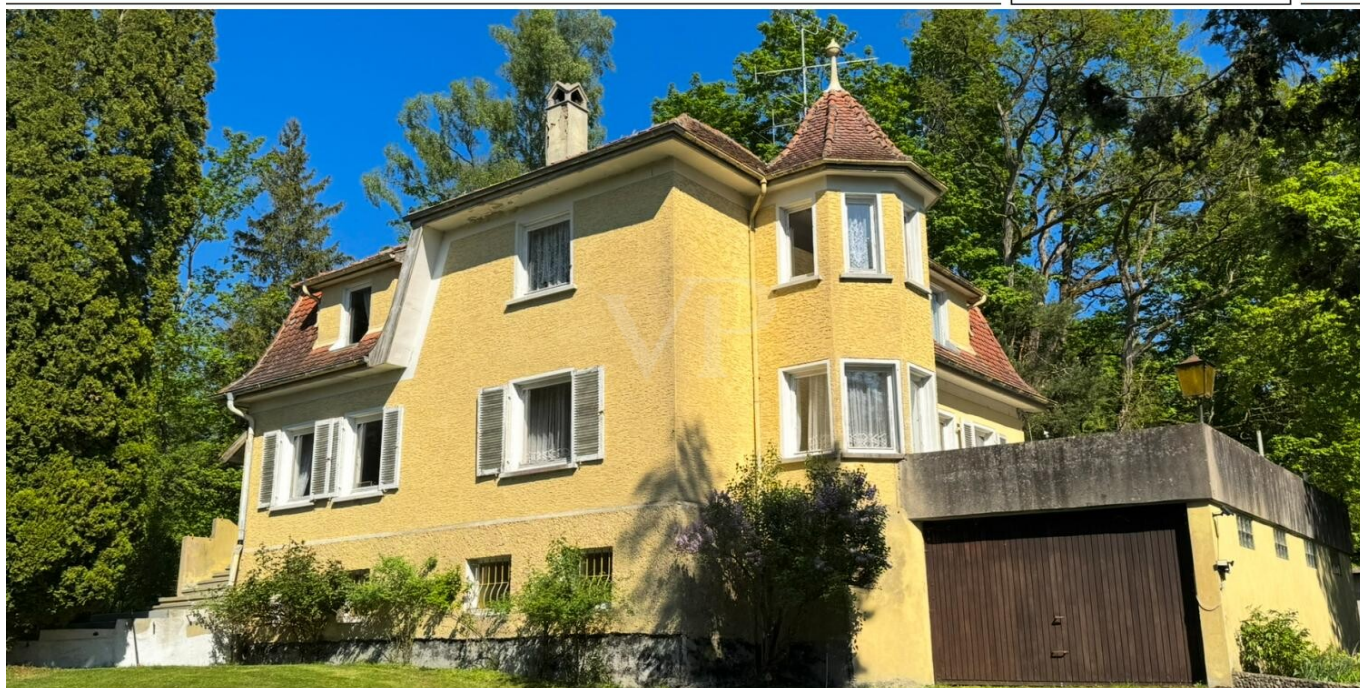


Ertingen

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](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 15.022 m<sup>2</sup>

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	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035	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 (GebE) vom 16. Oktober 2023			
Gültig bis: 10.11.2035		Registrierungsnummer: BW-2023-00659627	
<b>Gebäude</b>			
Gebäudetyp	bestehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Im Erlen-Grund 40 88521 Ertingen		
Gebäudejahr	1980		
Baujahr Gebäude	1971/01 NT Kessel		
Baujahr Wärmeerzeuger	1		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	85,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GebE aus der Wohnfläche ermittelt		
Wärmehinweis für Heizung	Heizöl (EL)		
Wärmehinweis für Warmwasser	Brennstoff für Elektro-Kessel		
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine		
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Schichtkühlung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Gezielte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionskriterium Klimatisierung	Anzahl: 1 Nichtes-Füllgasstation der Heizanlage		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	<input checked="" type="checkbox"/> Veranlassung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Anforderung / Erneuerung)		
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>			
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 Beispielfläche dient die energetische Gebäudenfläche nach dem GebE, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Bilddarstellungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).			
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.			
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.			
Darüber hinaus kann der Energieausweis durch:			
<input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller			
<input type="checkbox"/> Den Energieausweis und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beipflicht (freiwillige Angabe).			
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>			
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 Kneib			
Vollständiger Name 88400 Biberach			
		Ausstellungsdatum: 11.11.2023	

1. GebE des eingetragenen GEG, eingetragene des eingetragenen Energiegesetzes zum GEG  
2. nur mit dem § 79 Absatz 3 Satz 3 GEG einsehbar  
3. Modernisierungsempfehlungen  
4. bei Wärmeerzeugern der Übergabestation  
5. Eintragungen über funktionale Lüftung und Heizanlagen im Sinne des § 74 GEG

Heruntergeladen von: GEG, Energieberatung Wärmepumpe & Umwelt (1.6.2)

**Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen**

# La proprietà

# ENERGIEATWEIS

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registernummer: BW-2025-00059627

2

## Energiebedarf

Heizungsanlagen des Gebäudes 132,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (netto) (kg)

The chart displays monthly energy demand values for a building. The x-axis represents months from January to December. The y-axis represents energy demand in kWh/m². The chart is divided into three sections: Heating (Heizung), Cooling (Kühlung), and Primary Energy Demand (Primärenergiebedarf). The heating demand is shown in green, cooling demand in yellow, and primary energy demand in red. The total primary energy demand is 465,9 kWh/m².

Monat	Heizung (kWh/m²)	Kühlung (kWh/m²)	Primärenergiebedarf (kWh/m²)
Jan	25	0	25
Feb	20	0	20
Mär	15	0	15
Apr	10	0	10
Mai	5	0	5
Juni	0	5	5
Juli	0	10	10
Aug	0	15	15
Sep	0	20	20
Ok	0	25	25
Nov	0	30	30
Dek	0	35	35
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>125,9</b>	<b>465,9</b>

Anforderungen anlagenspezifisch

### Heizungsanlagen

Wärme (kW) 185,8 (kW) Heizleistung (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Energetische Qualität der Heizungsanlage (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Ökologische Qualität der Heizungsanlage (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Ökologische Qualität der Heizungsanlage (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Heizungsanlagen des Gebäudes

Wärme (kW) 185,8 (kW) Heizleistung (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Energetische Qualität der Heizungsanlage (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Ökologische Qualität der Heizungsanlage (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Ökologische Qualität der Heizungsanlage (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

## Energiebedarf des Gebäudes (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

465,9 kWh/(m²a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

Nutzung erneuerbarer Energien (kW) 185,8 (kW) 185,8 (kW)

## Vergleichswerte Endenergie \*

The chart compares the end energy values of different building types. The x-axis represents the end energy value in kWh/m². The y-axis represents the building type. The chart shows that the end energy value for the building type is 465,9 kWh/m², which is higher than the values for other building types.

Building Type	End Energy Value (kWh/m²)
Single-family house	100
Two-family house	150
Three-family house	200
Four-family house	250
Five-family house	300
Six-family house	350
Seven-family house	400
Eight-family house	450
Nine-family house	500
Ten-family house	550
Eleven-family house	600
Twelve-family house	650
Thirteen-family house	700
Fourteen-family house	750
Fifteen-family house	800
Sixteen-family house	850
Seventeen-family house	900
Eighteen-family house	950
Nineteen-family house	1000
Twenty-family house	1050
Twenty-one-family house	1100
Twenty-two-family house	1150
Twenty-three-family house	1200
Twenty-four-family house	1250
Twenty-five-family house	1300
Twenty-six-family house	1350
Twenty-seven-family house	1400
Twenty-eight-family house	1450
Twenty-nine-family house	1500
Thirty-family house	1550
Thirty-one-family house	1600
Thirty-two-family house	1650
Thirty-three-family house	1700
Thirty-four-family house	1750
Thirty-five-family house	1800
Thirty-six-family house	1850
Thirty-seven-family house	1900
Thirty-eight-family house	1950</

[illegible]

**Codice oggetto: 25163020 - 88521 Ertingen**

# La proprietà

[illegible]

Hedgemoeth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.2

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:biberach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)