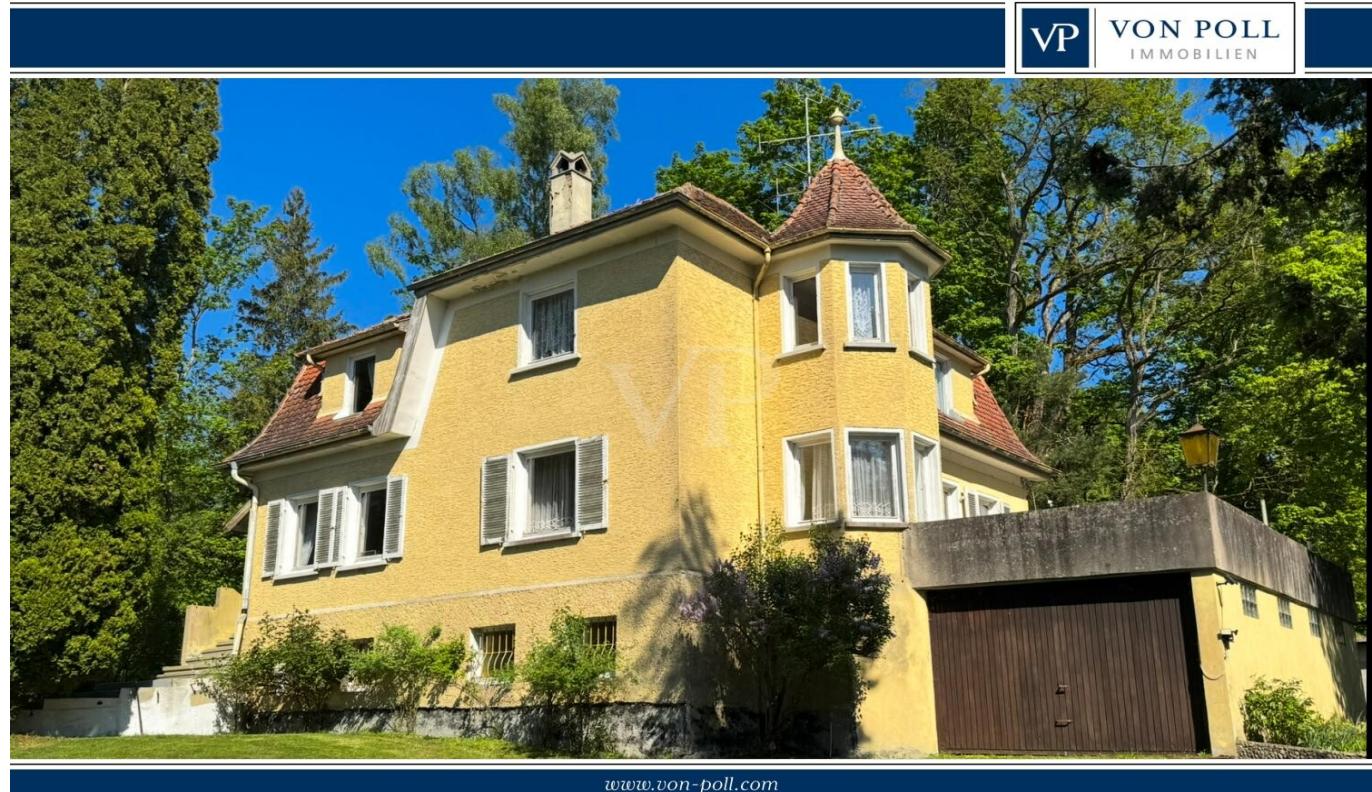


Erlangen

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/m ² a
		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



Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



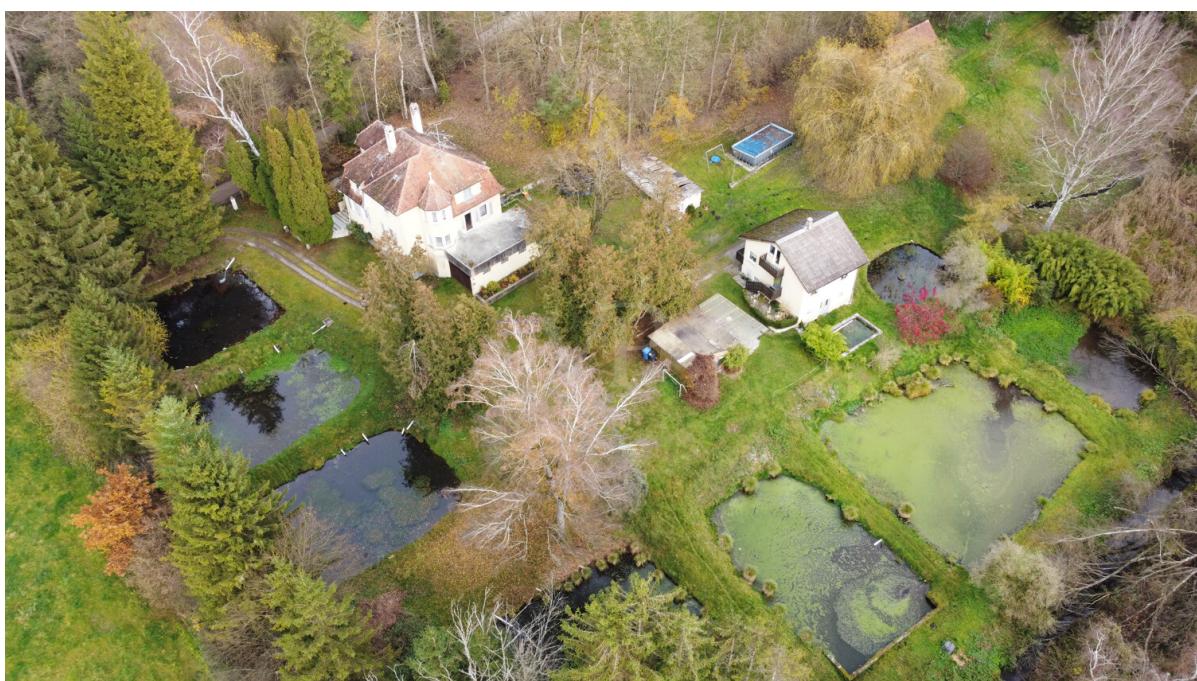
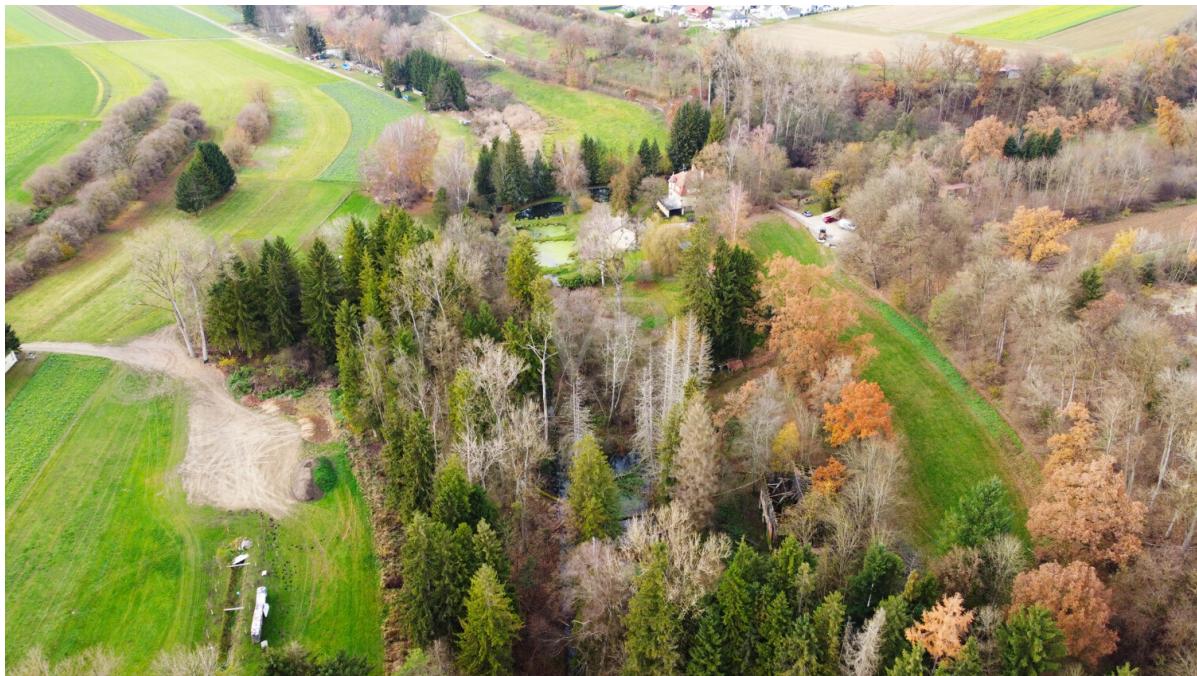
Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

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 16. Oktober 2023																																																								
Gültig bis: 10.11.2035		Registriernummer: BIW-2025-000659627																																																						
Gebäude <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Gebäudetyp</td> <td colspan="2">Neuerbautes Einfamilienhaus</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="2">Im Stilten Grund 40 88521 Erzingen</td> </tr> <tr> <td>Gebäudealt¹</td> <td colspan="2">1969</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude²</td> <td colspan="2">1969</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeversorgung³</td> <td colspan="2">1971 O.N Kessel</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohneinheiten</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td>Werteszinsenergie für Heizung⁴</td> <td colspan="2">Heiz El. <input type="checkbox"/> nach § 82 GEO aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Werteszinsenergie für Wärmeversorgung</td> <td colspan="2">Struktur für Elektro Kleinspeicher</td> </tr> <tr> <td>Energieertrag⁵</td> <td>Art</td> <td>Men</td> <td>Venwendung</td> <td>Werte</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung⁶</td> <td colspan="4"> <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Klimatisierung <input type="checkbox"/> Passivlüftung <input type="checkbox"/> Gedrehter Kaltluft </td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung⁷</td> <td colspan="4"> <input type="checkbox"/> Kühlung durch Verdunstung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme </td> </tr> <tr> <td>Impulsionsheizungsfläche (Klimatisierung)</td> <td colspan="4"> <input checked="" type="checkbox"/> Neubau Nächste Fälligkeit: 10.11.2035 <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf </td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Ausstausch des Energieausweises</td> <td colspan="4"> <input checked="" type="checkbox"/> Modersanierung (Änderung / Erneuerung) </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>			Gebäudetyp	Neuerbautes Einfamilienhaus		Adresse	Im Stilten Grund 40 88521 Erzingen		Gebäudealt ¹	1969		Baujahr Gebäude ²	1969		Baujahr Wärmeversorgung ³	1971 O.N Kessel		Anzahl der Wohneinheiten	1		Werteszinsenergie für Heizung ⁴	Heiz El. <input type="checkbox"/> nach § 82 GEO aus der Wohnfläche ermittelt		Werteszinsenergie für Wärmeversorgung	Struktur für Elektro Kleinspeicher		Energieertrag ⁵	Art	Men	Venwendung	Werte	Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Klimatisierung <input type="checkbox"/> Passivlüftung <input type="checkbox"/> Gedrehter Kaltluft				Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Kühlung durch Verdunstung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme				Impulsionsheizungsfläche (Klimatisierung)	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau Nächste Fälligkeit: 10.11.2035 <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf				Anzahl der Ausstausch des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Modersanierung (Änderung / Erneuerung)								
Gebäudetyp	Neuerbautes Einfamilienhaus																																																							
Adresse	Im Stilten Grund 40 88521 Erzingen																																																							
Gebäudealt ¹	1969																																																							
Baujahr Gebäude ²	1969																																																							
Baujahr Wärmeversorgung ³	1971 O.N Kessel																																																							
Anzahl der Wohneinheiten	1																																																							
Werteszinsenergie für Heizung ⁴	Heiz El. <input type="checkbox"/> nach § 82 GEO aus der Wohnfläche ermittelt																																																							
Werteszinsenergie für Wärmeversorgung	Struktur für Elektro Kleinspeicher																																																							
Energieertrag ⁵	Art	Men	Venwendung	Werte																																																				
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Klimatisierung <input type="checkbox"/> Passivlüftung <input type="checkbox"/> Gedrehter Kaltluft																																																							
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Kühlung durch Verdunstung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																																							
Impulsionsheizungsfläche (Klimatisierung)	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau Nächste Fälligkeit: 10.11.2035 <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf																																																							
Anzahl der Ausstausch des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Modersanierung (Änderung / Erneuerung)																																																							
																																																								
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bewertung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen bestimmt werden. Die Bewertung des Energiebedarfs ermittelt welche Energieversorgung (heizungs- und kühlungsseitig) nach dem GEG, die die energetische Qualität des Gebäudes bestimmt. Die angegebene Energieversorgung kann später über die tatsächlichen Betriebsbedingungen (Erläuterungen – siehe Seite 5) – z.B. das Energieverbrauch und die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4) – geändert werden.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die tatsächlichen Betriebsbedingungen des Gebäudes sind derzeit nicht berücksichtigt und werden erstellt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieverbrauch wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erfasst (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieverbrauch wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p>																																																								
Dateneingabe <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Dateneingabe</td> <td colspan="2">Bedarfsvorbericht durch</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Eigentümer</td> <td><input type="checkbox"/> Aussteller</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">Datenbeschreibung</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">Datenbeschreibung sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (heizungs- und kühlungsseitig).</td> </tr> </table>			Dateneingabe	Bedarfsvorbericht durch			<input type="checkbox"/> Eigentümer	<input type="checkbox"/> Aussteller		Datenbeschreibung			Datenbeschreibung sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (heizungs- und kühlungsseitig).																																											
Dateneingabe	Bedarfsvorbericht durch																																																							
	<input type="checkbox"/> Eigentümer	<input type="checkbox"/> Aussteller																																																						
	Datenbeschreibung																																																							
	Datenbeschreibung sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (heizungs- und kühlungsseitig).																																																							
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises <p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben in Energieausweisen beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oberbemessenen Gebäudeteil. Die Information ist lediglich dann geachtet, wenn ein übersichtliches Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>																																																								

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung & Sachverständigenbüro Andreas Krebsig
Widdersteinstr. 36
88400 Biberach



Unterschrift des Ausstellers

A. Krebs

Ausstellungsdatum 11.11.2

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GE
2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
3 Mehrfachangaben möglich
4 Mindestens

- bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
- Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hodgesoft Software AG, Energiebunker Wohnen & Gewerbe 13.4.3

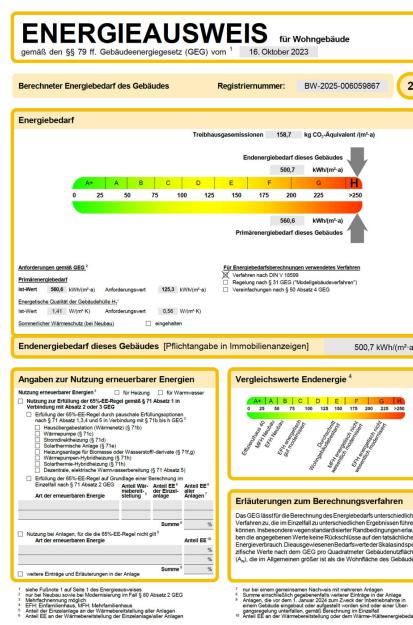
Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude																																																													
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023																																																													
Gültig bis: 10.11.2035 Registriernummer: BW-2025-006059867																																																													
Gebäude <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Gebäudetyp</td> <td colspan="3">Inselnachse Einfamilienhaus</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="3">Im Stilten 40 88521 Ertingen</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="3">1987 Vfse</td> </tr> <tr> <td>Baujahr / Gebäudez. ^{1,2}</td> <td colspan="3">1987 NT 1997 NT Closset</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="3">1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche (A_u)</td> <td colspan="3">279,1 m² □ nach § 52 EEG aus der Wohnfläche ermittel</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung ³</td> <td colspan="3">Heiz Öl EL</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁴</td> <td colspan="3">keine TWW Benutzung</td> </tr> <tr> <td>Einbaute Energien</td> <td>Art</td> <td>Wert</td> <td>Vervendung</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung ⁵</td> <td colspan="3"> <input checked="" type="checkbox"/> Freiluftlüftung <input type="checkbox"/> Belebtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme </td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung ⁶</td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/> Gelernte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme </td> </tr> <tr> <td>Inspektionserklärung Klimaanlagen ⁷</td> <td>Angabe</td> <td colspan="2">nachstes Fälligkeitstag der Inspektion</td> </tr> <tr> <td>Antrag auf Ausstellung des Energierausweises</td> <td> <input type="checkbox"/> Neuplatz <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf </td> <td> <input type="checkbox"/> Melderecht (Antrag auf Ausstellung des Energierausweises) </td> <td> <input type="checkbox"/> Sonstiges (hervorheben: „Antrag / Erweiterung“) </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Ausweisung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsbasis dient die energetische Gebäudezufüsse nach den entsprechenden Vorschriften des Energieverbrauchsabrechnungsgesetzes (EVA). Der Energieverbrauch ist die Summe aller übergeordnete gemessenen (Bilanzierungen – siehe Seite 5). Teil des Energieverbrauchs sind die Modellierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p>Der Energierausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse der Berechnungen basieren auf den für die Ausweisung relevanten Annahmen und Randbedingungen.</p> <p>Der Energierausweis wurde auf der Grundlage von Ausmessungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsauweis). Die Ergebnisse der Ausmessungen basieren auf den für die Ausweisung relevanten Annahmen und Randbedingungen.</p> </td> </tr> </table>		Gebäudetyp	Inselnachse Einfamilienhaus			Adresse	Im Stilten 40 88521 Ertingen			Gebäudetyp	1987 Vfse			Baujahr / Gebäudez. ^{1,2}	1987 NT 1997 NT Closset			Anzahl der Wohnungen	1			Gebäudefläche (A _u)	279,1 m ² □ nach § 52 EEG aus der Wohnfläche ermittel			Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heiz Öl EL			Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁴	keine TWW Benutzung			Einbaute Energien	Art	Wert	Vervendung	Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Freiluftlüftung <input type="checkbox"/> Belebtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Gelernte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			Inspektionserklärung Klimaanlagen ⁷	Angabe	nachstes Fälligkeitstag der Inspektion		Antrag auf Ausstellung des Energierausweises	<input type="checkbox"/> Neuplatz <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Melderecht (Antrag auf Ausstellung des Energierausweises)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (hervorheben: „Antrag / Erweiterung“)	Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes				<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Ausweisung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsbasis dient die energetische Gebäudezufüsse nach den entsprechenden Vorschriften des Energieverbrauchsabrechnungsgesetzes (EVA). Der Energieverbrauch ist die Summe aller übergeordnete gemessenen (Bilanzierungen – siehe Seite 5). Teil des Energieverbrauchs sind die Modellierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p>Der Energierausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse der Berechnungen basieren auf den für die Ausweisung relevanten Annahmen und Randbedingungen.</p> <p>Der Energierausweis wurde auf der Grundlage von Ausmessungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsauweis). Die Ergebnisse der Ausmessungen basieren auf den für die Ausweisung relevanten Annahmen und Randbedingungen.</p>			
Gebäudetyp	Inselnachse Einfamilienhaus																																																												
Adresse	Im Stilten 40 88521 Ertingen																																																												
Gebäudetyp	1987 Vfse																																																												
Baujahr / Gebäudez. ^{1,2}	1987 NT 1997 NT Closset																																																												
Anzahl der Wohnungen	1																																																												
Gebäudefläche (A _u)	279,1 m ² □ nach § 52 EEG aus der Wohnfläche ermittel																																																												
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heiz Öl EL																																																												
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁴	keine TWW Benutzung																																																												
Einbaute Energien	Art	Wert	Vervendung																																																										
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Freiluftlüftung <input type="checkbox"/> Belebtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																																												
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Gelernte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																																												
Inspektionserklärung Klimaanlagen ⁷	Angabe	nachstes Fälligkeitstag der Inspektion																																																											
Antrag auf Ausstellung des Energierausweises	<input type="checkbox"/> Neuplatz <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Melderecht (Antrag auf Ausstellung des Energierausweises)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (hervorheben: „Antrag / Erweiterung“)																																																										
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes																																																													
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Ausweisung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsbasis dient die energetische Gebäudezufüsse nach den entsprechenden Vorschriften des Energieverbrauchsabrechnungsgesetzes (EVA). Der Energieverbrauch ist die Summe aller übergeordnete gemessenen (Bilanzierungen – siehe Seite 5). Teil des Energieverbrauchs sind die Modellierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p>Der Energierausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse der Berechnungen basieren auf den für die Ausweisung relevanten Annahmen und Randbedingungen.</p> <p>Der Energierausweis wurde auf der Grundlage von Ausmessungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsauweis). Die Ergebnisse der Ausmessungen basieren auf den für die Ausweisung relevanten Annahmen und Randbedingungen.</p>																																																													

Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen

O imóvel



GRUNDRIFFE

werden erstellt und stehen
kurzfristig zur Verfügung

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

Erlangen 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 Erlangen 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 Erlangen 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 Erlangen 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. Erlangen 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

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



VON POLL
REAL ESTATE

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