

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1858 (geschätzt). Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Vollgeschosse:	2
Wohneinheiten:	10
Grundriss:	Dreispanner Satteldach,
Dach:	ausgebaut
Garage(n):	Nicht vorhanden, PKW-Stellplatz im Freien

Das gesamte Haus, so auch die Wohnung, wurde ca. 2013/2014 kernsaniert. Die ursprüngliche Bausubstanz ist laut Energieausweis aus dem Jahr 1858. Die Wohnung ist schlecht geschnitten und verfügt über viel Flurfläche. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Wände innen und außen gedämmt, bzw. mit Gipskartonplatten abgehängt. Augenscheinlich wurde die alte Bausubstanz mit modernen Bauelementen saniert. Laut Unterlagen aus der Bauakte wie folgt, Bauteil Tragkonstruktion aus Holz und Stahl, fachwerk ausgemauert. Außenwände Fachwerk ausgemauert und gedämmt. Trennwände Bestand massiv oder Fachwerk ausgemauert. Wände Treppenträume bestehend, Beplankung mit Gipskartonplatten. Wände Flure bestehen, Beplankung mit Gipskartonplatten. Dach - Holz-Pfettendachstuhl mit Betondachziegel (über Dämmung keinerlei Auskunft). Treppen aussen, Stahl. Innen, Holz. Eine detaillierte Baubeschreibung ist nicht vorhanden. Somit kann über die einzelnen Gewerke und deren bautechnische Ausführung keinerlei Auskunft vom Sachverständigen gegeben werden.

Gebäudetechnik

Belüftung:	Fenster
Heizung:	Ölzentralheizung laut Energieausweis Bj. 2014
Warmwasser:	zentral

Über die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik kann keinerlei Auskunft gegeben werden.

Innenausstattung / Einrichtung:

Die gesamte Innenausstattung ist 2013/2014 erneuert worden. Böden im Wohnbereich und den Schlafzimmern mit Laminat belegt. Im Bad und der Küche gefliest. Wände mit Rauputz verputzt und gestrichen, oder tapeziert und gestrichen. Badezimmer raumhoch gefliest. Decken und Wände mit Gipskartonplatten abgehängt.

Reparaturstau / Schäden:

Bei der Besichtigung konnten in der Wohnung keine Baumängel oder Reparaturstau festgestellt werden. Am Gemeinschaftseigentum, bzw. im Treppenhaus sind Feuchtigkeitsschäden ersichtlich. Im Laubengang vor den Erdgeschosswohnungen wurde der Boden geöffnet. Laut Nachbarin wegen eines Wasserschadens, bzw. Rohrbruch. Die Öffnung wurde nach der Behebung des Schadens seit Jahren nichtmehr verschlossen. Aktuell mit einer Bretterkonstruktion belegt und verschlossen. Laut Hausverwaltung fällt dieser Schaden in die Zeit vor die Beauftragung der aktuellen Hausverwaltung.

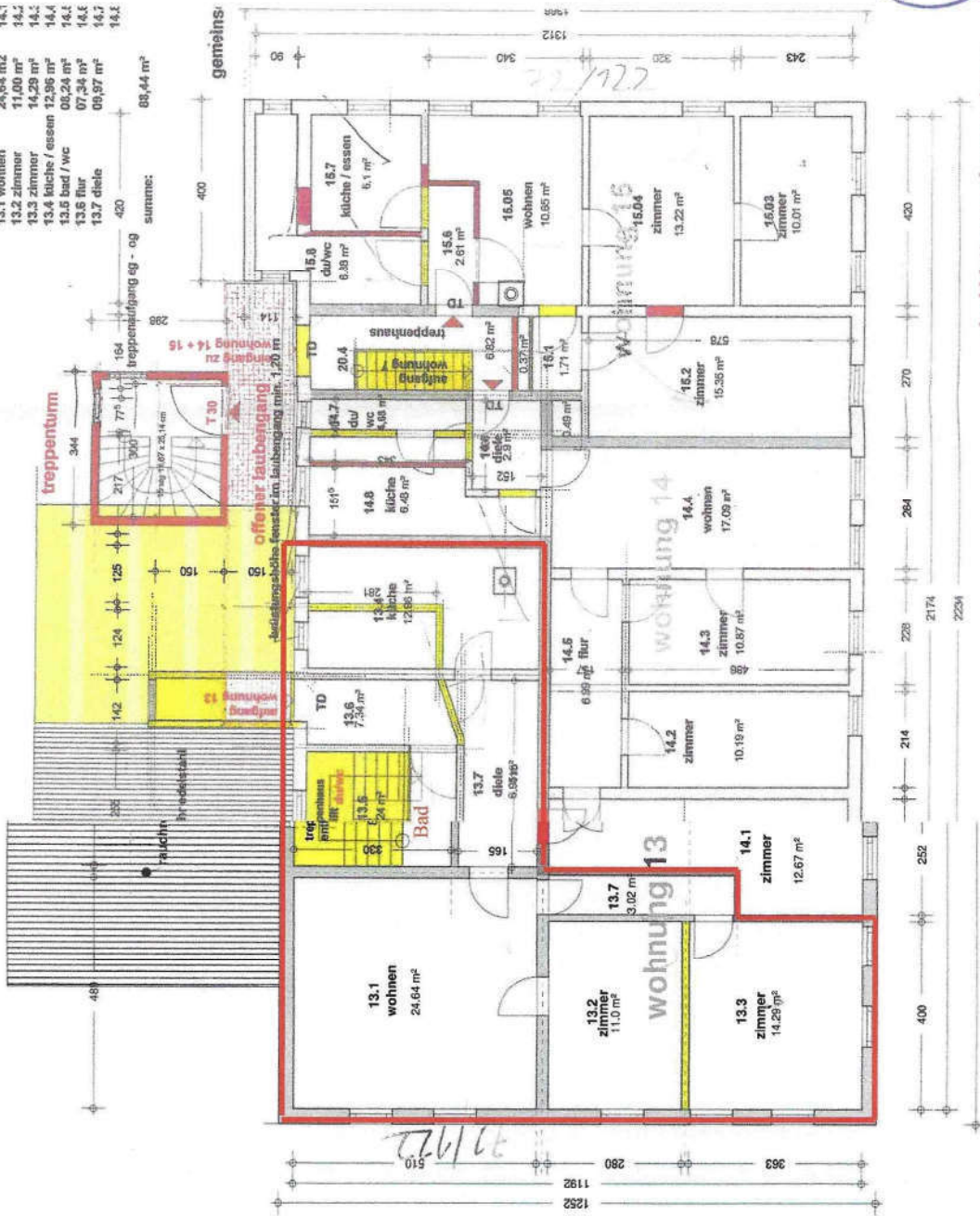
Barrierefreiheit:

Das Haus und die Wohnung sind nicht barrierefrei.

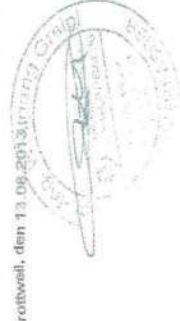
deckblatt zum
grundriss obergeschoss

wohn- / nutzfläche
wohnung 13

WC	14.1
13.1 wohnen	24.64 m ²
13.2 zimmer	11.80 m ²
13.3 zimmer	14.29 m ²
13.4 küche / essen	12.96 m ²
13.5 bad / wc	08.24 m ²
13.6 flur	07.34 m ²
13.7 diele	09.87 m ²
surname:	88.44 m ²



deckblatt zum obergeschoss



rottwil, den 13.09.2013

g 14

12.67 m ²	15.1 flur	01.71 m ²
10.19 m ²	15.2 zimmer	15.35 m ²
10.87 m ²	15.3 zimmer	10.01 m ²
17.09 m ²	15.4 zimmer	13.22 m ²
06.99 m ²	15.5 wohnen	11.91 m ²
02.90 m ²	15.6 flur	01.50 m ²
04.68 m ²	15.7 küche / essen	06.10 m ²
06.48 m ²	15.8 du / wc	06.88 m ²
71.87 m ²		66.68 m ²

fläche: 20.4 flur 6.82 m²

mehrfamilienwohnhaus
obere ortstrasse 15
oppenweiler-reichenberg

grundriss obergeschoss
m: 1:100

gefertigt: U. J. M. 2013
rottwil, den.....

anerkannt:
stuttgart, den.....

blau gedruckt: Kern
Backnang, den 12.08.2013
STADT BACKNANG

geändert entspr. blaueintragung
durch baurechtsamt backnang vom 31.07.2013
baugenehmigung

blatt 7

Projekt:	mehrfamilienwohnhaus oppenweiler-reichenberg, Obere ortstrasse 15
Bauherr:	
Architekt:	arch.-+ing.-büro w.greipl dpl./ing./fh schränberger strasse 8, 78628 rottwil a.n.
Dateiname:	grundriss obergeschoss.aufteilung
Maßstab:	1 : 100 Datum: 09.08.2013 Erdgeschoss