

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Objekt: Mini-Dreiseitenhof / Am Markt 1 / 14558 Nuthetal OT Saarmund

**Zusammenstellung
Flächenberechnung**

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr	Ort	Strasse	Nr.	Hausart	Etage	Anrechenbare Wohn-/Netto-Raumfläche in m ²
01	14558 Nuthetal-Saarmund	Am Markt	1	EFH	EG	WoFIV 96,15
02	14558 Nuthetal-Saarmund	Am Markt	1	EFH	DG	DIN 277 93,71
03	14558 Nuthetal-Saarmund	Am Markt	1	EFH	Spitzboden	DIN 277 40,50
04	14558 Nuthetal-Saarmund	Am Markt	1	EFH	KG	DIN 277 26,88
05	14558 Nuthetal-Saarmund	Am Markt	1	EFH	EG	DIN 277 23,86
06	14558 Nuthetal-Saarmund	Am Markt	1	Nebenglass	EG,DG	DIN 277 113,51

EBELING + FINCK
 UFMASSE, GÜD + BERECHNUNG
 Ostpreußendamm 44 | 12207 Berlin
 Datum: 04.07.2025

Gesamtwohn-/Netto-Raumfläche in m ² Σ	394,61
Netto-Raumfläche nach DIN 277 in m ² Σ	298,46
Wohnfläche nach WoFIV in m² Σ	96,15

Erläuterung:
 Wohnraum: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV
 Gewerberaum: nach DIN 277-1:2016-01 Netto-Raumfläche (NRF)

Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Kirsch & Kirsch Immobilien GmbH.

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Objekt: Mini-Dreiseitenhof / Am Markt 1 / 14558 Nuthetal OT Saarmund

Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
01	Am Markt 14558 Nuthetal-Saarmund	1	EFH	EG	
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

				Anrechenbare Flächen	
Nr.	Raumart	Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel	Summe	Wohnfläche	m ²
1	Zimmer 1	+ 4,52 x 4,40	19,89		19,89
2	Zimmer 2	+ 3,31 x 2,90	9,60		
		+ 0,20 x 1,08	0,22		
		+ 0,65 x 3,10	2,02		11,84
3	Zimmer 3	+ 4,40 x 3,98	17,51		
		+ 3,34 x 1,96	6,55		24,06
4	Küche	+ ((3,17 + 3,34)/2) x 2,97	9,67		
		+ 3,34 x 2,13	7,11		
		- 0,28 x 1,25	0,35		
		+ 0,22 x 1,12	0,25		16,68
5	Bad 1	+ 3,34 x 1,88	6,28		
		- 0,35 x 0,74	0,26		6,02
6	Flur 1	+ 2,14 x 4,40	9,42		
		- 0,24 x 0,44	0,11		
		- 1,20 x 0,90	1,08		
		- (0,94 x 0,90)/2 *	0,42		
		+ 3,34 x 1,52	5,08		12,89
7	Abstellraum	+ 1,84 x 2,46	4,53		
		+ 0,20 x 1,18	0,24		4,77

Datum: 04.07.2025

Wohnfläche in m² Σ **96,15**

Erläuterung:

1. Terrassen, Balkone und unbeheizte Wintergärten sind laut WoFIV mit 50 % angerechnet

* Die gekennzeichneten Flächen sind halbiert, da die Raumhöhe größer als 1m und kleiner als 2m ist.

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Objekt: Mini-Dreiseitenhof / Am Markt 1 / 14558 Nuthetal OT Saarmund

Netto-Raumflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
02	Am Markt	1	EFH	DG	
	14558 Nuthetal-Saarmund				
Berechnungsgrundlage: nach DIN 277-1:2016-01 Netto-Raumfläche					

Nr.	Raumart	Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel	Summe	Anrechenbare Flächen	
				Netto-Raumfläche	m ²
1	Raum 1 (NUF)				
		+ 4,57 x 6,45	29,48		
		- 0,14 x 1,51	0,21		
		+ 0,44 x 0,67	0,29		
					29,56
2	Bad (NUF)				
		+ 2,26 x 3,96	8,95		
		- 0,24 x 0,24	0,06		
					8,89
3	Raum 2 (NUF)				
		+ 4,32 x 4,29	18,53		
		- 0,41 x 0,88	0,36		
		- 0,24 x 0,24	0,06		
		- 0,24 x 1,60	0,38		
		+ 0,14 x 1,36	0,19		
					17,92
4	Raum 3 (NUF)				
		+ ((4,38 + 4,28)/2) x 3,67	15,89		
					15,89
5	Flur 3 (VF)				
		+ 6,19 x 2,04	12,63		
		- 0,73 x 1,32	0,96		
					11,67
6	Abstellraum (VF)				
		+ 0,96 x 1,13	1,08		
		- 0,38 x 0,77	0,29		
		+ 2,46 x 3,22	7,92		
		- 0,15 x 1,00	0,15		
		+ 0,40 x 1,54	0,62		
		- 0,18 x 0,06	0,01		
					9,17
7	AK (NUF)				
		+ 0,61 x 1,00	0,61		
					0,61

Datum: 04.07.2025

Netto-Raumfläche in m² **Σ 93,71**

Erläuterung:
(S): bezeichnete Räume sind nicht vollständig umschlossen
Nicht gekennzeichnete Räume gehören zum Regelfall
(NUF)=Nutzungsfläche, (VF)=Verkehrsfläche, (TF)=Technikfläche

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Objekt: Mini-Dreiseitenhof / Am Markt 1 / 14558 Nuthetal OT Saarmund

Netto-Raumflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreeßendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
03	Am Markt 14558 Nuthetal-Saarmund	1	EFH	Spitzboden	
Berechnungsgrundlage: nach DIN 277-1:2016-01 Netto-Raumfläche					

			Anrechenbare Flächen	
Nr.	Raumart		Netto-Raumfläche	m ²
Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel		Summe		
1	Spitzboden (NUF)			
	+ 3,60 x 11,36	40,90		
	- 0,46 x 0,88	0,40		
				40,50

Datum: 04.07.2025

Netto-Raumfläche in m² Σ **40,50**

Erläuterung:

(S): bezeichnete Räume sind nicht vollständig umschlossen
Nicht gekennzeichnete Räume gehören zum Regelfall
(NUF)=Nutzungsfläche, (VF)=Verkehrsfläche, (TF)=Technikfläche

Netto-Raumflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreeßendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
04	Am Markt 14558 Nuthetal-Saarmund	1	EFH	KG	
Berechnungsgrundlage: nach DIN 277-1:2016-01 Netto-Raumfläche					

			Anrechenbare Flächen	
Nr.	Raumart		Netto-Raumfläche	m ²
Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel		Summe		
1	Kellerraum 1 (NUF)			
	+ ((4,62 + 4,72)/2) x 3,55	16,58		
	- 1,17 x 1,52	1,78		
	- 0,12 x 0,65	0,08		
				14,72
2	Kellerraum 2 (NUF)			
	+ 3,12 x 2,20	6,86		
				6,86
3	Kellerraum 3 (NUF)			
	+ 3,12 x 1,70	5,30		
				5,30

Datum: 04.07.2025

Netto-Raumfläche in m² Σ **26,88**

Erläuterung:

(S): bezeichnete Räume sind nicht vollständig umschlossen
Nicht gekennzeichnete Räume gehören zum Regelfall
(NUF)=Nutzungsfläche, (VF)=Verkehrsfläche, (TF)=Technikfläche

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Objekt: Mini-Dreiseitenhof / Am Markt 1 / 14558 Nuthetal OT Saarmund

Netto-Raumflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
05	Am Markt 14558 Nuthetal-Saarmund	1	EFH	EG	
Berechnungsgrundlage: nach DIN 277-1:2016-01 Netto-Raumfläche					

Nr.	Raumart	Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel	Summe	Anrechenbare Flächen	
				Netto-Raumfläche	m ²
1	HWR 1 (TF)				
	+ 3,75 x 2,10		7,88		
	- 0,12 x 0,37		0,04		7,84
2	HWR 2 (TF)				
	+ ((2,12 + 2,23)/2) x 3,83		8,33		
	- ((0,51 + 0,53)/2) x 0,70		0,36		7,97
3	Bad 2 (NUF)				
	+ 2,20 x 3,66		8,05		8,05

Datum: 04.07.2025

Netto-Raumfläche in m² Σ **23,86**

Erläuterung:

(S): bezeichnete Räume sind nicht vollständig umschlossen

Nicht gekennzeichnete Räume gehören zum Regelfall

(NUF)=Nutzungsfläche, (VF)=Verkehrsfläche, (TF)=Technikfläche

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Objekt: Mini-Dreiseitenhof / Am Markt 1 / 14558 Nuthetal OT Saarmund

Netto-Raumflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage
06	Am Markt 14558 Nuthetal-Saarmund	1	Nebenglass	EG, DG
Berechnungsgrundlage: nach DIN 277-1:2016-01 Netto-Raumfläche				

Nr.	Raumart	Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel	Summe	Anrechenbare Flächen	
				Netto-Raumfläche	m ²
1	Raum 1 (EG) (NUF)				
		+ (5,24 x 2,28)/2	5,97		
		+ (5,27 x 2,22)/2	5,85		11,82
2	Garage 1 (EG) (VF)				
		+ 4,80 x 4,05	19,44		19,44
3	Garage 2 (EG) (VF)				
		+ 4,80 x 3,08	14,78		14,78
4	Flur 1 (EG) (VF)				
		+ (5,30 x 2,25)/2	5,96		
		+ (2,30 x 5,28)/2	6,07		12,03
5	Raum 2 (DG) (NUF)				
		+ 4,05 x 4,72	19,12		19,12
6	Raum 3 (DG) (NUF)				
		+ 2,06 x 3,51	7,23		7,23
7	Raum 4 (DG) (NUF)				
		+ 2,06 x 5,16	10,63		
		+ 4,78 x 2,32	11,09		
		- 0,26 x 0,85	0,22		21,50
8	Flur 2 (DG) (VF)				
		+ 2,28 x 3,33	7,59		7,59

Datum: 04.07.2025

Netto-Raumfläche in m² Σ **113,51**

Erläuterung:

(S): bezeichnete Räume sind nicht vollständig umschlossen
Nicht gekennzeichnete Räume gehören zum Regelfall
(NUF)=Nutzungsfläche, (VF)=Verkehrsfläche, (TF)=Technikfläche