

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Wildbad

## Mehrfamilienhaus in Bad Wildbad



Objekt-Nr. **OM-328554**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Wagner

Hauswiesenstr. 4  
75323 Bad Wildbad  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1925	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	20,00	Schlafzimmer	8
Wohnfläche	300,59 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	66,60 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das vollvermietete Mehrfamilienhaus wurde 2014 renoviert. Heizung, Wasser, Abwasser, Elektrik, Verputz und Fußböden, sowie einige der Fenster und Außentüren wurden erneuert. Das Haus mit vier Parteien ist seit der Renovierung dauerhaft vollvermietet.

Durch die Jahreskaltmiete von z. Zt. 23.880,00 € beträgt bei diesem Kaufpreis die Rendite 8,84 % und ist somit für Kapitalanleger ein interessantes Angebot.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Keller

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Innenstadt von Bad Wildbad, nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt. Auch alle Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte, Schulen, Kindergarten und Bahnhof (S-Bahn in Richtung Pforzheim/Karlsruhe) sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	208,38 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**württembergische**

Es betreut Sie:  
Assekuranz Roswag  
Fildnerstr. 62  
75539 Hofen an der Enz

Es schreibt Ihnen:  
KundenService  
Tel. 0711 662-724622  
Kundenservice@wuerttembergische.de

Beitragsrechnung  
Privat-Versicherung PK 12-5361118-64  
Berechnungszeitraum: 01.03.2023 - 01.03.2024

Fälligkeit: 01.03.2023

Sehr geehrter Herr Wagner,  
der Beitrag für Ihre Versicherung wird fällig.

	Jahresbeitrag in EUR
(GB) 1.262,27	
Wohngebäudeversicherung zzgl. Versicherungsteuer: EUR 206,25 - Hauswiesenstr. 4, Bad Wildbad	57,94
Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtvers. zzgl. Versicherungsteuer: EUR 11,01 - Hauswiesenstr. 4, Bad Wildbad	
Summe	217,26
<b>Wir buchen ab zum 01.03.2023</b>	<b>1.537,47</b>

(GB) Der Anpassungsfaktor beträgt jetzt 24,06

Sie haben Fragen zu Ihrer Beitragsrechnung?  
Weitere Informationen finden Sie unter [www.wuerttembergische.de/beitragsrechnung](http://www.wuerttembergische.de/beitragsrechnung)

**Hinweis zur Versicherungsteuer**  
Die Versicherungsteuersätze zu Ihren Verträgen entnehmen Sie bitte der letzten Seite dieses Schreibens.

Eine neue Beitragsrechnung erhalten Sie wieder zum 01.03.2024.  
IBAN: DEX XXXX XXXX XX67 66 Bank: Volksbank pur  
Grundlage dieser SEPA-Lastschrift ist das Mandat 100014530464 mit der Gläubiger-Identifikationsnummer DE81ZZ00000052734.  
Bitte leiten Sie diese Information weiter, falls Sie nicht selbst Kontoinhaber sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre Württembergische Versicherung AG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Registrierungsnummer 2: BW-2024-00544885  
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

3

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Energieverbrauch**

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energieträger 2	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis					

**Vergleichswerte Endenergie 3**

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

1. Energieverbrauch kWh/m²·a  
 2. EPH: Energieverbrauch pro m²·a  
 3. EPH: Energieverbrauch pro m²·a  
 4. EPH: Energieverbrauch pro m²·a  
 5. EPH: Energieverbrauch pro m²·a  
 6. EPH: Energieverbrauch pro m²·a  
 7. EPH: Energieverbrauch pro m²·a  
 8. EPH: Energieverbrauch pro m²·a  
 9. EPH: Energieverbrauch pro m²·a  
 10. EPH: Energieverbrauch pro m²·a

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
3 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteerträge in kWh  
4 EPH: Endenergieverbrauch pro m²·a  
5 EPH: Endenergieverbrauch pro m²·a

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Registrierungsnummer <sup>2</sup> RW-2024-005440885  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

4

**Empfehlungen des Ausstellers**

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Oberste Geschossdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage						

**Inweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

neuere Angaben zu den Empfehlungen sind  hältlich be/unter: **Immoticket24.de GmbH - Kruffer Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99**

**ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)**

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

5

**Erläuterungen**

**Angabe Gebäudeteil – Seite 1**  
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäude“ deutlich gemacht.

**Erneuerbare Energien – Seite 1**  
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten erhält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

**Pr** **Energiebedarf – Seite 2**  
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunormen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innen- und Außentemperaturen sowie Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

**Si** **Primärenergiebedarf – Seite 2**  
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcensparnis und die Umwelt schonende Energieerzeugung.

**di** **Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**  
Angaben über die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

**H** **Endenergiebedarf – Seite 2**  
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwassererzeugung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2**  
Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Plichterfüllung abzugeben. Das Feld „Maßnahmen zur Erzeugung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

**Be** **Endenergieverbrauch – Seite 3**  
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abschreibungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimadaten auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

**Pr** **Im Fall längerer Leerstände** wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen, der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung, DB und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung einbezogen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

**Si** **Primärenergieverbrauch – Seite 3**  
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

**di** **Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3**  
Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

**H** **Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3**  
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3**  
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche des Wertes dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähre



# Exposé - Galerie

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von		Nummer		Dritte Abteilung	
Böblingen		Bad Wildbad		Wildbad		12178		Eintragsblatt 1	
Veränderungen									
EG-Nr. der SG-1	Betrag					EG-Nr. der SG-1	Betrag		
	6					7			
						8			
						9			
						10			

22.10.2024 23:35:02 Seite 10 von 10

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2024-005440885  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 53,78 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
**206,49 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
**208,38 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>  
Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  nicht eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren  
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **206,49 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup> für Heizung  für Warmwasser

Heizung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch jährliche Erdatilgungsoptionen nach § 71 Absatz 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71a bis § 71d GEG

Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71a)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromerzeugung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71g)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

Dezentrale, elektrische Wasserversorgung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung in Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie: 

Wärmeverbrauch	Anteil an der Anlage	Anteil an der Anlage
Wärmeverbrauch	Anteil an der Anlage	Anteil an der Anlage
%	%	%
%	%	%
Summe*	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt: Art der erneuerbaren Energie: 

Wärmeverbrauch	Anteil an der Anlage
%	%
Summe*	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erfolgreichste: EPF, Neubau, auf Erdgasbrennstoff

Durchschnitt: Wärmepumpenheizung, MPE, erneuerbare Wärme, wasserspeichernd

Wärmeverbrauch: EPF, Energieeffizient, nicht wasserspeichernd

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie Modernisierung im Fall des § 60 Abs. 3 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich  
<sup>4</sup> EPF: Energieeffizienzklasse, EPF: Mehrfachnennung  
<sup>5</sup> Anteil der Erneuerbaren an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Heizungsanlage  
<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
Hinweis: die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Erbschaftsteuer zu einem Gebäude angebaute oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

# Exposé - Galerie

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Dritte Abteilung Einlageblatt
Boblingen	Bad Wildbad	Wildbad	12178	1
LS-Nr. der Eintragungen	LS-Nr. der bei Grundbüchern im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	
1	1, 2	55.000,00 EUR	<b>Grundschuld ohne Brief</b> mit 14% Jahreszinsen und 5% einmaliger Nebenleistung für die <b>Volksbank Pforzheim eG in Pforzheim</b> . Sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO. Rang vor Abteilung II Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 19.11.2010 (Notariatsverwalterin Meike Erdmann in Stuttgart, UR Nr. V 50/2010). Eingetragen (GA 12178) am 30.11.2010. Heyen	
2	1, 2	90.000,00 EUR	<b>Grundschuld ohne Brief</b> mit 14% Jahreszinsen und 5% einmaliger Nebenleistung für die <b>Volksbank Pforzheim eG, Pforzheim</b> . Sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 23.01.2015 (Notariat Bad Wildbad, UR Nr. 55/2015). Eingetragen (GA 12178) am 23.01.2015. Heyen	
3	1, 2	90.000,00 EUR	<b>Grundschuld ohne Brief</b> mit 14% Jahreszinsen und 5% einmaliger Nebenleistung für die <b>Volksbank Pforzheim eG, Pforzheim</b> . Sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 08.10.2015 (Notariat Bad Wildbad, UR Nr. 698/2015). Eingetragen (GA 12178) am 09.10.2015. Heyen	

22.10.2024 23:35:02 Seite 9 von 10

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2024-05440885 1

Gültig bis: 21.11.2034

Gebäude	
Gebäudetyp	Reihenmittelhaus
Adresse	Hauswiesenstr. 4, 75323 Bad Wildbad im Schwarzwald
Gebäudeteil <sup>3</sup>	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1925
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	2015
Anzahl Wohnungen	4
Gebäudefläche (An)	267,40 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>1</sup>	Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>1</sup>	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung <sup>1</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>1</sup>	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). 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.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

**Aussteller**

Harsche-Energieberatung  
 Inh. Roland Harsche  
 (Energieberater gem. §88 GEG)  
 Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig  
 Tel: 02633-4729016

22.11.2024

Ausstellungsdatum

Roland Harsche  
 Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des anzuwendenden GEG; <sup>2</sup> Registrierungsnummer des anzuwendenden Auftragsvertrags

# Exposé - Galerie

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen		Bad Wildbad	Wildbad	12178	Einlegeblatt 1
1	2	3			
LSG Nr. der Eintragung	LSG Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	1, 2	<p><b>Erwerbsvormerkung für</b></p> <p>1. William Edward Tiner, geb. am 31. Mai 1964; Heidelberg</p> <p>2. Milena Georgieva Tiner, geb. am 27. November 1972; Heidelberg</p> <p>- je zur Hälfte -</p> <p>Rang nach Abteilung III Nr. 1</p> <p>Bezug, Bewilligung vom 18.11.2010 (Notariatsverwalterin Meike Erdmann in Stuttgart, UR Nr. V 44/2010)</p> <p>Eingetragen (GA 12178) am 30.11.2010</p> <p>Heyen</p>			
22.10.2024 23:35:02 Seite 7 von 10					

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen		Bad Wildbad	Wildbad	12178	Einlegeblatt 1
4		5			6
LSG Nr. der Seite	Veränderungen			LSG Nr. der Seite	Löschungen
4				1	<p>Vormerkung gelöscht (GA 12178) am 18.01.2011.</p> <p>Heyen</p>
22.10.2024 23:35:02 Seite 8 von 10					

# Exposé - Galerie

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Böblingen	Bad Wildbad	Wildbad	12178	Eingeblätt
1	2	3	4	1
Eintr. - der eingetragenen	Eigentümer	Eintr. der Grundst. im Besondereverzeichniss	Grundlage der Eintragung	R

22.10.2024 23:35:02 Seite 6 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Böblingen	Bad Wildbad	Wildbad	12178	Eingeblätt
1	2	3	4	1
Eintr. - der eingetragenen	Eigentümer	Eintr. der Grundst. im Besondereverzeichniss	Grundlage der Eintragung	
2	2.1 Christel Gisela <u>Tabler</u> , geb. Eisele, geb. am 02.01.1949, Ludwigsburg. 2.2 Gerlinde Ursula <u>Eisele</u> , geb. am 31.05.1950, München in Erbengemeinschaft.	1, 2, 3	Spalte 1 Nr. 3 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 17.03.2009.  Heyen	
3	1 <u>William Edward Tiner</u> , geb. am 31. Mai 1964, Heidelberg - Anteil 1/2 - 2 <u>Milena Georgieva Tiner</u> , geb. am 21. November 1972, Heidelberg - Anteil 1/2 -	1, 2, 3	Aufgelassen am 11.01.2011. Eingetragen (GA 12178) am 18.01.2011.  Heyen	
4	<u>Milena Georgieva Tiner</u> geb. Alexandrova, geb. am 27. November 1972, Bad Wildbad.	1, 2, 3	Bezgl. weiterer Anteil der Milena Georgieva Tiner. Aufgrund Testament vom 25.03.2008 mit Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichtes Bad Wildbad vom 25.02.2014 eingetragen (GA 12178) am 27.02.2014.  Heyen	
5	1 <u>Matthias Wagner</u> , geb. am 10. Juli 1962, Bad Wildbad - Anteil 1/2 - 2 <u>Karin Rosemarie Burkhardt</u> , geb. Schneider, geb. am 21. Juli 1961, Bad Wildbad - Anteil 1/2 -	1, 2, 3	Aufgelassen am 21.01.2015. Eingetragen (GA 12178) am 23.01.2015.  Heyen	
6	1 <u>Matthias Wagner</u> , geb. am 10.07.1962 - Anteil 1/2 - 2 <u>Karin Rosemarie Schneider</u> , geb. am 21.07.1961 - Anteil 1/2 -	1, 2, 3	Betreffend lfd. Nr. 6.1.: Ohne Änderung neu vorgetragen.  Betreffend lfd. Nr. 6.2.: Namensänderung aufgrund der vorgelegten Kopie der Bescheinigung der Namensänderung vom 13.03.2023. Eingetragen ( BOE209/232/2023 ) am 29.03.2023.  Ananeva	

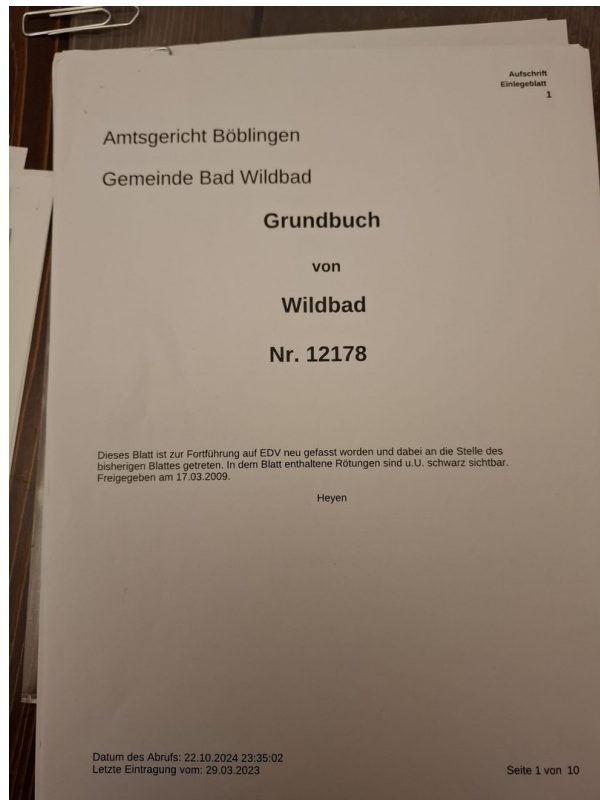
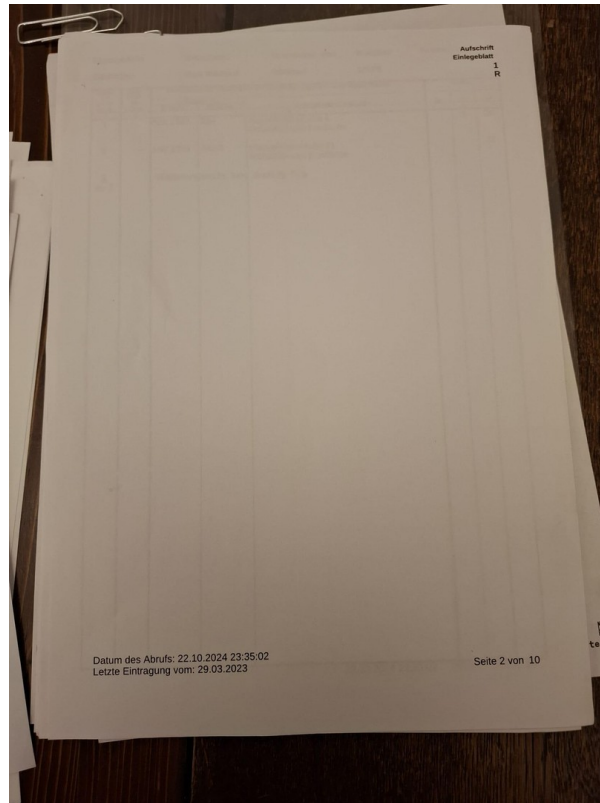
22.10.2024 23:35:02 Seite 5 von 10

# Exposé - Galerie

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Böblingen	Bad Wildbad	Wildbad	12178	1 R
Bestand und Zuschreibungen		Abzuschreibungen		
Zur Fl. Nr. der Gld. st.	5	Zur Fl. Nr. der Gld. st.	6	
Nr. 1-3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 17.03.2009. Heyen				
22.10.2024 23:35:02 Seite 4 von 10				

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt	
Böblingen	Bad Wildbad	Wildbad	12178	1	
Fl. Nr. der Grundstücke	Buch. Nr. der Gld. st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		a) Gemarkung	b) Flurstück	ha	q
1		NW Z333 284	Hauzwiesenstraße 4 Gebäude- und Freifläche	1	20
2		NW Z333 292/3	Hauzwiesenstraße 21 Gebäude- und Freifläche		21
3	zu 2	Wasserungsrecht, Serv. Buch Bl. 76 b			
22.10.2024 23:35:02 Seite 3 von 10					

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

 **Bad Wildbad** *königlich wild*

Stadt Bad Wildbad · Postfach 100245 · 75323 Bad Wildbad

Matthias Wagner  
Weserstr. 6  
34385 Bad Karlshafen

Ami, Dienstgebäude, Parkmöglichkeit  
**Finanzverwaltung**  
Rathaus Wildbad, Kernerstr. 11  
Parkhaus P4 Kurzentrum  
Besetzt von  
Heiko Friedrich  
Telefon: 07081 930-122  
Telefax: 07081 930-114  
Heiko.Friedrich@Bad-Wildbad.de  
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unter Zeichen  
084.210

Bad Wildbad, 22.10.2024

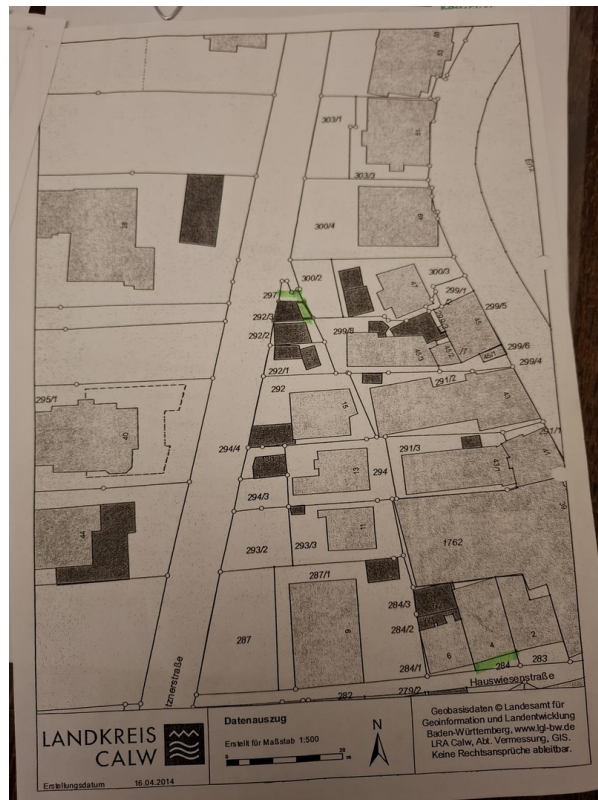
Sollverzeichnisnummer: 150/2024

**Ausdruck aus dem  
Grundbuch  
von  
Wildbad  
Nr. 12178**

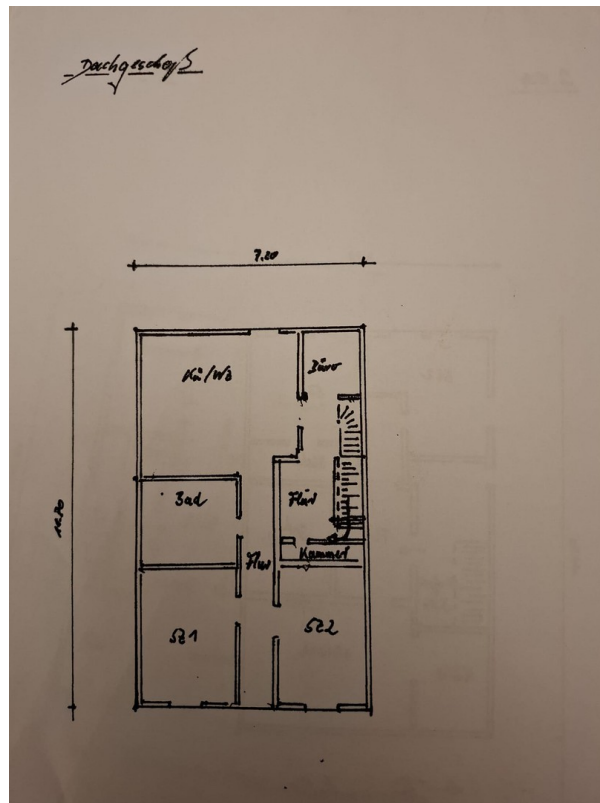
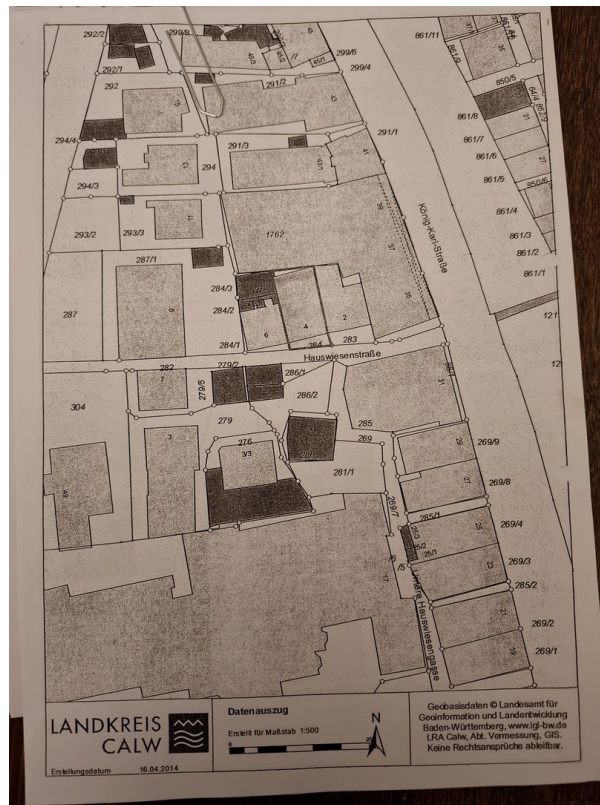
Amtsgerichtsbezirk: Böblingen  
Gemeinde: Bad Wildbad  
Grundbuchbezirk: Wildbad  
Datum des Abrufs: 22.10.2024

Hinweis: Im Grundbuch rot dargestellte Texte, Unterstreichungen oder Durchkreuzungen sind in diesem Ausdruck schwarz wiedergegeben.

Wildbad	Calw	Speyer	Nannenburg	Aichelberg	Nannenburg	Wiesbaden
<b>Stadterverwaltung Bad Wildbad</b>	Sparkasse Pforzheim Calw IBAN: DE 75 6965 0085 0008 0001 66 BIC: F2032100000000	Offenungszeiten Mo. - Fr. vormittags: 08.00 - 12.30 Uhr Mo. nachmittags: 14.00 - 18.00 Uhr Do. nachmittags: 14.00 - 18.00 Uhr				
Hausanschrift: Kernerstraße 11 75323 Bad Wildbad	Wildbad Post IBAN: DE 68 6619 0000 0029 7924 70 BIC: GENODE33KAT	Steuernummer: 49452/01905 Umsatzsteuer-Ident.Nr.: DE 444905309				
Postanschrift: Postfach 100254 75323 Bad Wildbad						

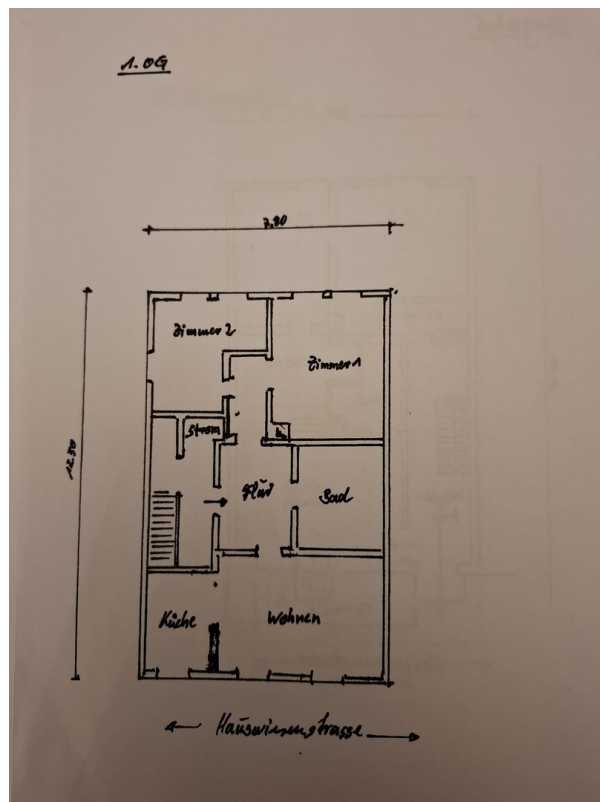
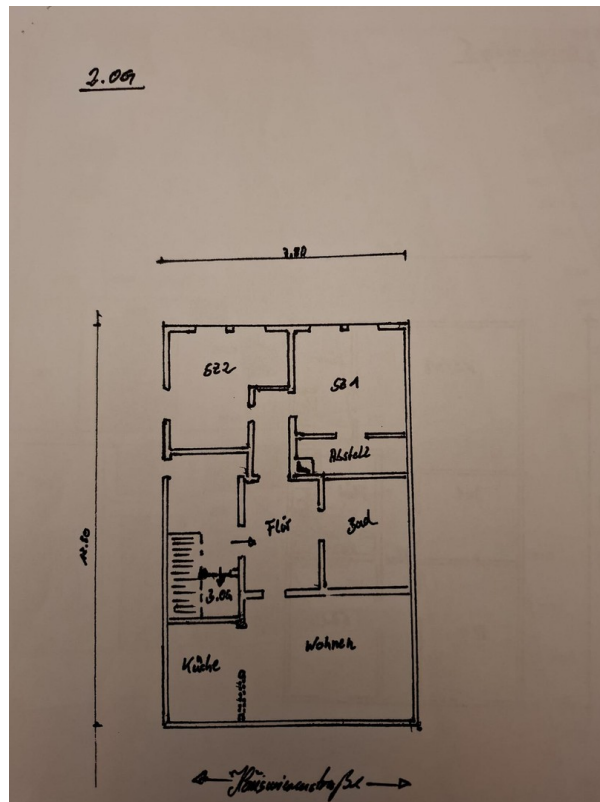


# Exposé - Galerie

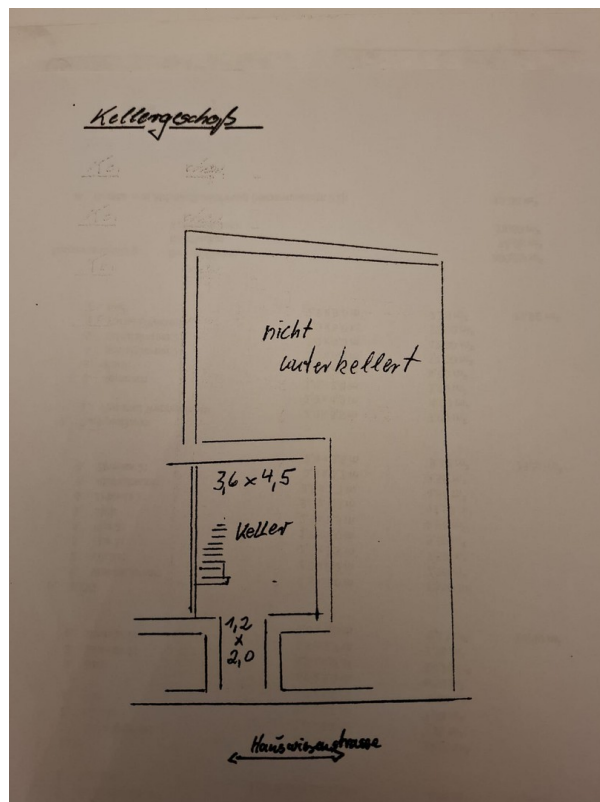
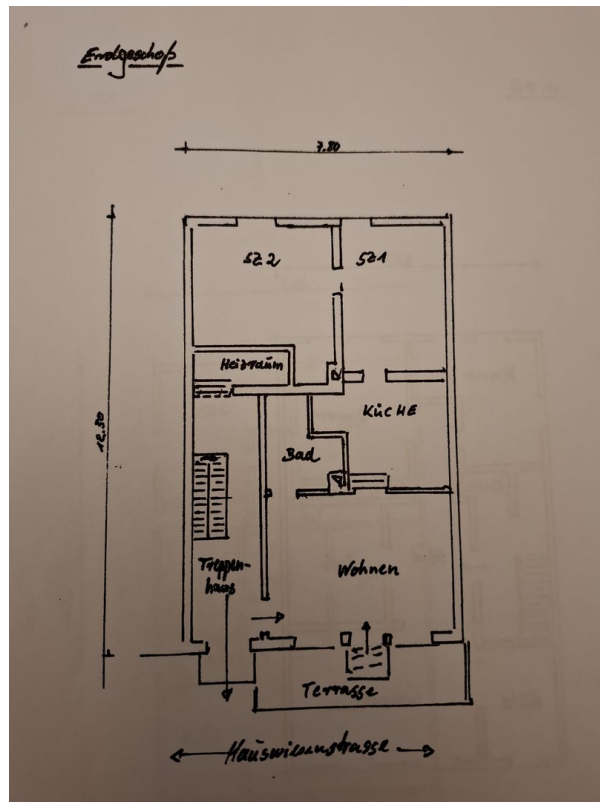




# Exposé - Galerie



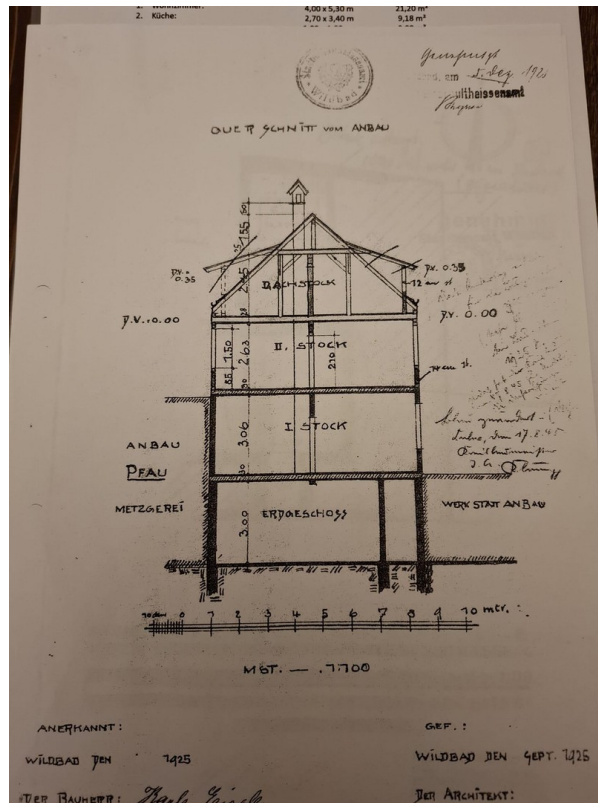
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**Wohnflächenberechnung**  
Hauswiesenstr. 4, 75323 Bad Wildbad

1. Maße Gebäude außen:	7,8 x 12,3 m		86,14 m <sup>2</sup>
2. Maße Gebäude innen:	7,3 x 11,8 m		
3. Keller:	3,6 x 4,5 m	16,20 m <sup>2</sup>	18,60 m <sup>2</sup>
	1,2 x 2,0 m	2,40 m <sup>2</sup>	
4. Wohnung EG:			
1. Wohnzimmer:	4,00 x 5,30 m	21,20 m <sup>2</sup>	
2. Küche:	2,70 x 3,40 m	9,18 m <sup>2</sup>	
	1,00 x 1,00 m	2,00 m <sup>2</sup>	
3. Bad:	2,20 x 2,80 m	6,16 m <sup>2</sup>	
4. Schlafzimmer 1:	4,80 x 3,10 m	14,88 m <sup>2</sup>	
5. Schlafzimmer 2:	4,80 x 4,20 m	20,16 m <sup>2</sup>	
6. Terrasse:	2,6 x 6,2m=16,122*	8,06 m <sup>2</sup>	79,64m <sup>2</sup>
5. 1.OG			
1. Wohnzimmer:	3,8 x 5,0 m	19,00 m <sup>2</sup>	
2. Küche:	2,3 x 3,2 m	7,36 m <sup>2</sup>	
3. Flur:	2,3 x 3,5 m	7,59 m <sup>2</sup>	
	1,2 x 3,0 m	3,60 m <sup>2</sup>	
4. Bad:	2,6 x 3,3 m	8,58 m <sup>2</sup>	
5. Zimmer 1:	3,5 x 4,6 m	16,20 m <sup>2</sup>	
6. Zimmer 2:	1,5 x 1,7 m	2,55 m <sup>2</sup>	
	2,4 x 3,8 m	9,12 m <sup>2</sup>	73,90 m <sup>2</sup>
6. 2.OG			
1. Wohnzimmer:	3,8 x 5,0 m	19,00 m <sup>2</sup>	
2. Küche:	2,3 x 3,2 m	7,36 m <sup>2</sup>	
3. Flur 1:	2,3 x 3,5 m	7,59 m <sup>2</sup>	
4. Flur 2:	1,2 x 3,0 m	3,60 m <sup>2</sup>	
5. Bad:	2,6 x 3,3 m	8,58 m <sup>2</sup>	
6. Zimmer 1:	3,5 x 3,3 m	11,55 m <sup>2</sup>	
7. Abstellraum:	3,5 x 1,2 m	4,20 m <sup>2</sup>	
8. Zimmer 2:	1,5 x 1,7 m	2,55 m <sup>2</sup>	
	2,4 x 3,8 m	9,12 m <sup>2</sup>	73,50 m <sup>2</sup>
7. Dachgeschoss:			
1. Flur und Treppenhaus:	2,0 x 3,5 m	7,00 m <sup>2</sup>	
	1,0 x 4,0 m	4,00 m <sup>2</sup>	
2. Kammer:	1,0 x 2,0 m	2,00 m <sup>2</sup>	
3. Büro:	2,0 x 2,0 m	4,00 m <sup>2</sup>	
4. Schlafzimmer 1:	3,0 x 4,0 m	12,00 m <sup>2</sup>	
5. Schlafzimmer 2:	3,0 x 4,0 m	12,00 m <sup>2</sup>	
6. Kochen/Wohnen:	5,0 x 5,0 m	25,00 m <sup>2</sup>	
7. Bad:	2,5 x 3,0 m	7,50 m <sup>2</sup>	73,50 m <sup>2</sup>
Zusammenfassung:	Gesamtfläche:		300,59 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:		34,00 m <sup>2</sup>
	Kellergeschoss:		18,60 m <sup>2</sup>
8. Geräte- und Abfallaufbewahrung (Hauswiesenstr. 21):			14,00 m <sup>2</sup>



# Exposé - Galerie

