


Objektdaten

Gemeinde, Ortsteil:	Markt Nordhalben
Straße, Hausnummer:	Schlossbergstraße 16
Eigentümer:
Flurnummer:	412
Gebäudetyp, Gebäudeteile:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	im Kern nach 1861, Umbau 1962
Denkmalschutz:	nein
Bisherige Nutzung (-en):	Wohnung
Leerstand seit:	Herbst 2025

Gebäudekennwerte

Grundstücksgröße:	ca. 433 m ²	Grundflächenzahl (GRZ):	0,16
Gebäudegrundfläche (GGF):	ca. 70 m ² (Wohnhaus)	Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 140 m ²
		Brutto-Rauminhalt:	ca. 480 m ³

Bauteil Hauptgebäude:

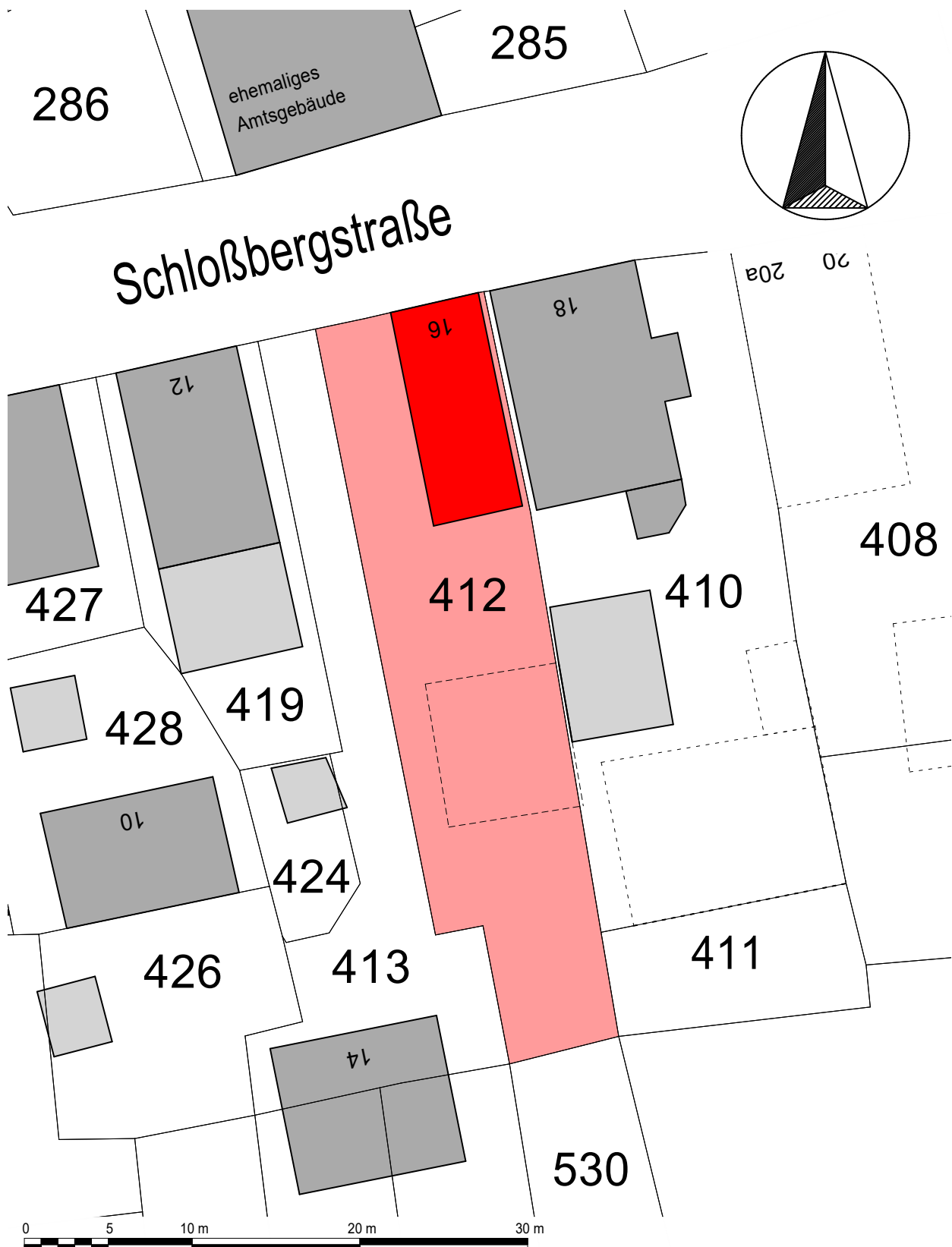
Einbindung in Ortsbild:	2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach		
Stockwerke mit Nutzungen:	Erdgeschoss	Wohnen, Abstell/Waschküche, Bad, Küche	
	Obergeschoss	Schlafen, Kinderzimmer, Gästezimmer	
	Dachgeschoss	nicht ausgebaut, keine Nutzung	
Dachform:	Krüppelwalmdach		
Länge x Breite:	ca. 5,35 x 12,98 m		
Traufhöhe:	ca. 5,40 m		
Firsthöhe:	ca. 8,40 m		

Sonstige Bauwerke:	keine (die südlich an das Gebäude angrenzende Scheune wurde vor ca. 3 Jahren abgerissen)
---------------------------	---

Letzte Instandsetzung:	seit 1962 keine wesentlichen Sanierungen oder Reparaturen Fassade wurde im Erdgeschoss vor ca. 20 Jahren mit Kunststoff verkleidet
-------------------------------	---

Bauzustand:	Wohngebäude mit guter Bausubstanz
--------------------	-----------------------------------

Sonstiges:	Das Haus wurde bis Herbst 2025 von der Besitzerin noch bewohnt. Das Wohnhaus ist voll möbliert.
-------------------	--





Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Süd-Westen



Ansicht von Süden

Bauteil		Zustand, Anmerkung
Außenanlagen		
Stellplätze:	Kfz-Stellplätze westlich Gebäude möglich	
Verkehrsanbindung:	Zufahrt direkt von Schloßbergstraße	
Einfriedung:	-	
Baumbestand:	Obstbaum	Garten gering gepflegt
Versiegelungsgrad:	gering, nur kleiner Bereich westlich Haus ist geteert	

Wohnhaus		
Fassade, Dach		
Dacheindeckung:	Kunstschieferplatten schwarz/anthrazit Dach ist ungedämmt, Decke über 2. OG gedämmt	Dacheindeckung stark vermoost jedoch noch dicht, Platten asbestgebunden
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl	keine sichtbaren Schäden
Fassadenbekleidung:	Erdgeschoss: Kunststoffverkleidung Obergeschoss: Zementfaserplatten mit Anstrich	keine sichtbaren Schäden, Hinterlüftung fehlt Farbanstrich löst sich
Fenster / Türen:	Verbundfenster mit außenliegenden Rollos Kunststofffenster Isolierglas mit außenliegenden Rollos an Ostfassade noch 2 bauzeitliche Holzfenster	schlechter Zustand Überholung nötig schlechter Zustand
	Außentür Holz mit Bleiverglasung (Isolierverglasung)	guter Zustand
Entwässerung (Regenrinnen):	Entwässerung in örtl. Kanalsystem Rinnen verzinkt mit Anstrich	

Erdgeschoss Wohngebäude				
Bruttogrundfläche:	ca. 70 m²	Raumhöhe:	ca. 2,40 m	
Nutzfläche:	ca. 53 m²			
Anzahl Räume:	7 einschl. Treppe	Nutzung:	Flur/Treppe Abstell/Tank Bad, Wohnen, Küche	
Außenwände:	Erdgeschoss: - Mauerwerk verputzt im Sockelbereich Naturstein - Außenverkleidung Kunststoff			Substanz gut, Putzschaden an nordlicher Außenwand wegen fehlender Hinterlüftung Verkleidung
Innenwände:	Mauerwerk verputzt, Tapeten			abgewohnt
Boden:	PVC-Belag, Fliesen			abgewohnt
Decke:	Holzbalkendecke, unterseitig teilweise mit Holz verkleidet			guter Zustand
Türen, Fenster:	Holztüren			guter Zustand
	Verbundfenster im Wohnraum			schlechter Zustand --> neue Fenster nötig
	Kunststofffenster			guter Zustand
	Holzfenster			Überarbeitung nötig, ggf. zusätzliches Innenfenster anbringen
Sonstiges / Ausstattung:	Einzelöfen, keine zentrale Ölzufuhr Geschoss ist voll möbliert			Möblierung veraltet

Bauteil		Zustand, Anmerkung	
Obergeschoss Wohngebäude			
Bruttogrundfläche:	ca. 70 m²	Raumhöhe:	ca. 2,30 m
Nutzfläche:	ca. 59 m²		
Anzahl Räume:	4 einschl. Treppe	Nutzung:	Flur/Treppe Schlafen, Gast, Kind
Außenwände:	Fachwerk verputzt, Außenverkleidung Zementfaserplatten		sehr dünne Außenwand, keine ausreichende Dämmung vorhanden Zementfaserplatten asbestgebunden
Innenwände:	Fachwerkwände mit Ziegel ausgemauert, verputzt, Tapeten		abgewohnt
Boden:	Holzdielen, Teppich		abgewohnt
Decke:	Holzverkleidung		guter Zustand
Türen, Fenster:	Holztüren		guter Zustand
	Kunststofffenster 2-fach Isolierglas, innenliegende Rollos		guter Zustand Verglasung im Treppenhaus energetisch unzureichend
Sonstiges / Ausstattung:	Einzelöfen, keine zentrale Ölzufuhr Geschoss ist voll möbliert		Möblierung veraltet

Haustechnik		
Sanitäre Einrichtungen:	Bad	<i>Sanitäre Einrichtungen veraltet --> Bad muss komplett saniert werden</i>
Heizung / Warmwasser:	Zentralheizung Ö	
Elektroinstallationen:	Installationen um 1980	<i>Überprüfung Hauptsicherungskasten, Erneuerung elektrischer Leitungen nötig</i>
Telefonanschluss:	?	
Anbindung an Kanal:	vorhanden	
Sparten:	Kanalanschluss	

Besonderheiten Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäude ist in guten baulichen Zustand. - Alle Oberflächen bis auf Decke veraltet und abgewohnt. - Erste Schäden an Putzoberflächen wegen unzureichender Hinterlüftung Fassade und unzureichender Temperierung Innenräume - Bei längerem Leerstand wird der Kamin im Dachgeschoss versotten
---------------------------------------	--

Sonstiges	
Vorhandene Unterlagen:	Baugenehmigung von 1962 (Umbau, Vergrößerung Fensteröffnungen)
	Es wird ein Verkauf angestrebt, der auch das südlich angrenzende Hanggrundstück Flur Nr 520 mit ca. 340 m ² beinhaltet.

Sofortmaßnahmen	
Verkehrssicherheit:	gegeben
Standsicherheit:	gegeben

Nutzflächenberechnung (alle Angaben nur Schätzung!)

Erdgeschoss		Obergeschoss	
Flur	5,80 m ²	Flur/Treppe	13,30 m ²
Abstell/Tank	4,50 m ²	Schlafen	23,10 m ²
Wohnen	18,30 m ²	Kind	9,80 m ²
Flur	3,00 m ²	Gast	12,90 m ²
Bad	5,50 m ²		
Küche	8,30 m ²		

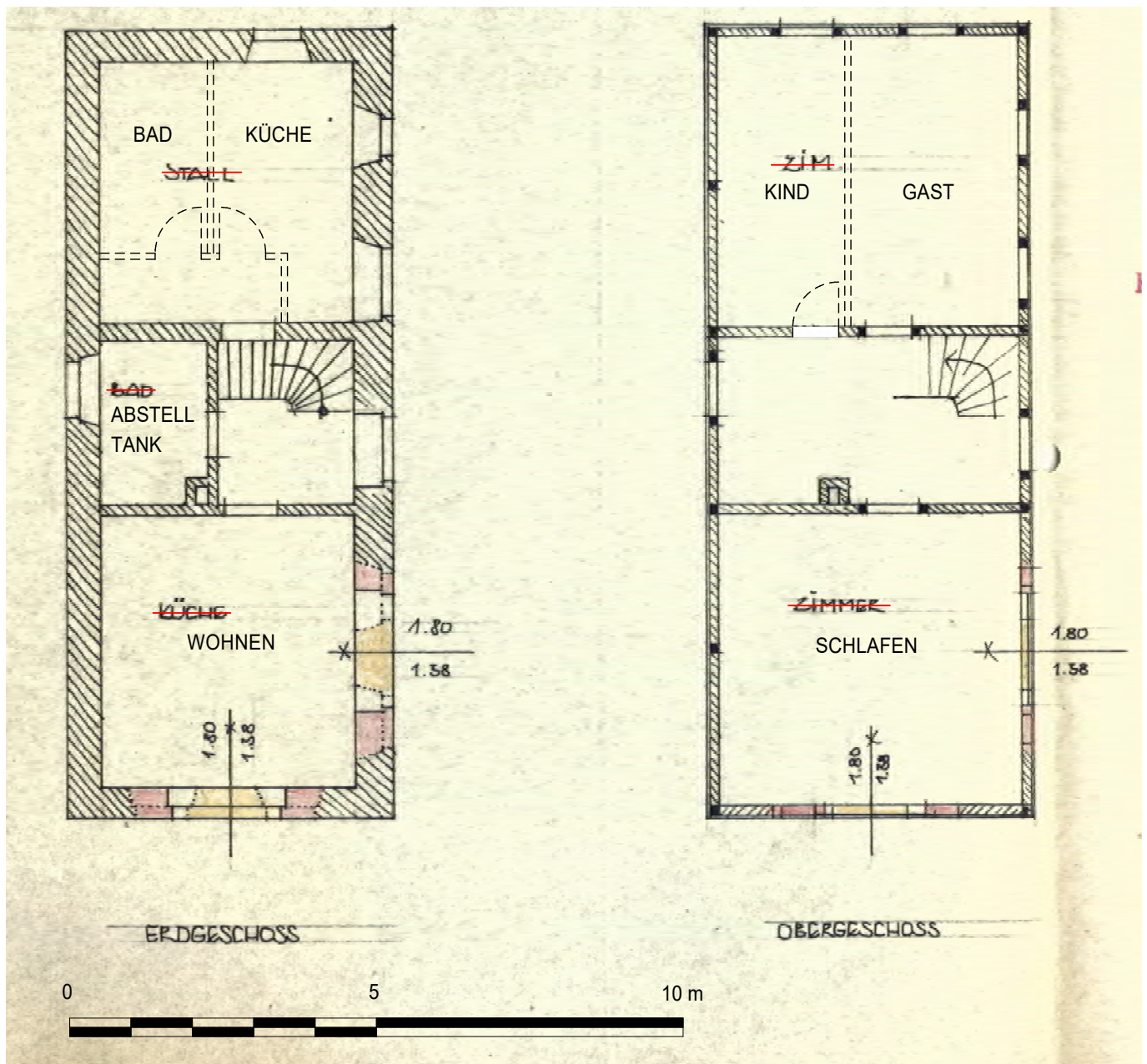
53,70 m²

59,10 m²

Nutzfläche Erd- und Obergeschoss (Schätzung!)

112,80 m²

Alle Flächenangaben sind circa-Angaben und wurden aus der Baueingabe von 1962 ermittelt.





Erdgeschoss Wohnen



Erdgeschoss Wohnen



Erdgeschoss Bad



Erdgeschoss Küche



Obergeschoss Schlafen



Obergeschoss Gast



Obergeschoss Treppe/Diele



Obergeschoss Kind



Blick nach Süden zum Nachbarn Flur Nr. 413



Blick nach Südosten zum Nachbarn Flur Nr. 410



Dachgeschoss



Dachgeschoss