta - ambiente naturale idilliaco con sorgente e allevamento ittico privati

Codice oggetto: 25163020

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 270 m^2 • **VANI:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 15.022 m^2

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25163020
Superficie netta	ca. 270 m²
Vani	11
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 112 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	408.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

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) 0000

Unterschrift des Ausstellers

A. Kreibig

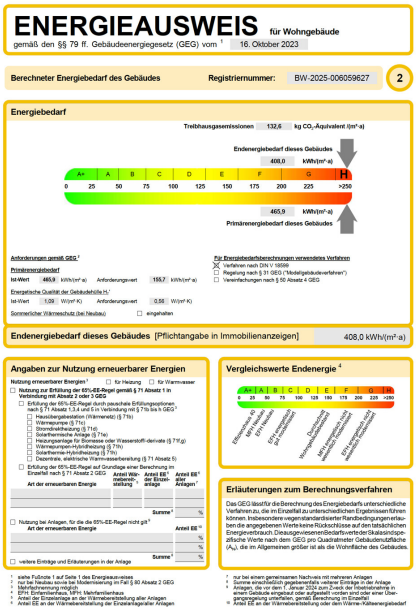
Ausstellungsdatum 11.11.2025

[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

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà



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 [4]: 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)
☐ Biomasseheizung (§ 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-, Wärmespeicherung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [6]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ 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-Energiestandard gemäß Gebäudemodell

Durchschnittlicher Gebäudebestand

Modernisierungsempfehlung gemäß Gebäudemodell

Energetisches Niveau eines Neubaus

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vegetationsbestandsbedingte Randbedingungen verbieten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Zwingend vorgeschriebene Bedarfswerte berücksichtigen typische 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] Mehrfachnennung möglich, Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einspeisung 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] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Erstbetankung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden sind 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 ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

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. 4533/0/0

Unterschrift des Ausstellers: A. Kreibig

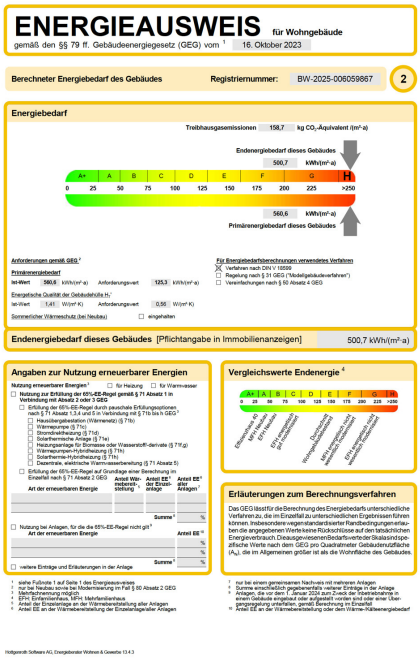
Ausstellungsdatum: 11.11.2025

[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

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà



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)

☐ Gasheizung mit Biogas (§ 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 EE / Neubau EFH Neubau

EFH Durchschnitt Bestandsgebäude

Durchschnitt Mehrfamilienhaus Bestandsgebäude

Mehrfamilienhaus Durchschnitt Bestandsgebäude

EFH Durchschnitt Bestandsgebäude

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 Bedarfskennwerte 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 § 80 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 anschließend gegebenenfalls weitere Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, das vor einer Übergangsregelung erstellen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energiebroker Wohnen & Gewerbe 13.4.3

GRUNDRISSE

werden erstellt und stehen kurzfristig zur Verfügung

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

Una prima impressione

In vendita un ex allevamento ittico in una posizione splendida e assolutamente tranquilla. Immersa nella natura incontaminata, nell'incantevole paesaggio di un'area protetta, questa eccezionale proprietà combina natura, storia e pace su circa 15.000 m² di terreno per creare un'esperienza unica: questo luogo trasmette immediatamente un senso di sicurezza e di ampiezza. Immersa in un paesaggio armonioso di boschi, prati e corsi d'acqua, la tenuta offre diverse possibilità di vita, lavoro e svago. Un rifugio per gli amanti della natura, per chi cerca pace e tranquillità e per chi apprezza lo straordinario. L'ampio terreno comprende due case separate, ideali per la vita multigenerazionale, come case vacanze, come alloggio per gli ospiti o come rifugio privato. Entrambi gli edifici vantano un'atmosfera affascinante e naturale e, grazie alla loro disposizione e posizione, offrono ampio spazio per concetti abitativi individuali. Ampie finestre, dettagli curati e la vicinanza alla natura li rendono rifugi confortevoli che evocano immediatamente una sensazione di casa. L'ex allevamento ittico stesso costituisce il cuore della proprietà. I giochi d'acqua, gli stagni e il paesaggio aperto testimoniano il suo antico utilizzo e creano un'atmosfera unica. Che si tratti di un paradiso naturale per gli amanti degli animali e delle piante, di uno spazio creativo per nuovi progetti o di un'oasi di tranquillità per chi cerca una pausa dalla vita quotidiana, le possibilità sono molteplici. La proprietà offre anche ampio spazio per ulteriori idee: giardinaggio, allevamento di animali, centro seminari, piccola agricoltura o semplicemente come rifugio residenziale immerso nella natura. La considerevole distanza dai vicini e dalle strade trafficate garantisce la privacy assoluta, pur mantenendo il terreno facilmente accessibile. Questa proprietà eccezionale è perfetta per chi cerca un luogo speciale, ricco di storia e fascino, un luogo dove rallentare e respirare profondamente. Che si tratti di una residenza di prestigio, di un'oasi verde o di una tenuta agricola gestita in modo sostenibile, questa proprietà unica offre diverse opportunità per armonizzare natura, vita e lavoro.

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com