

# Wohnflächenberechnung nach WoFIV

KIRSCH & KIRSCH

IMMOBILIEN

Objekt: Wohnhaus mit Ferienwohnung / An der Wublitz 24 A / 14542 Werder (Havel)

## Zusammenstellung

Ebeling+Finck GbR

Ostpreußendamm 44

## Flächenberechnung

12207 Berlin

Objekt	Ort	Strasse	Nr.	Bereich	Etage
01	14542 Werder	An der Wublitz	24A	EFH	KG, EG, DG
02	14542 Werder	An der Wublitz	24A	FeWo	EG, DG
03	14542 Werder	An der Wublitz	24A	Nebengelass	EG

sonstige Flächen	Fläche nach DIN 277	Wohnfläche nach WoFIV
	13,30	148,59
		57,13
53,90		

53,90

13,30

**205,72**

Datum: 17.02.2025

Summierte Gesamtfläche

**272,92**

### Erläuterung:

Wohnraum: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV

Sonstige Räume: nach DIN 277-1:2016-01 Netto-Raumfläche (NRF)

**EBELING + FINCK**  
AUFMASSE + CAD + BERECHNUNG  
Ostpreußendamm 44 | 12207 Berlin

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: Wohnhaus mit Ferienwohnung / An der Wublitz 24 A / 14542 Werder (Havel)

## Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR  
Ostpreußendamm 44  
12207 Berlin

Objektnr. <b>01</b>	Strasse / PLZ / Ort <b>An der Wublitz 14542 Werder</b>	Nr. <b>24A</b>	Hausart <b>EFH</b>	Etage <b>KG, EG, DG</b>	Lage
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

Nr.	Raumart Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel	Summe	anrechenbare Fläche	Anrechenbare Flächen	
				andere Flächen in m <sup>2</sup>	Wohnfläche nach WoFIV in m <sup>2</sup>
1	Zimmer 1 (EG) + (( 3,08 + 3,12 )/2) x 2,71	8,40	8,40		<b>8,40</b>
2	Zimmer 2 (EG) + (( 4,56 + 4,50 )/2) x 3,98 - 0,36 x 0,89 - 0,18 x 0,62 - 1,09 x 0,96 + (( 4,61 + 4,60 )/2) x 3,12 + (( 4,21 + 4,17 )/2) x 2,68 + 0,48 x 2,40 + 0,27 x 0,63	18,03 0,32 0,11 1,05 14,37 11,23 1,15 0,17	18,03 0,32 0,11 1,05 14,37 11,23 1,15 0,17		<b>43,47</b>
3	Küche (EG) + (( 2,77 + 2,83 )/2) x 4,40	12,32	12,32		<b>12,32</b>
4	Bad 1 (EG) + (( 2,35 + 2,80 )/2) x 1,77	4,56	4,56		<b>4,56</b>
5	Flur (EG) + (( 0,67 + 2,30 )/2) x 0,41 + 0,50 x 2,30 + 1,27 x 1,82 - 0,20 x 0,48 - 0,20 x 1,30	0,61 1,15 2,31 0,10 0,26	0,61 1,15 2,31 0,10 0,13		<b>3,84</b>
6	HA-Raum (EG) + (( 4,05 + 4,03 )/2) x 1,79 - 0,77 x 1,52 - 0,24 x 1,00 + (( 3,68 + 3,74 )/2) x 4,14 - 0,10 x 1,11 + (( 1,97 + 1,98 )/2) x 0,95 + 0,74 x 0,95 + (( 1,00 + 1,01 )/2) x 0,89 + ( 0,36 x 1,01 )/2	7,23 1,17 0,24 15,36 0,11 1,88 0,70 0,89 0,18	7,23 1,17 0,24 15,36 0,11 1,88 0,35 0,45 0,09		<b>23,84</b>

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: Wohnhaus mit Ferienwohnung / An der Wublitz 24 A / 14542 Werder (Havel)

## Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR  
Ostpreußendamm 44  
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
<b>01</b>	<b>An der Wublitz 14542 Werder</b>	<b>24A</b>	<b>EFH</b>	<b>KG, EG, DG</b>	
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

Nr.	Raumart	Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel	Summe	anrechenbare Fläche	Anrechenbare Flächen	
					andere Flächen in m <sup>2</sup>	Wohnfläche nach WoFIV in m <sup>2</sup>
7	Galerie (DG)					
	+	3,63 x 3,43	12,45	12,45		
	-	0,08 x 1,87	0,15	0,15		
	-	0,39 x 0,25	0,10	0,10		
	-	2,20 x 0,51	1,12	1,12		
	+	(( 0,74 + 0,60 )/2) x 0,57	0,38	0,38		
	+	0,19 x 0,47	0,09	0,09		
	+	0,36 x 0,64	0,23	0,23		
	+	( 2,53 x 1,28 )/2	1,62	1,62		
	+	( 2,53 x 1,24 )/2	1,57	1,57		14,97
8	Zimmer 3 (DG)					
	+	2,28 x 4,29	9,78	9,78		
	-	0,28 x 0,43	0,12	0,12		
	+	( 3,18 x 1,46 )/2	2,32	2,32		
	+	( 3,18 x 1,48 )/2	2,35	2,35		14,33
9	Zimmer 4 (DG)					
	+	( 4,98 x 2,45 )/2	6,10	6,10		
	+	( 4,98 x 2,44 )/2	6,08	6,08		
	+	0,53 x 1,08	0,57	0,57		12,75
10	Bad 2 (DG)					
	+	0,87 x 1,94	1,69	1,69		
	+	0,27 x 1,18	0,32	0,32		
	+	(( 3,05 + 2,28 )/2) x 3,04	8,10	8,10		10,11
11	Keller					
	+	3,97 x 3,44	13,66	13,66		
	-	(( 0,37 + 0,38 )/2) x 0,38	0,14	0,14		
	-	(( 0,38 + 0,39 )/2) x 0,38	0,15	0,15		
	-	0,26 x 0,27	0,07	0,07	13,30	

Summe aller Flächen

Summe aller anrechenbaren Flächen

sonstige anrechenbare Flächen

Datum: 17.02.2025

Wohnfläche in m<sup>2</sup> Σ

### 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.

Der Keller wurde nach DIN 277 berechnet und ist keine Wohnfläche

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: Wohnhaus mit Ferienwohnung / An der Wublitz 24 A / 14542 Werder (Havel)

## Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR  
Ostpreußendamm 44  
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
<b>02</b>	<b>An der Wublitz 14542 Werder</b>	<b>24A</b>	<b>EFH</b>	<b>EG, DG</b>	
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

			Anrechenbare Flächen	
Nr.	Raumart		Summe	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel				
1	Eingang FeWo (EG)			
	+ (( 2,47 + 2,43 )/2) x 1,87		4,58	
	- ( 0,30 x 0,45 )/2		0,07	
	+ 0,66 x 1,03		0,68	<b>5,19</b>
2	Zimmer 1 (DG)			
	+ (( 3,73 + 3,67 )/2) x 4,13		15,28	<b>15,28</b>
3	Zimmer 2 (DG)			
	+ ( 5,13 x 2,44 )/2		6,26	
	+ ( 5,13 x 2,51 )/2		6,44	
	+ 0,21 x 0,51		0,11	
	+ 1,01 x 1,99		2,01	<b>14,82</b>
4	Küche (DG)			
	+ ( 5,14 x 2,51 )/2		6,45	
	+ ( 5,14 x 2,43 )/2		6,25	
	+ 0,50 x 1,07		0,54	
	+ 0,98 x 1,17		1,15	<b>14,39</b>
5	Bad (DG)			
	+ (( 3,76 + 3,73 )/2) x 1,99		7,45	<b>7,45</b>

Datum: 17.02.2025

Wohnfläche in m<sup>2</sup> Σ **57,13**

### Erläuterung:

- 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.

**EBELING + FINCK**  
ARCHITECTS + CAD + BERECHNUNG  
Ostpreußendamm 44 | 12207 Berlin

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: Wohnhaus mit Ferienwohnung / An der Wublitz 24 A / 14542 Werder (Havel)

## Netto-Raumflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR  
Ostpreußendamm 44  
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
<b>03</b>	<b>An der Wublitz 14542 Werder</b>	<b>24a</b>		<b>EG</b>	
Berechnungsgrundlage: nach DIN 277-1:2016-01 Netto-Raumfläche					

Nr.	Raumart Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel	Summe	Anrechenbare Flächen	
			Netto-Raumfläche	m <sup>2</sup>
1	Geräteschuppen (NUF) + ( 12,14 x 4,75 )/2 + ( 12,14 x 4,13 )/2	28,83 25,07		<b>53,90</b>

Datum: 17.02.2025

Netto-Raumfläche in m<sup>2</sup>  $\Sigma$  **53,90**

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

**EBELING + FINCK**  
AUSMESS + CAD + BERECHNUNG  
Ostpreußendamm 44 | 12207 Berlin