

Ertingen

Alleinlage - 2 Einfamilienhäuser im Landschaftsschutzgebiet – Naturidylle mit eigener Quelle und Fischzuchtanlage

Número da propriedade: 25163020



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 270 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 15.022 m²

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25163020	Preço de compra	799.000 EUR
Área	ca. 270 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	11	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1969	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 112 m ²
		Móveis	WC de hóspedes, Lareira

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	10.11.2035	Consumo final de energia	408.00 kWh/m²a
		Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



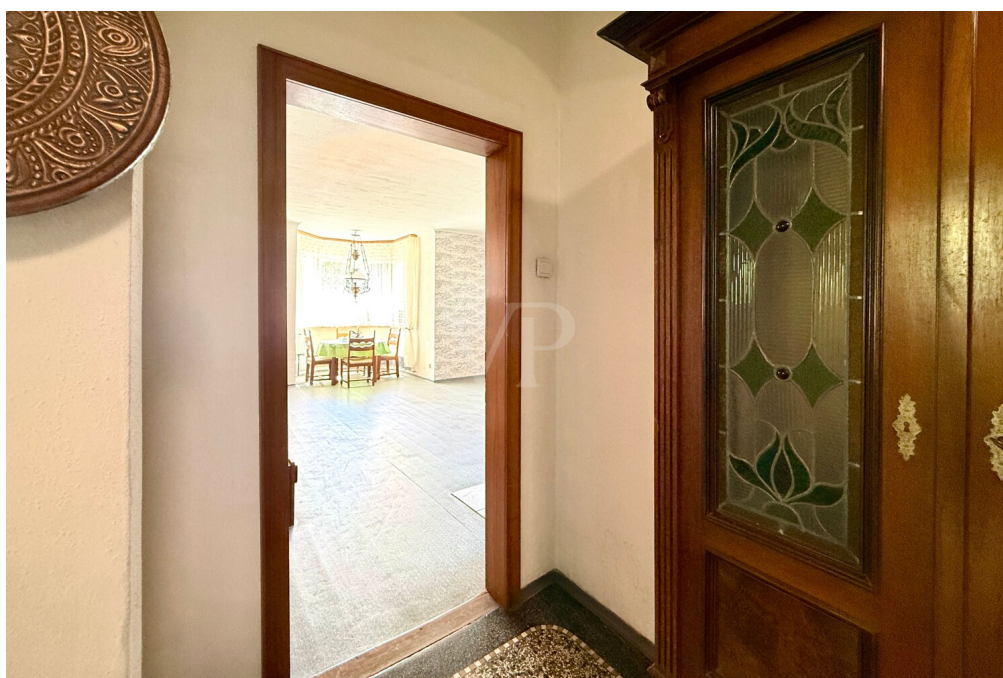
Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023	
Gültig bis:	10.11.2035
Registriernummer:	BV-2025-00659667
1	
Gebäude	
Gebäudetyp	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 Kühlung ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionstüchtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 Nachweis Füllgradbestand der Inspektion:
Art der Ausstattung des Energieausweises	☐ Teilweise ☐ Vollständige ☒ Verneinung / Verkauf (Änderung / Einweisung)
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 Beleg dafür dient die energetische Gebäudeschicht nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Informationsangaben 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)	
Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Kriebitz	
Waldenstraße 35 88400 Biberach	
Unterschrift des Ausstellers	
Ausstellungsdatum: 11.11.2025	

¹ Datum des angegebenen GEG; im Falle von Änderungen: Änderungsdatum zum GEG
² bis zu 10 Jahren; 10 Jahre; 20 Jahre; 30 Jahre
³ Nachweisgeber möglich
⁴ Bei Wärmequellen-Baujahr des Energieausweises
⁵ Kesselraum oder Kesselraum-Lüftung- und Kesselraum im Sinne des § 79 GEG

O imóvel

ENERGIEAUSWEIS

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

für Wohngebäude

Gültig bis: 10.11.2035

Registrierenummer: BW-2025-00059827

Gebäude

Gebäudeart

Adresse

Investmentserienhäusern

Gebäudeart 1

Im Stillen Grund 40
80521 Erlangen

Baujahr Gebäudeteil 1

1960

Baujahr Vollenergieausweis 1

1973 (ETC) Passiv

Anzahl der Wohnungen

1

Gebäudeeffizienz (A-J)

10,5 kWh/m²

Wasserrante Energieverbrauch für Heizung 1

10,5 kWh/m²

Wasserrante Energieverbrauch für Warmwasser 1

10,5 kWh/m²

Erneuerbare Energien

Strom: 100 % aus Windkraft

Art der Lüftung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsbau mit Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung

☐ Schichtkühlung

☐ Lüftungsbau mit Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung

☐ Passive Kühlung

☐ Kühlung aus Strom

Isolierkoeffizienten (U-Werte) 1

☐ Gefälleklasse

☐ Kühlung aus Wärme

Art der Auslastung des Energieausweises

☒ Heizen

☐ Bauen

☒ 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 **Energieausweises** ermittelt werden. Als Berechnung stellt die energetische Gebäudeeffizienz nach dem GEG, die sich in der Frage um den allgemeinen Informationsvergleich unterscheidet. Die angegebenen Vergleiche stellen übersichtliche Vergleichswerte dar, die jedoch nicht die tatsächliche energetische Qualität des Gebäudes widerspiegeln. Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch die **Energieauswertung** – siehe Seite 10.5. Teil des Energieausweises – und die **Informationsvermittlung** (Seite 4).

- ☐ Der **Energieausweis** wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 4 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der **Energieausweis** wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieausweises** erstellt (Energieausweisausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 4 angegeben.
- ☐ Eigentümer ☐ Ausleiher
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillig 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 statisch gedruckt, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufszugehörigkeit)

Energieberatung 5 Sachverständigen-Adressen-Kontingents

Wohnbereich: 30

80400 Berlin

Unterstützt von Ausstellern

Ausleiher

Ausstellungstermin 11.11.2025

- ☐ Daten des angegebenen GEG entsprechen den angegebenen Auswertungsparametern des GEG
- ☐ Nachweis der Einhaltung der Anforderungen des GEG
- ☐ Nachweis der Einhaltung der Anforderungen des GEG
- ☐ Nachweis der Einhaltung der Anforderungen des GEG

O imóvel

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine ehemalige Fischzucht in wunderschöner und absolut ruhiger Lage. Inmitten unberührter Natur, eingebettet in die reizvolle Landschaft eines Landschaftsschutzgebiets.

Diese besondere Liegenschaft vereint auf ca. 15.000 m² Fläche Natur, Geschichte und Ruhe zu einem einzigartigen Gesamtpaket: Dieser Ort vermittelt unmittelbar Geborgenheit und Weite zugleich. Eingebettet in eine harmonische Landschaft mit Wald, Wiesen und Wasserflächen bietet das Anwesen vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und für die Freizeitgestaltung. Ein Refugium für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Menschen mit Sinn für das Besondere.

Auf dem großzügigen Gelände befinden sich zwei separate Häuser, die sich sowohl für eine Mehrgenerationennutzung als auch für die Vermietung an Feriengäste, als Gästeunterkünfte oder als private Rückzugsräume anbieten. Beide Gebäude verfügen über eine charmante, natürliche Ausstrahlung und bieten dank ihrer Grundrisse und Lage viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen. Große Fensterflächen, liebevolle Details und die Nähe zur Natur machen sie zu behaglichen Rückzugsorten, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermitteln.

Die ehemalige Fischzucht selbst bildet das Herzstück des Anwesens. Die Wasserbereiche, Teiche und die offene Landschaft zeugen von der früheren Nutzung und schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Ob als Naturparadies für Tier- und Pflanzenliebhaber, als kreativer Raum für neue Projekte oder als Ruheoase für Menschen, die den Alltag hinter sich lassen möchten – die Möglichkeiten sind breit gefächert.

Das Grundstück bietet zudem reichlich Platz für weitere Ideen: Gartenbau, Tierhaltung, ein Seminarkonzept, eine kleine Landwirtschaft oder einfach als naturnahes Wohnrefugium. Der große Abstand zu Nachbarn und belebten Straßen sorgt für absolute Privatsphäre, während das Gelände dennoch gut erreichbar bleibt.

Diese außergewöhnliche Immobilie ist perfekt für all jene, die einen besonderen Ort mit Geschichte und Charme suchen – einen Platz, an dem man entschleunigen und durchatmen kann. Ob als repräsentativer Wohnsitz, als Refugium im Grünen oder als landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit nachhaltiger Nutzung – dieses einzigartige Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten, Natur, Leben und Arbeiten in Einklang zu bringen.

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

Outras informações

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: 1920

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.

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com