

Sachverständigenbüro Rohr – Ziegeleiweg 9d – 16766 Kremmen

Frau
Anne Bertram
Waldenburger Straße 31

D-12621 Berlin

E-Mail: anne.bertram@freenet.de

Kremmen, den 30.08.2025

**Erstellung einer pauschalisierten Wohnflächenberechnung
gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) + bemaßte Grundriss-
Skizze (unmaßstäblich), Schnitt**
Liegenschaft: Einfamilienhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir Ihnen die Wohnflächenberechnung sowie
die bemaßte Grundriss-Skizze nach örtlichem Aufmaß vom 28.08.2025
für das o.g. Objekt.

Darstellungshinweis: Diese Grundriss-Skizze dient zur Orientierung der Anordnung und
Lage der Räume. Sie ist nicht als Grundlage zu Einrichtungszwecken verwendbar, da
unterschiedliche Wandstärken, Fenster- und Türenmaße sowie Dachschrägen aus
technischen Gründen in der Grundriss-Skizze nicht bzw. nur als ca. Angaben darstellbar
sind.

Bei Rückfragen erreichen Sie uns unter einer der nebenstehenden
Rufnummer.

Für die Beauftragung bedanken wir uns.

Freundliche Grüße



Karsten Rohr
Sachverständiger

Anlage

**Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung**

Wohnflächenaufmaß

Grundrisspläne

**Kaufberatung bei Immobilien-
erwerb**

Karsten Rohr

Immobilienfachverständiger
für bebaute und unbebaute
Grundstücke

Büro Kremmen

Ziegeleiweg 9 d
16766 Kremmen

Telefon

(033 055) 2180 55

Telefax

(033 055) 2180 56

Funk

(0177) 326 11 16

E-Mail

krohr@wertgutachten-rohr.de

Bankverbindung

N26 Bank AG
IBAN: DE22100110012372365472

St. Nr. 053 / 263 / 07361



Auftragsobjekt: EFH, 12621 Berlin Waldenburger Straße 31

Wohnflächenberechnung (gem. WoFIV 2004)

Anmerkung:

Seit dem 1. Januar 2004 hat die Wohnflächenverordnung (WoFIV) für die Ermittlung der Wohnfläche Gültigkeit. Maßgeblich ist der Teil der Grundfläche, der zum Wohnen genutzt werden kann. Flächen unter Dachschrägen oder Treppen, Balkone und Terrassen werden teilweise berücksichtigt. Demnach kann es zu Flächenabweichung zu ggf. bereits vorhandenen (älteren) Flächenberechnungen kommen (z.B. DIN 277, welche üblicher-weise als Grundlage für Flächenermittlungen im Hochbau dient). Das Aufmaß erfolgte entsprechend der Gegebenheiten vor Ort.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft.

Haftungsbeschränkung gemäß den AGB Sachverständigenbüro Rohr - (www.wertgutachten-rohr.de)

Wohnflächenberechnung

Objekt:

12621 Berlin Waldenburger Straße 31

EFH

Lage	Länge in m		Breite in m		Faktor	Fläche in m²
Erdgeschoss						
Flur	3,799	x	3,287	x	1,000	12,49
						12,49
Arbeitszimmer	3,742	x	3,156	x	1,000	11,81
	1,568	x	1,257	x	1,000	1,97
						13,78
Flur	5,122	x	1,230	x	1,000	6,30
						6,30
WC	1,285	x	1,300	x	1,000	1,67
						1,67
Schlafen 1	3,957	x	2,716	x	1,000	10,75
						10,75
Bad	3,910	x	1,558	x	1,000	6,09
						6,09
Küche	3,880	x	2,118	x	1,000	8,22
						8,22
Flur	1,230	x	1,230	x	1,000	1,51
						1,51
Schlafen 2	5,170	x	2,940	x	1,000	15,20
						15,20
Terrasse	4,250	x	3,600	x	0,500	7,65
						7,65
Wohnen	7,400	x	4,420	x	1,000	32,71
						32,71

Wintergarten	5,630	x	3,588	x	1,000	20,20
						20,20

Summe Wohnfläche EG						136,57
----------------------------	--	--	--	--	--	---------------

Nutzfläche KG

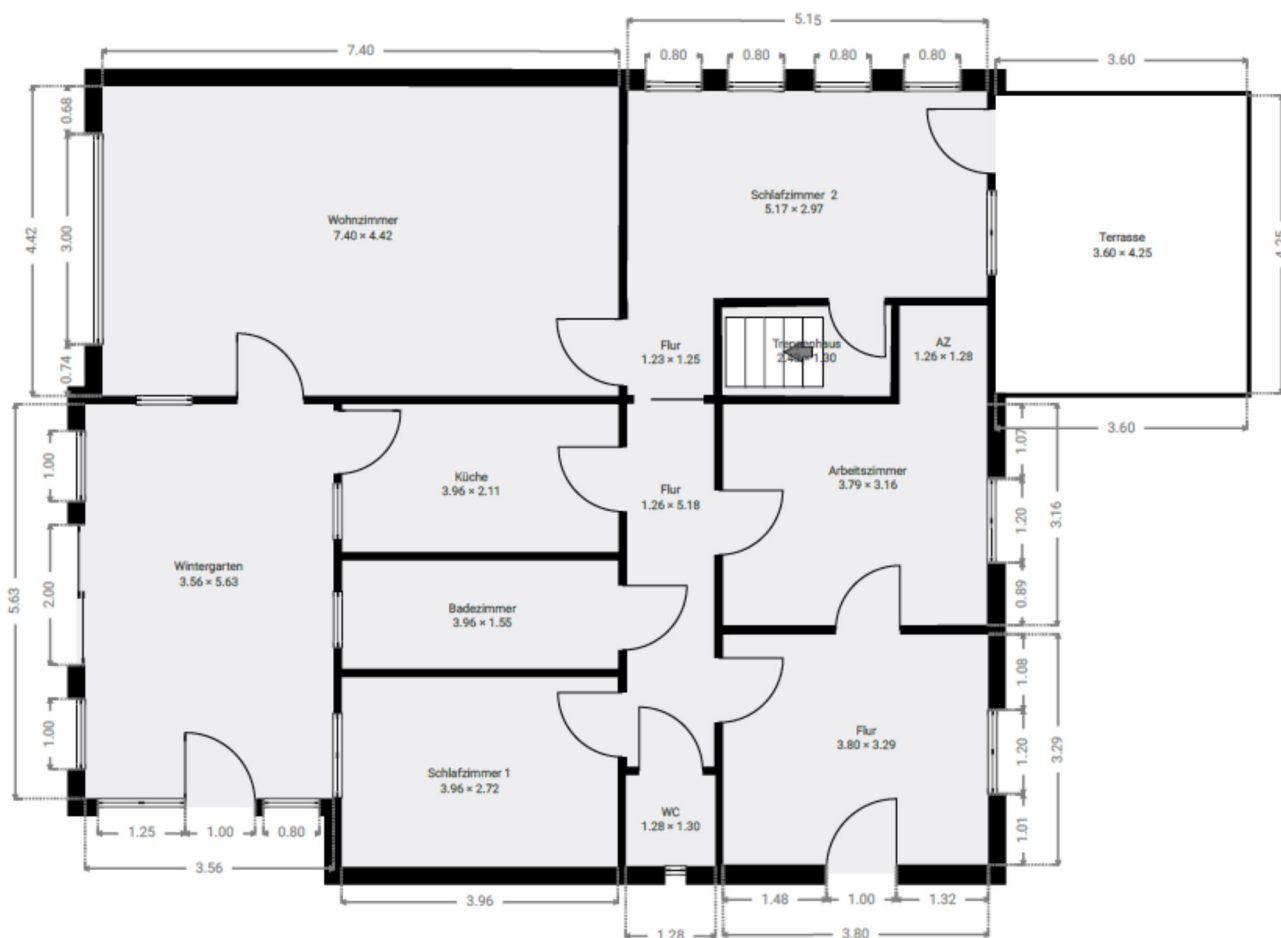
Keller 1	3,750	x	3,150	x	1,000	11,81
						11,81
Keller 2	3,210	x	2,420	x	1,000	7,77
						7,77
Keller 3	3,770	x	3,300	x	1,000	12,44
						12,44
Waschküche	3,750	x	2,520	x	1,000	9,45
						9,45
Keller 4	4,210	x	3,750	x	1,000	15,79
						15,79
Heizung, Keller	7,400	x	4,300	x	1,000	31,82
						31,82

Summe KG Nutzfläche						89,08
----------------------------	--	--	--	--	--	--------------

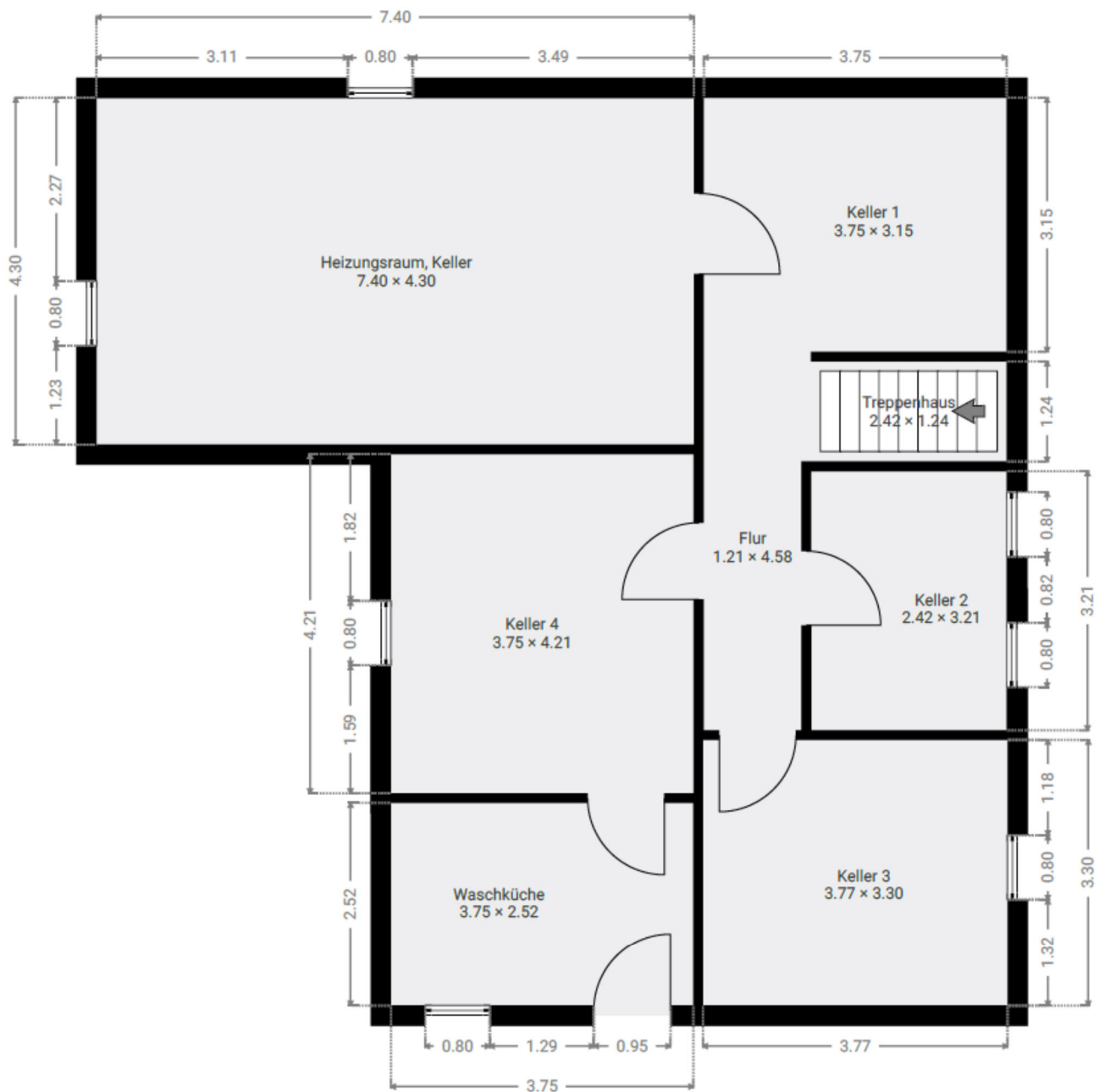


Grundriss-Skizze bemaßt Darstellung: unmaßstäblich, Darstellung der Grundfläche ohne Berücksichtigung von Versätzen, Treppenabzügen oder Dachschrägen

Erdgeschoss



Kellergeschoss



Schnitt

