

Sachverständigenbüro Rohr

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

Immobiliensachverständiger
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

Sachverständigenbüro Rohr

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Auftragsobjekt: EFH, 12621 Berlin Waldenburger Straße 31

Wohnflächenberechnung (gem. WoFlV 2004)

Anmerkung:

Seit dem 1. Januar 2004 hat die Wohnflächenverordnung (WoFlV) 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 üblicherweise 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 m ² |
|----------------------|------------|-------------|--------|---|
| Erdgeschoss | | | | |
| Flur | 3,799 | x | 3,287 | 1,000 12,49 |
| Arbeitszimmer | 3,742 | x | 3,156 | 1,000 1,568 x 1,257 x 1,000 11,81 1,97 13,78 |
| Flur | 5,122 | x | 1,230 | 1,000 6,30 |
| WC | 1,285 | x | 1,300 | 1,000 1,67 |
| Schlafen 1 | 3,957 | x | 2,716 | 1,000 10,75 |
| Bad | 3,910 | x | 1,558 | 1,000 6,09 |
| Küche | 3,880 | x | 2,118 | 1,000 8,22 |
| Flur | 1,230 | x | 1,230 | 1,000 1,51 |
| Schlafen 2 | 5,170 | x | 2,940 | 1,000 15,20 |
| Terrasse | 4,250 | x | 3,600 | 0,500 7,65 |
| Wohnen | 7,400 | x | 4,420 | 1,000 32,71 |

Sachverständigenbüro Rohr
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

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



Nutzfläche KG

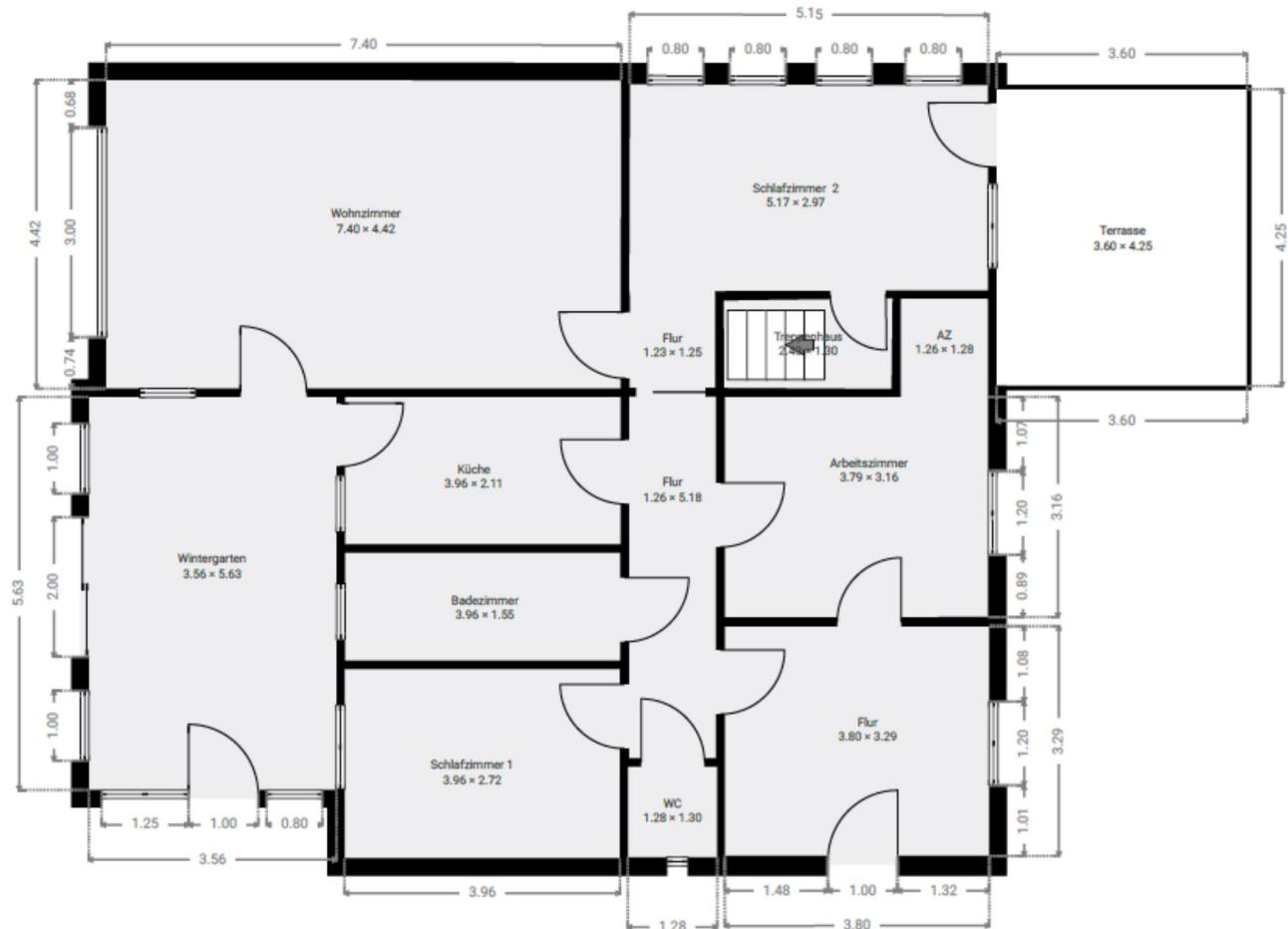
| | | | | | | |
|------------------------|-------|---|-------|---|-------|--------------|
| Keller 1 | 3,750 | x | 3,150 | x | 1,000 | 11,81 |
| | | | | | | 11,81 |
| Keller 2 | 3,210 | x | 2,420 | x | 1,000 | 7,77 |
| | | | | | | 7,77 |
| Keller 3 | 3,770 | x | 3,300 | x | 1,000 | 12,44 |
| | | | | | | 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

