

Ertingen

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

Codice oggetto: 25163020



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 15.022 m²

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 m ²
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 m ²
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



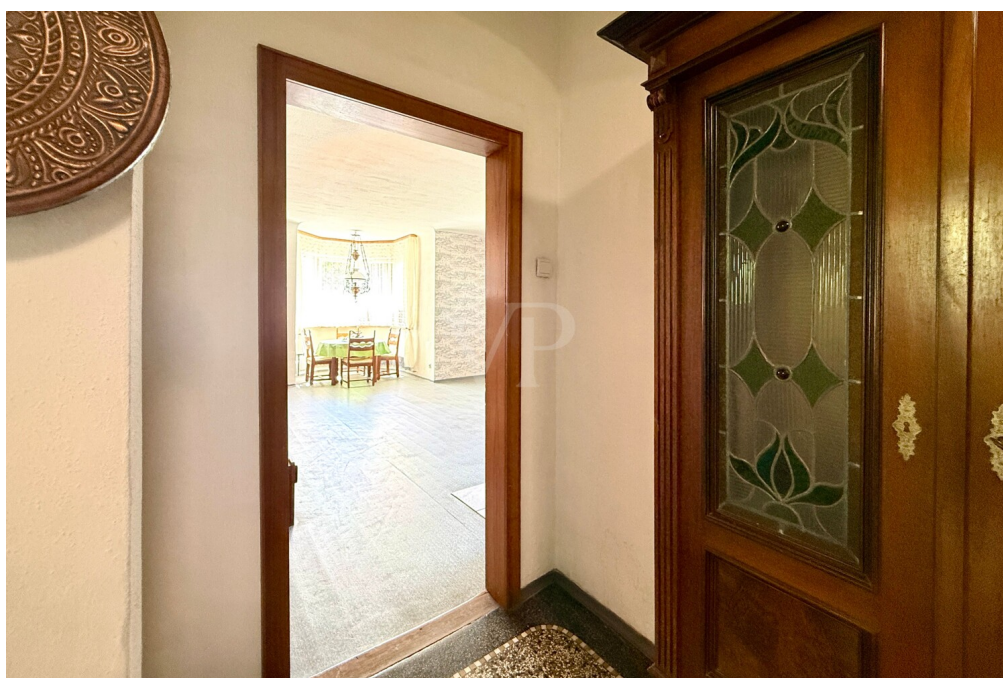
Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

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



ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023			
Gültig bis:	10.11.2035	Registriernummer:	BV-2025-00659667
1			
Gebäude			
Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Im Bollen Grund 40 88521 Ertingen		
Gebäudeinfo ¹			
Baujahr Gebäude ²	1937 Villa		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1971 MT Diesel		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudefläche (m ²)	278 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Vorfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	festes Öl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	keine TWW-Bereitg.		
Erneuerbare Energien	Art: ☒ keine Verwendung: ☐ keine		
Art der Lüftung ⁶	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁷	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gezielte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionstüchtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 Nachweis Fertigstellungsdatum der Inspektion:		
Art der Auswertung des Energieausweises	☐ Teilweise ☐ Neuauswertung ☒ Vernetzung / 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 Gebäudeskizze 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 Energieverbrauchs 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 angegebenen GEG; im Falle des § 82 GEG: Datum der letzten Änderung des GEG
² Jahr des Baujahres
³ Jahr des Baujahres
⁴ Jahr des Baujahres
⁵ Jahr des Baujahres
⁶ Jahr des Baujahres
⁷ Jahr des Baujahres
⁸ Jahr des Baujahres

Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen

La proprietà

ENERGIEPASSHAUS

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registernummer: BW-2023-00059667

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen $\approx 198,7$ kg CO₂-Äquivalent/m²/a

Endergiebedarf dieses Gebäudes

500,7 kWh/m²/a

500,5 kWh/m²/a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß § 61a

Prüfungsanforderungen

Mindestwert (GEG § 61a (1)) Anforderungswert (500,7 kWh/m²/a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile (1) Wert (1.587 kWh/m²/a) Anforderungswert (550 kWh/m²/a)

Sonstige Anforderungen (z.B. Bauteile) ☐ eingehalten

Es sind Anforderungen an erneuerbare Energien

zu erfüllen nach GEG § 61b (1)

☐ Regelung in § 1 (2) 1. Mängelfeststellung

Verpflichtung nach § 1 (2) 2. Mängelfeststellung

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 500,7 kWh/m²/a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

☐ Nutzung erneuerbarer Energien (1) ☐ Sonstige (2) ☐ Sonstige

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage gemäß § 1 Absatz 1 (1)

☐ Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

☐ Nutzung der Erträge der 60%-EE-Anlage nach zweifacher Differenzierung

Vergleichswerte Endergieeräte

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 10

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 7 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

für Wohngebäude

Gültig bis: 10.11.2035
Registrierenummer: BW-2025-00059627

Gebäude

Gebäudeart: Instandsetzendes Einfamilienhaus

Adresse: Im Stillen Grund 40
86621 Erlangen

Gebäudeart 1:
Baujahr Gebäude: 1969

Baujahr Wohnfläche m²:
1971 (3) Kfz-Nr. 1

Anzahl der Wohnungen:
1

Gebäudeeffizienz (A-J):
B3 1er nach § 28 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wasserrichte Energieverbraucher für Heizung:
Heizöl EL

Wasserrichte Energieverbraucher für Warmwasser:
Warm- bis Kalt- Wasser Kesselgerät

Erneuerbare Energien:

Art	Leistung	Verwendung:	Leistung
Art der Lüftung:	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsgitter mit Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung:	☐ Schichtkühlung	☐ Lüftungsgitter ohne Wärmerückgewinnung	
	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom	
	☐ Geführte Kühlung	☐ Kühlung aus Wärme	

Inspektionspflichtige Minimalsangen 1:

Art der Auswässerung des Energieverbrauchs	1	2	3	4
	☐ Heizöl	☐ Nachkessel	☐ Kesselraum	☐ Sonstiges (heißt)
	☒ Verneinung / Verkauf		(Änderung / Erweiterung)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bewertung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Beispielgröße dient die **energetische Gebäudetypklasse** nach dem GEG, die sich in der Frage um den allgemeinen Informationsgehalt unterscheidet. Die angegebenen **Vergleichswerte** nach dem derzeitigen Vergleichswertkriterium – **keine Werte E**. Teil des Energieausweises sind die **Informationsangelegenheden** (Seite 4).

Die Angaben zu den **Minimalsanagen** auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** ermitteln (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

- ☐ Der Energieverbrauchs wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** ermittelt (Energieverbrauchs-ausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- ☐ Eigentümer ☒ Aussteller
- ☐ Datenerhebung Baujahr/Vorverkauf durch
- ☐ Dem Energieverbrauchs 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 betroffenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufszugehörigkeit):


DESAG
 Energieberatung
 GmbH
 90461 Regensburg

Wohnfläche: 36
36000 Bm²

1. Datum des angegebenen GEG: angegeben als: angegeben: Ausgabetermin des GEG
2. Datum des angegebenen GEG: angegeben als: angegeben: Ausgabetermin des GEG
3. Nachfolgende Angaben: angegeben als: angegeben: Ausgabetermin des GEG
4. Nachfolgende Angaben: angegeben als: angegeben: Ausgabetermin des GEG

Unterstützt das Ausstellen

A. Freilich

Ausstellungsort: 11.11.2025

La proprietà

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