

# 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  
 Filderstr. 62  
 75539 Hofen an der Enz  
 Tel. 07081-78955  
 Fax. 07081-78057  
 ej.us.covsig@wuerttembergische.de

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2024-00544885  
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“) 3

### Energieverbrauch

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

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von						
bis						

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteerträge in kWh <sup>4</sup> EPH: Erdwärmepumpe, MPH: Mehrfamilienhaus





# 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

Gültig bis: 21.11.2034 Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2024-05440885

### Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus	
Adresse	Hauswiesenstr. 4, 75323 Bad Wildbad im Schwarzwald	
Gebäudeteil <sup>2</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 Gebäudemessfläche 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*  
 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>Erwerbsvormerkung für</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
				R
1	2	3	4	
Eintr. - der eingetragenen	Eigentümer	Eintr. der Grundst. im Besondereverzeichniss	Grundlage der Eintragung	

22.10.2024 23:35:02 Seite 6 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Böblingen	Bad Wildbad	Wildbad	12178	Eingeblätt
				1
1	2	3	4	
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	

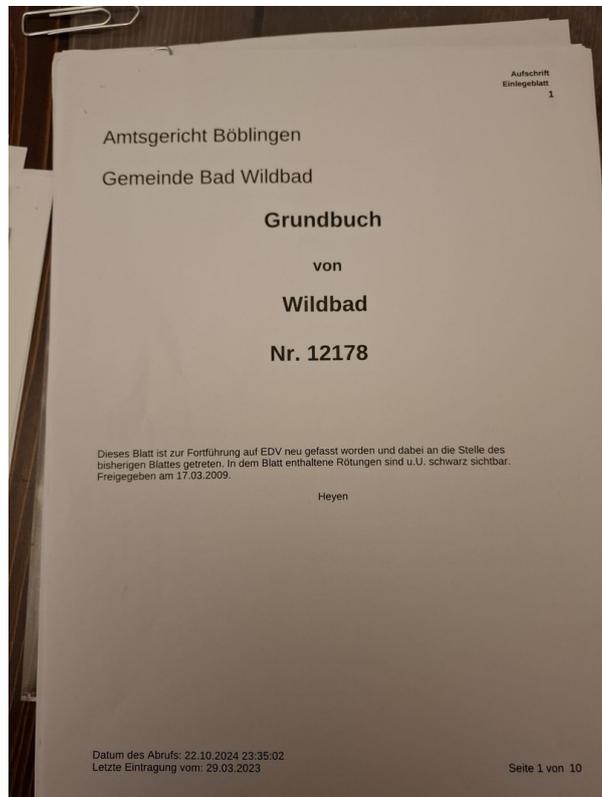
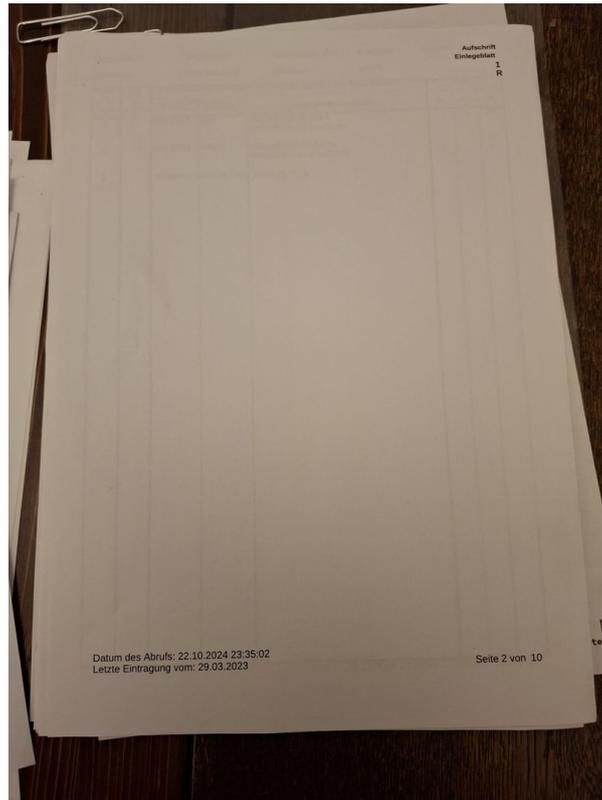
22.10.2024 23:35:02 Seite 5 von 10

# 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	7
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				

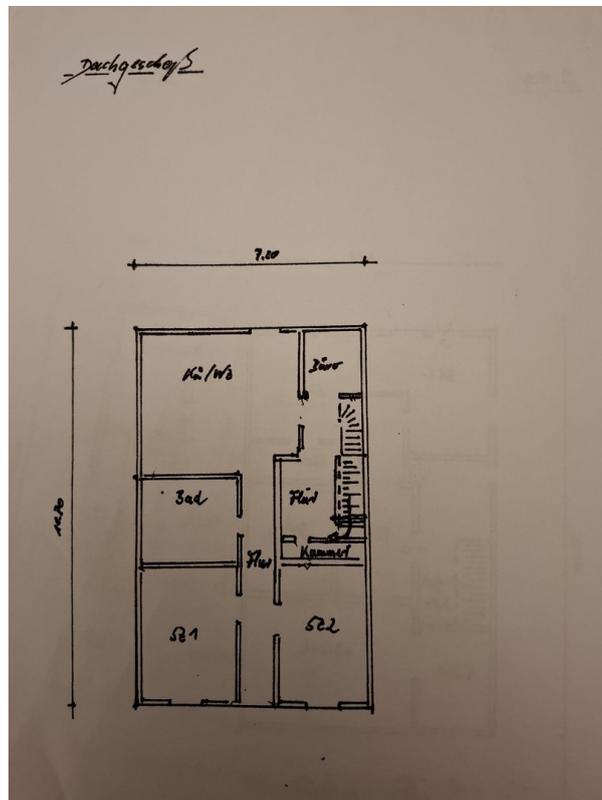
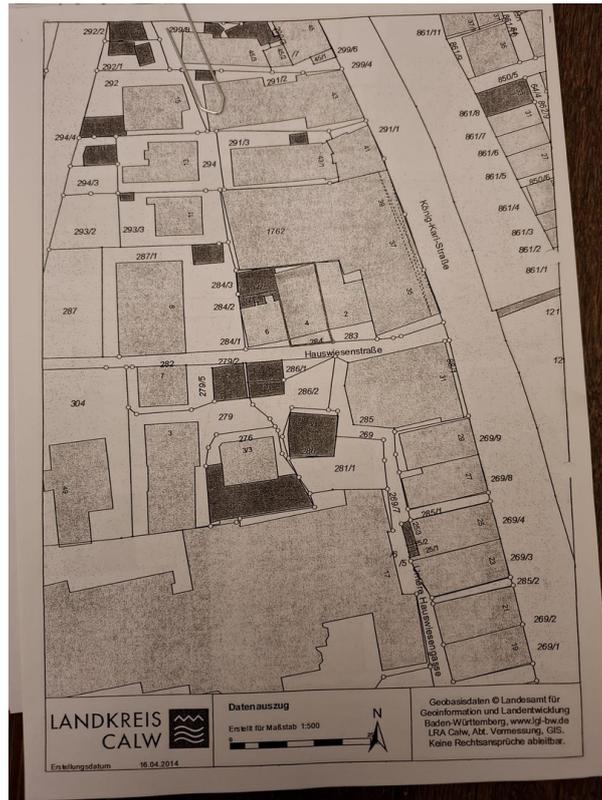
Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt	
Böblingen	Bad Wildbad	Wildbad	12178	1	
Fl. Nr. der Grundstücke	Buch. Nr. der Gld. st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		a) Gemarkung	b) Flurstück	ha	q
1		NW Z333 284	Hauzwiesenstraße 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

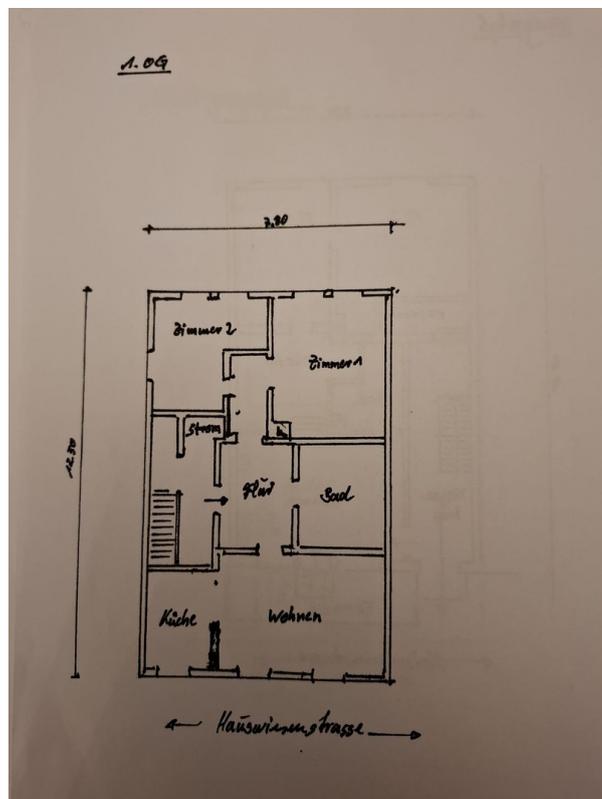
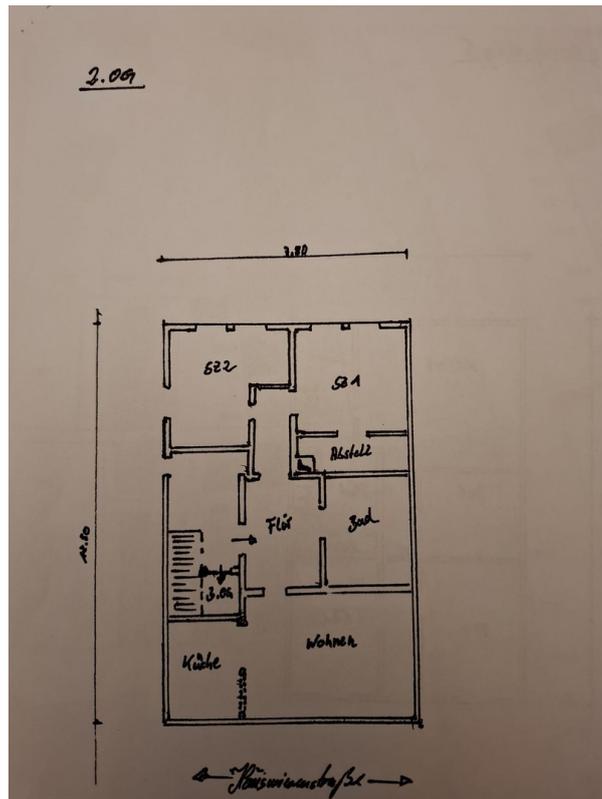




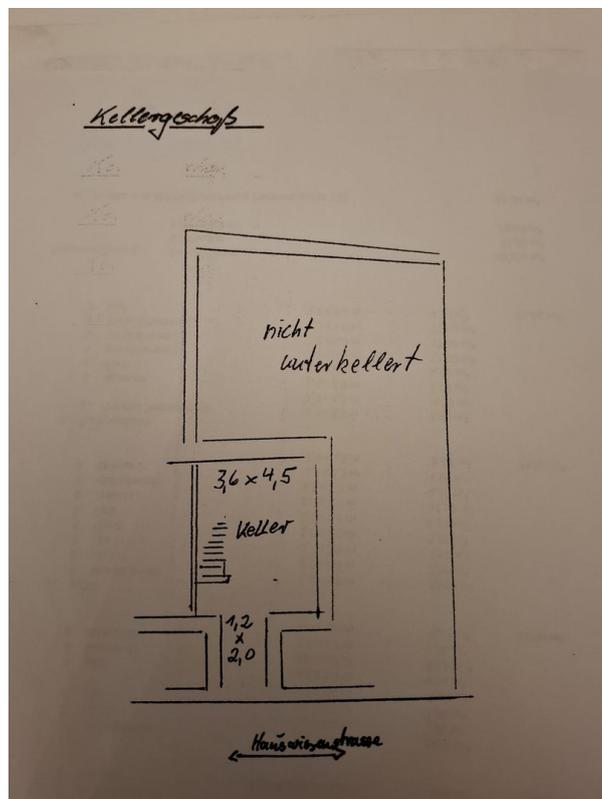
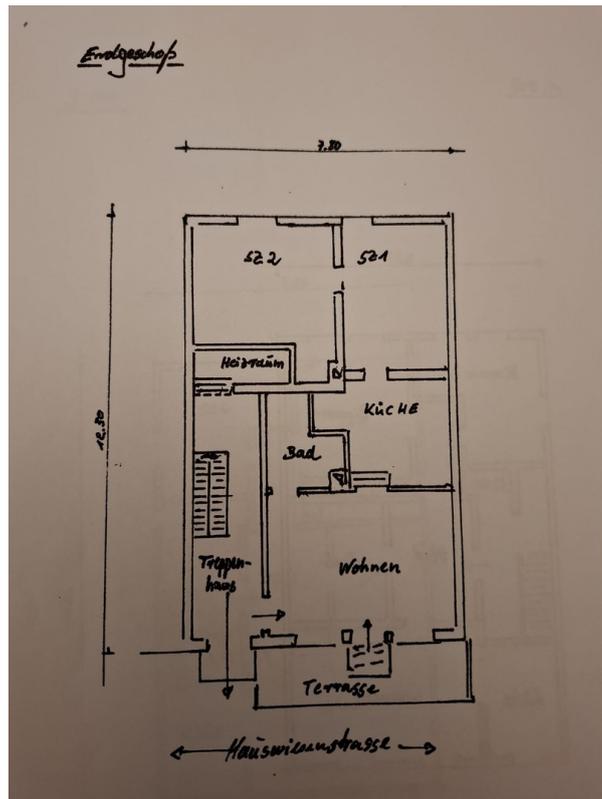
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



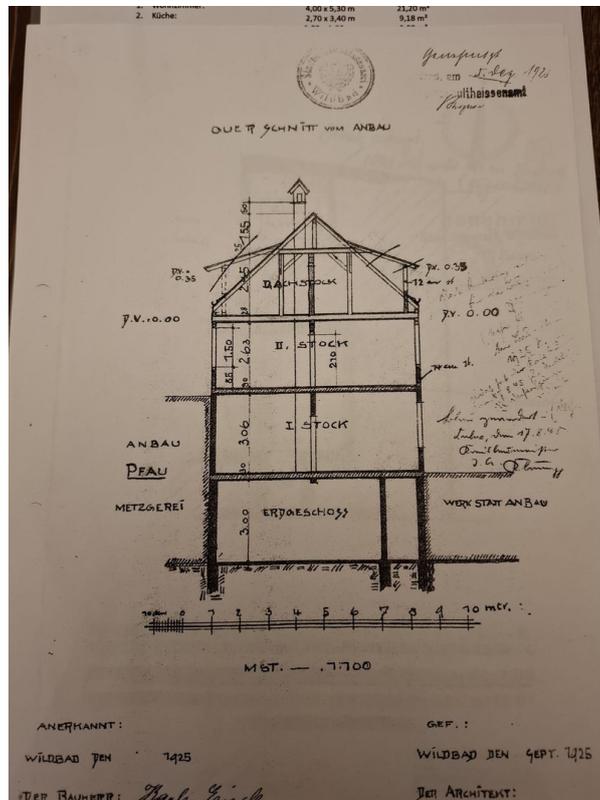
# Exposé - Galerie



# 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

