

**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

Bauteil Hauptgebäude:

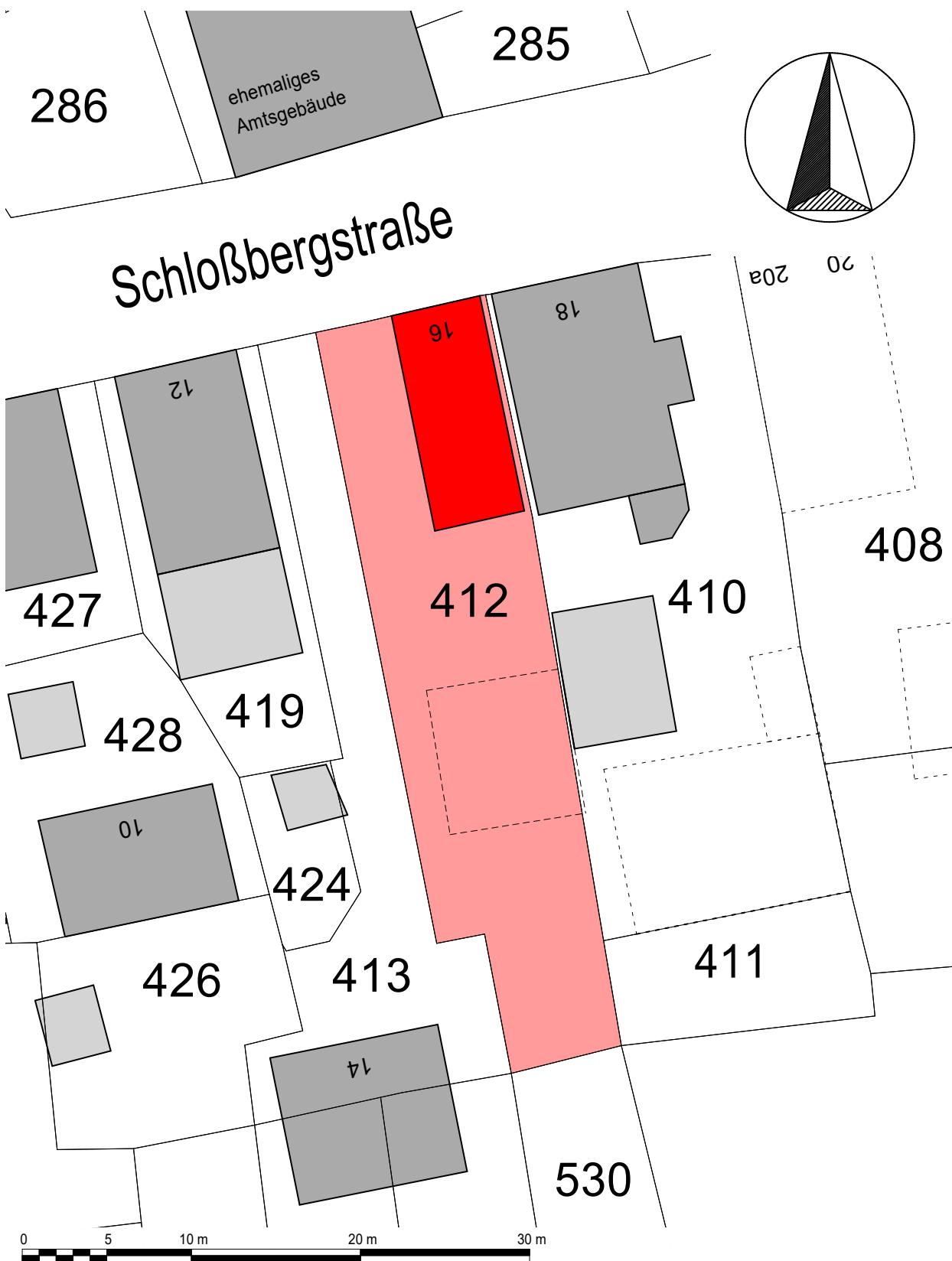
Einbindung in Ortsbild:	2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach
Stockwerke mit Nutzungen:	Erdgeschoss
	Wohnen, Abstell/Waschküche, Bad, Küche
	Obergeschoss
	Schlafen, Kinderzimmer, Gästezimmer
	Dachgeschoss
	nicht ausgebaut, keine Nutzung
Dachform:	Krüppelwalmdach
Länge x Breite:	ca. 5,35 x 12,98 m
Traufhöhe:	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
Versiegungsgrad:	gering, nur kleiner Bereich westlich Haus ist geeteert

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

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

Bauteil	Zustand, Anmerkung		
Obergeschoß Wohngebäude			
Bruttogrundfläche:	ca. 70 m ²	Raumhöhe:	ca. 2,30 m
Nutzfläche:	ca. 59 m ²		
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 Rollen		guter Zustand Verglasung im Treppenhaus energetisch unzureichend
Sonstiges / Ausstattung:	Einzelöfen, keine zentrale Ölzufluss Geschoss ist voll möbliert		Möblierung veraltet
Haustechnik			
Sanitäre Einrichtungen:	Bad		Sanitäre Einrichtungen veraltet --> Bad muss komplett saniert werden
Heizung / Warmwasser:	Zentralheizung Ö		
Elektroinstallationen:	Installationen um 1980		Überprüfung Hauptsicherungskasten, Erneuerung elektrischer Leitungen nötig
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		

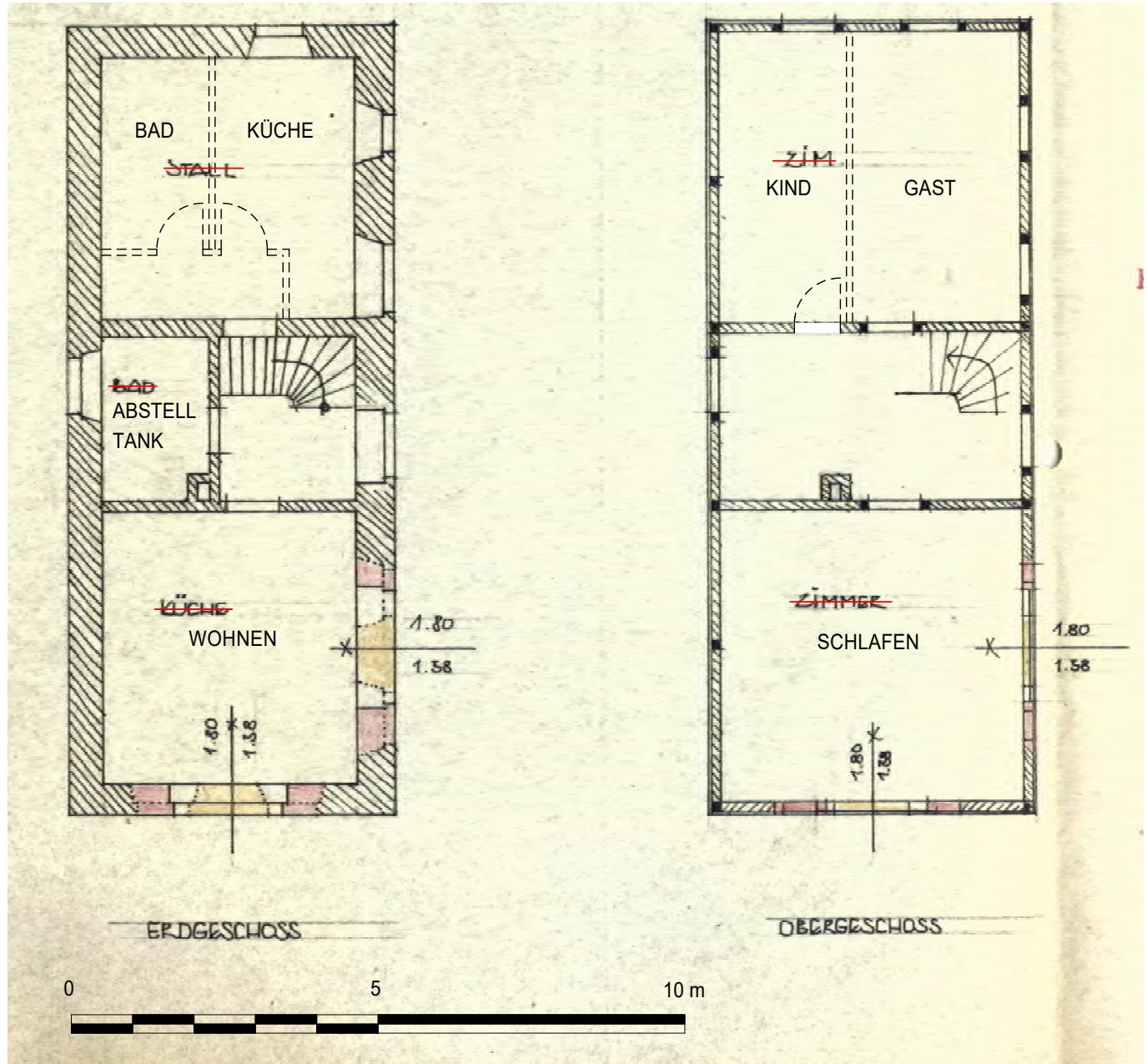
Nutzflächenberechnung (alle Angaben nur Schätzung!)**Erdgeschoss**

Flur	5,80 m ²
Abstell/Tank	4,50 m ²
Wohnen	18,30 m ²
Flur	3,00 m ²
Bad	5,50 m ²
Küche	8,30 m ²

Obergeschoss

Flur/Treppe	13,30 m ²
Schlafen	23,10 m ²
Kind	9,80 m ²
Gast	12,90 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 Guest



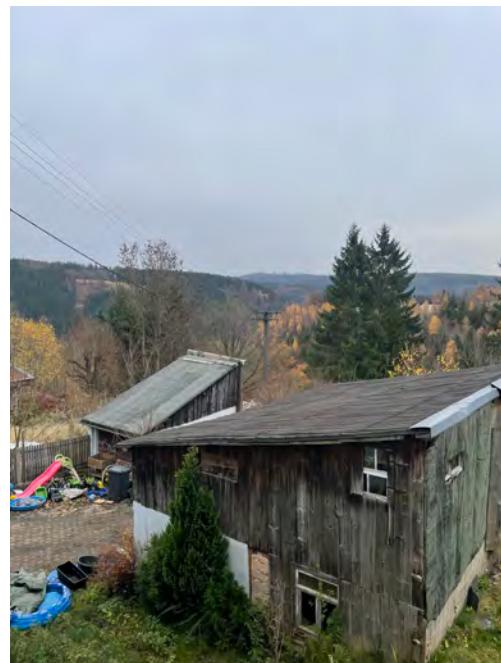
Obergeschoss Treppe/Diele



Obergeschoss Kind



Blick nach Süden zum Nachbarn Flur Nr. 413



Blick nach Südosten zum Nachbarn Flur Nr. 410



Dachgeschoss



Dachgeschoss