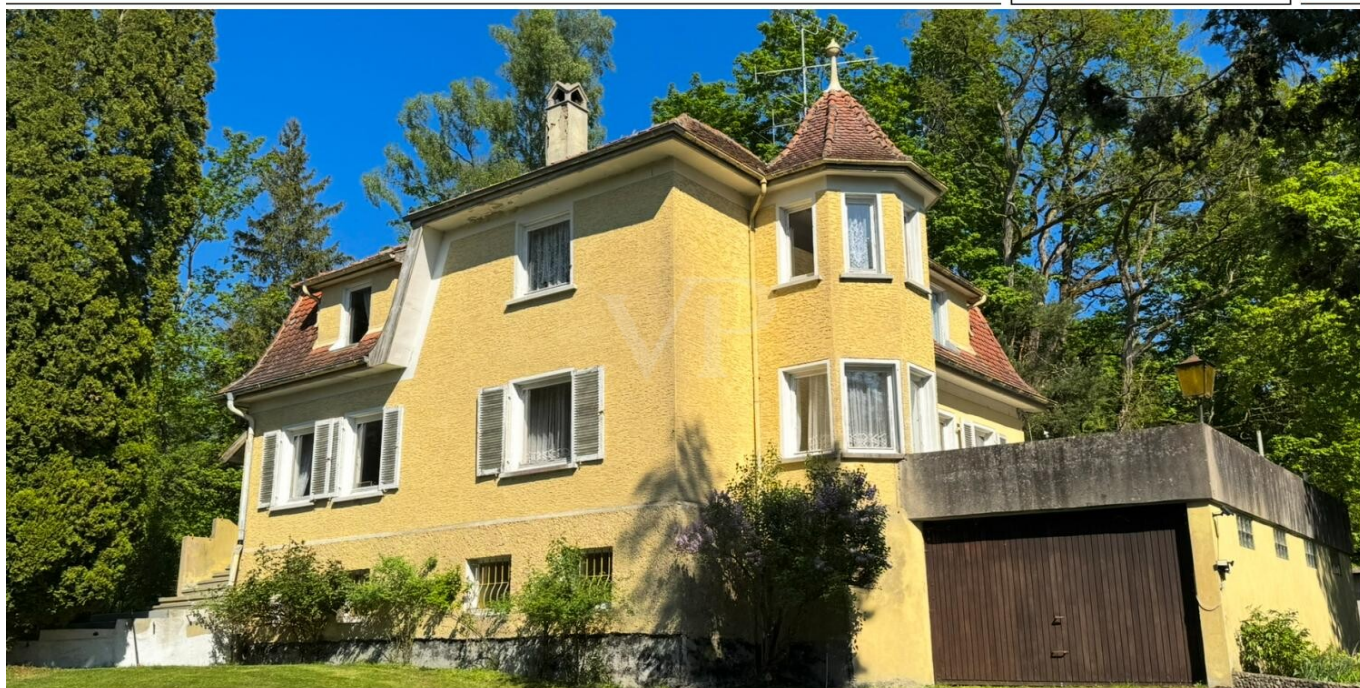


Ertingen

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

Número da propriedade: 25163020



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

PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 270 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 15.022 m<sup>2</sup>

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
Área	ca. 270 m²
Quartos	11
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1969

Preço de compra	799.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 112 m²
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





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 (GebEG) 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 m²		
Wasserdichte Energieträger für Heizung	Heizöl (EL)		
Wasserdichte Energieträger für Warmwasser	Strom für Elektro-Kohlespeicher		
Erneuerbare Energien	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		
Inspektionsfällige Klimatisierungen	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Geforderte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
	Anmerkungen: <input type="checkbox"/> Neues <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vernetzung / Vernetzung (Änderung / Erweiterung)		
<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 Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Bilddarstellungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).			
<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 sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität freiwillig anzugeben:			
<input type="checkbox"/> Den Energieausweis und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (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 überschläglichen 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. Sofern das angegebene GEG, gegebenenfalls das entsprechende Anforderungsgesetz zum GEG  
2. nur mit Ausnahme des § 74 Absatz 3 Satz 3 GEG einzuhalten  
3. Minderungsmaßnahmen  
4. bei Wärmeerzeugern, die die Übergabesysteme  
5. Einbauten oder funktionale Lüftung und Ventilationen im Sinne des § 74 GEG

Industrielle Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe (V.6.0)



**Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen**

## O imóvel

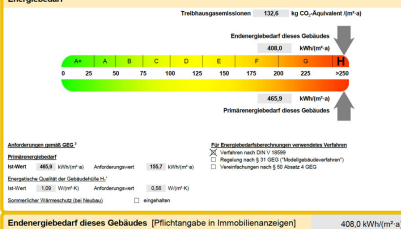
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-006059627

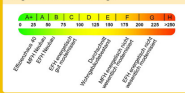
2

**Energiebedarf**



## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

- [illegible]

Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEO lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelstuf zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEO pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{GEO}$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Hollingsworth Software AG, Transformativ Software &amp; Consulting 13.4.3

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gültig bis: 10.11.2035

Registriernummer: BW-2025-006059867



## Gebäude

[illegible]

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 der GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Werte für die energetischen Effizienzklassen – siehe Seite 5) Teil der Energieausweise und 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)

Widdensteinstr. 3  
88400 Biberach



Unterschrift des Ausstellers

A. Kreibitz

Hiltmann &amp; Söbner AG, Eisenacher Strasse 10, 99084 Erfurt, Germany

**Número da propriedade: 25163020 - 88521 Ertingen**

## O imóvel

[illegible]

Holger GmbH Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.2

# GRUNDRISSE

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 m<sup>2</sup> 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 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.

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

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.

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](mailto:biberach@von-poll.com)

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

---

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