

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Waldstraße 10 64372 Ober-Ramstadt

### UG + EG

Für das oben genannte Objekt wurde am 14.10.2025 eine Flächenberechnung durchgeführt.  
Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

**348,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFlV**

**161,63 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Die Berechnung wurde von Herrn **Thorsten Rast** zertifiziert unter **Reg. Nr. 16.530** durch den **DGuSV** Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. – Berufsverband für das Sachverständigen – und Gutachtenwesen erstellt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird hiermit bestätigt:

*Thorsten Rast*

Thorsten Rast  
Verbandszertifizierter Sachverständige

Plausibel und geprüft:

*aljante*

Madalina Leonte  
Technische Bauzeichnerin



**HAUSMASS ANDERS**

Frankfurter Str. 88A | 65779 Kelkheim | Tel.: 06195 67618550  
info@hausmass-anders.de | www.hausmass-anders.de

Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstag (Ortstermin) berücksichtigt. Änderungen der Flächenangaben können durch spätere Umbauten, Abrissarbeiten, Sanierungen oder das Entfernen von Einbaumöbeln entstehen. Für derartige Änderungen übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes vorliegt. Ohne eine solche Genehmigung sind die betroffenen Flächen der Nutzfläche zuzuordnen. Eine baurechtliche Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Bei der Vermessung wurde eine Messtoleranz von bis zu 1 % berücksichtigt.

# Wohnflächenberechnung

**Auftrag:** 25-10595  
**Kunde:** AR ImmolInvest GmbH  
**Sachverständiger:** Thorsten Rast  
**Objekt:** Waldstraße 10  
**Ortstermin:** 14.10.2025  
**64372 Ober-Ramstadt**

---

## Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Untergeschoss - ELW</b>					
Arbeitszimmer	W	3,96 m	3,01 m	1,00	11,92 m <sup>2</sup>
Bad	W	2,57 m	2,07 m	1,00	5,32 m <sup>2</sup>
Diele 1-2	W	5,23 m	3,00 m	1,00	15,69 m <sup>2</sup>
Diele 2-2	W	3,27 m	1,64 m	-1,00	-5,36 m <sup>2</sup>
Flur	W	2,07 m	1,15 m	1,00	2,38 m <sup>2</sup>
Küche	W	5,43 m	2,86 m	1,00	15,53 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	W	4,09 m	3,84 m	1,00	15,71 m <sup>2</sup>
Windfang	W	2,49 m	1,95 m	1,00	4,86 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	W	5,57 m	3,91 m	1,00	21,78 m <sup>2</sup>

**Summe Wohnfläche:** 87,82 m<sup>2</sup>

**Summe Gewerbefläche:** 0,00 m<sup>2</sup>

**Summe Nutzfläche:** 0,00 m<sup>2</sup>

## Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Untergeschoss - EFH</b>					
Heizungsraum 1-2	NF	3,26 m	2,98 m	1,00	9,71 m <sup>2</sup>
Heizungsraum 2-2	NF	0,60 m	0,19 m	-1,00	-0,11 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 1-8	NF	7,94 m	7,44 m	1,00	59,07 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 2-8	NF	0,70 m	0,32 m	-1,00	-0,22 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 3-8	NF	4,19 m	0,09 m	-1,00	-0,38 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 4-8	NF	1,97 m	0,30 m	-1,00	-0,59 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 5-8	NF	1,67 m	0,16 m	-1,00	-0,27 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 6-8	NF	1,04 m	0,86 m	-1,00	-0,89 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 7-8	NF	2,53 m	0,91 m	-1,00	-2,30 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 8-8	NF	4,06 m	1,35 m	-1,00	-5,48 m <sup>2</sup>
Keller 1	NF	4,46 m	3,83 m	1,00	17,08 m <sup>2</sup>
Keller 2	NF	3,23 m	1,94 m	1,00	6,27 m <sup>2</sup>
Sauna	NF	2,08 m	1,50 m	1,00	3,12 m <sup>2</sup>
WC	NF	1,26 m	1,21 m	1,00	1,52 m <sup>2</sup>
Waschküche	NF	3,84 m	1,99 m	1,00	7,64 m <sup>2</sup>
Treppenaufgang 1-2	NF	4,36 m	4,13 m	1,00	18,01 m <sup>2</sup>

Treppenaufgang 2-2	NF	3,28 m	0,15 m	-1,00	-0,49 m <sup>2</sup>
--------------------	----	--------	--------	-------	----------------------

<b>Summe Wohnfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbefläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>111,69 m<sup>2</sup></b>

### Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>					
Abstellraum 1-2	W	2,97 m	1,84 m	1,00	5,46 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2-2	W	0,84 m	0,18 m	-1,00	-0,15 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	W	3,99 m	2,67 m	1,00	10,65 m <sup>2</sup>
Bad 1	W	2,02 m	1,51 m	1,00	3,05 m <sup>2</sup>
Bad 2	W	2,96 m	2,87 m	1,00	8,50 m <sup>2</sup>
Diele 1-5	W	5,18 m	5,04 m	1,00	26,11 m <sup>2</sup>
Diele 2-5	W	2,34 m	0,89 m	-1,00	-2,08 m <sup>2</sup>
Diele 3-5	W	0,15 m	0,14 m	-1,00	-0,02 m <sup>2</sup>
Diele 4-5	W	1,82 m	1,08 m	-1,00	-1,97 m <sup>2</sup>
Diele 5-5	W	1,88 m	1,57 m	-1,00	-2,95 m <sup>2</sup>
Flur 1	W	2,99 m	2,63 m	1,00	7,86 m <sup>2</sup>
Flur 2 1-2	W	5,43 m	2,96 m	1,00	16,07 m <sup>2</sup>
Flur 2 2-2	W	4,09 m	1,22 m	-1,00	-4,99 m <sup>2</sup>
Garage 1-2	NF	6,58 m	5,99 m	1,00	39,41 m <sup>2</sup>
Garage 2-2	NF	1,98 m	1,68 m	-1,00	-3,33 m <sup>2</sup>
Gaderobe	W	2,19 m	0,75 m	1,00	1,64 m <sup>2</sup>
Gäste WC	W	1,52 m	1,23 m	1,00	1,87 m <sup>2</sup>
Kellerabgang 1-2	W	4,04 m	1,20 m	1,00	4,85 m <sup>2</sup>
Kellerabgang 2-2 (Treppe)	W	3,60 m	1,01 m	-1,00	-3,64 m <sup>2</sup>
Küche / Esszimmer	W	5,94 m	3,99 m	1,00	23,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	W	4,47 m	3,87 m	1,00	17,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	W	4,04 m	3,87 m	1,00	15,63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	W	4,39 m	3,88 m	1,00	17,03 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 1-3	W	4,78 m	4,39 m	0,50	10,49 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 2-3	W	1,71 m	0,28 m	0,50	0,24 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 3-3	W	4,39 m	3,74 m	0,25	4,10 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 1-5	W	6,55 m	4,51 m	0,50	14,77 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 2-5	W	2,50 m	1,62 m	-0,50	-2,03 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 3-5	W	0,25 m	0,17 m	-0,25	-0,01 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 4-5	W	1,05 m	0,66 m	-0,50	-0,35 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 5-5	W	1,74 m	0,37 m	-0,50	-0,32 m <sup>2</sup>
Werkraum 1-2	NF	6,04 m	2,38 m	1,00	14,38 m <sup>2</sup>
Werkraum 2-2	NF	3,44 m	0,15 m	-1,00	-0,52 m <sup>2</sup>
Wintergarten (geheizt)	W	6,13 m	4,57 m	1,00	28,01 m <sup>2</sup>
Balkon 1-2	W	9,96 m	2,07 m	0,25	5,15 m <sup>2</sup>
Balkon 2-2	W	6,04 m	0,83 m	-0,25	-1,25 m <sup>2</sup>

Wohnzimmer 1-4	W	9,30 m	7,96 m	1,00	74,03 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 2-4	W	1,00 m	0,31 m	-1,00	-0,31 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 3-4	W	0,68 m	0,31 m	-1,00	-0,21 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 4-4	W	4,30 m	3,63 m	-1,00	-15,61 m <sup>2</sup>

<b>Summe Wohnfläche:</b>	<b>260,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbefläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>49,95 m<sup>2</sup></b>

GESAMT	
<b>Gesamtsumme Wohnfläche:</b>	<b>348,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbefläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>	<b>161,63 m<sup>2</sup></b>

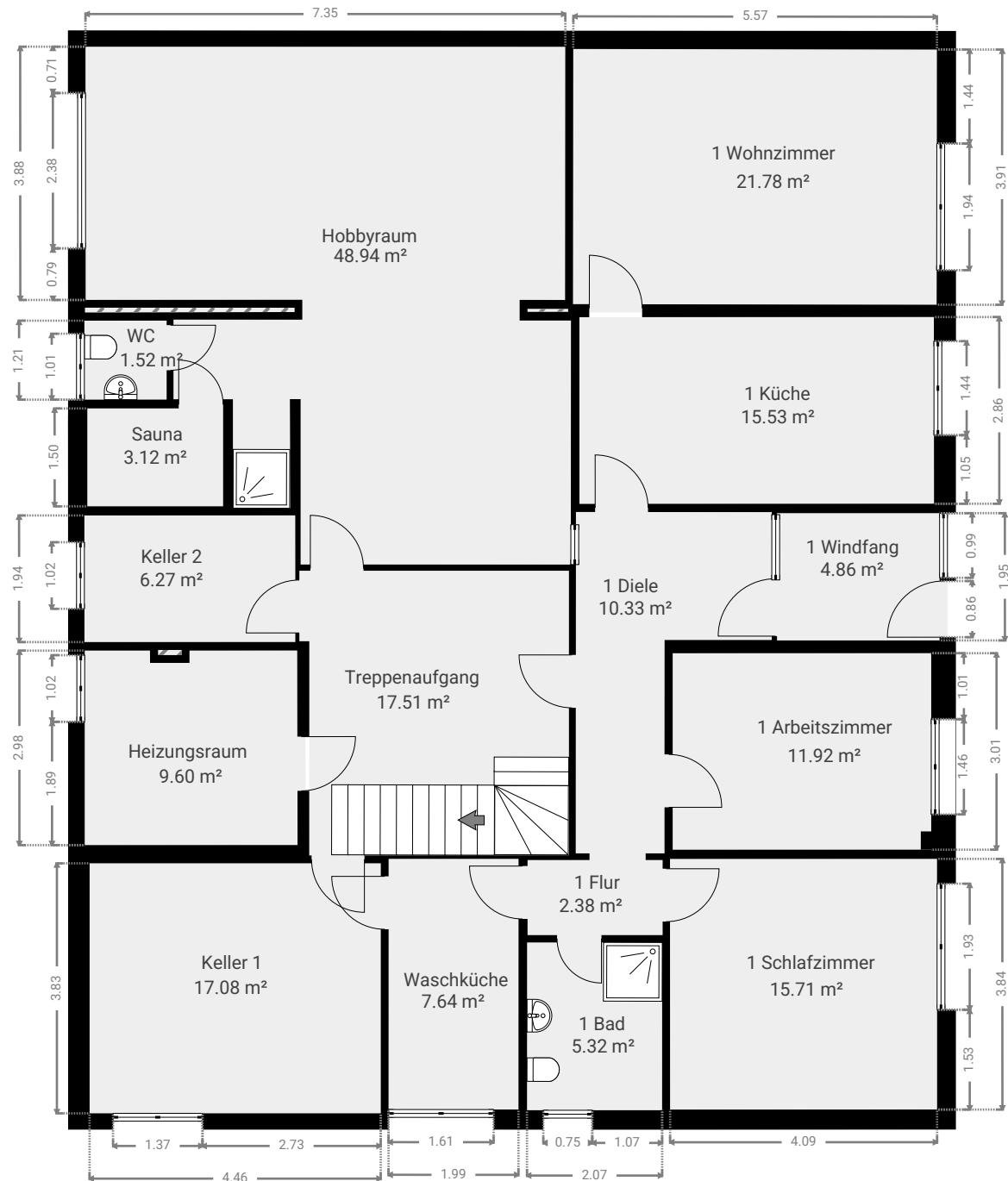
*Thorsten Post*

Unterschrift Sachverständiger

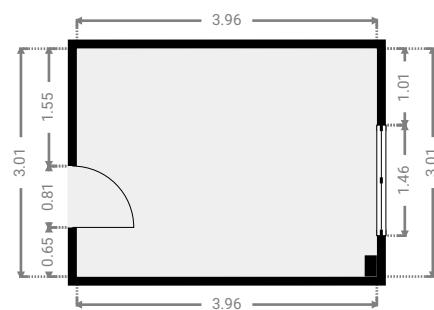
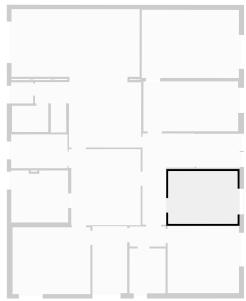
Die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggias werden gemäß § 4 der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Regel mit 25 % ihrer Grundfläche zur Wohnfläche angerechnet. Bei besonders hochwertiger Ausführung oder außergewöhnlich vorteilhafter Lage ist eine Anrechnung von bis zu 50 % zulässig. Eine Anrechnung in dieser Höhe setzt voraus, dass die betreffenden Außenflächen in einem nachvollziehbaren und angemessenen Verhältnis zur übrigen Wohnfläche stehen und die Gesamtwohnqualität des Objekts positiv beeinflussen. Eine unverhältnismäßige Erweiterung der Wohnfläche durch überdimensionierte Außenflächen ist aus sachverständiger Sicht nicht sachgerecht. Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter bleiben unberücksichtigt. Raumteile mit einer Höhe zwischen 1 Meter und 2 Metern werden zu 50 % angerechnet, während Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern vollständig zur Wohnfläche zählen. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstag (Ortstermin) berücksichtigt. Änderungen der Flächenangaben können durch spätere Umbauten, Abrissarbeiten, Sanierungen oder das Entfernen von Einbaumöbeln entstehen. Für derartige Änderungen übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes vorliegt. Ohne eine solche Genehmigung sind die betroffenen Flächen der Nutzfläche zuzuordnen. Eine baurechtliche Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Bei der Vermessung wurde eine Messtoleranz von bis zu 1 % berücksichtigt.

Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

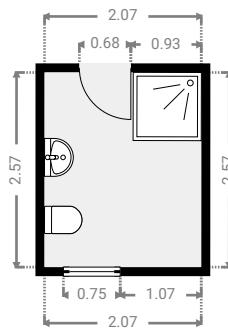
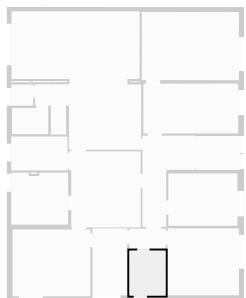
## ▼ Untergeschoss



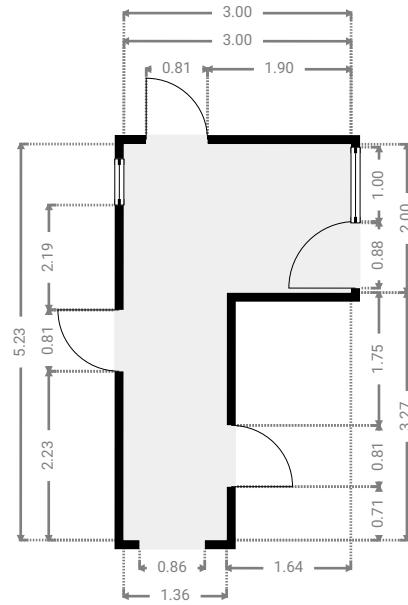
▼ 1 Arbeitszimmer  
Untergeschoss



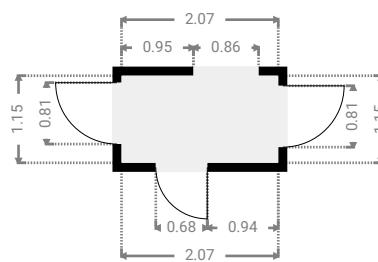
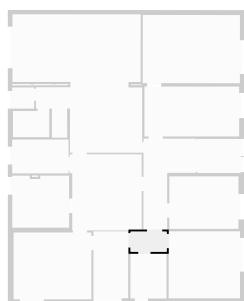
▼ 1 Bad  
Untergeschoß



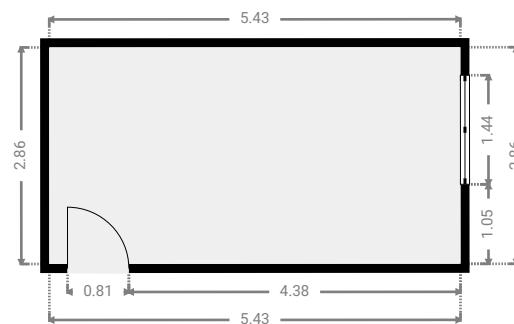
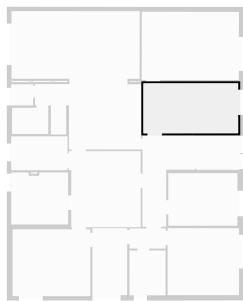
▼ 1 Diele  
Untergeschoß



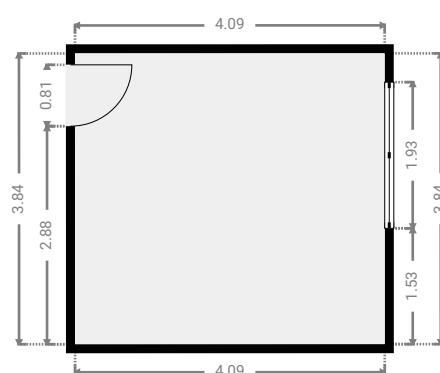
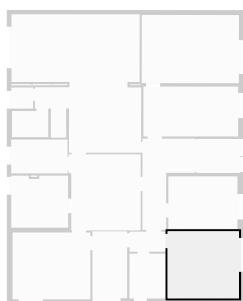
▼ 1 Flur  
Untergeschoß



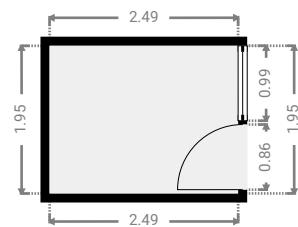
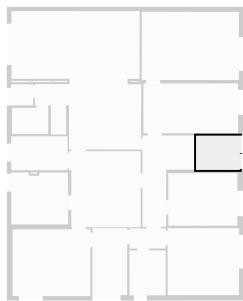
▼ 1 Küche  
Untergeschoß



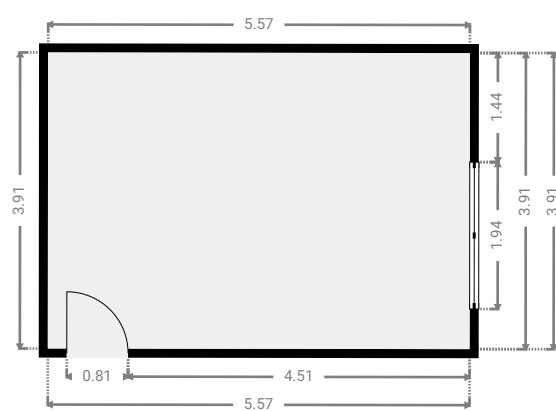
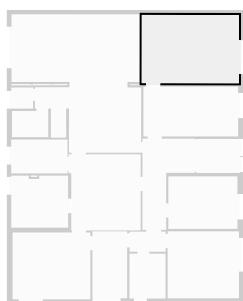
▼ 1 Schlafzimmer  
Untergeschoß



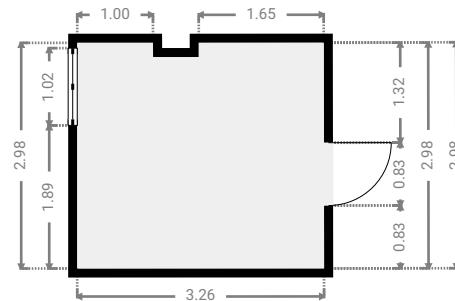
▼ 1 Windfang  
Untergeschoss



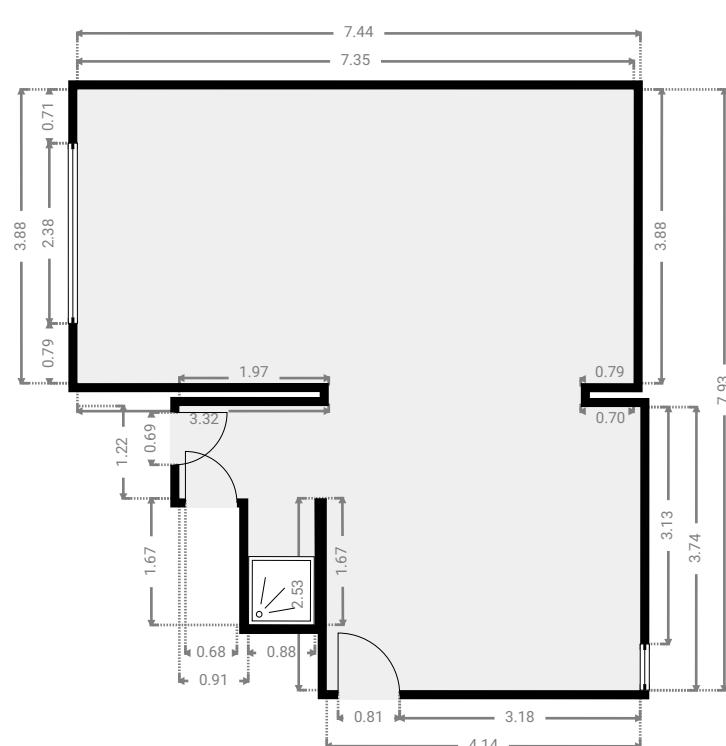
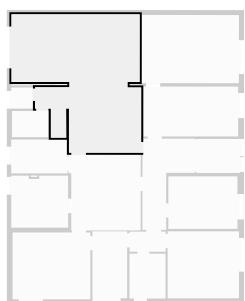
▼ 1 Wohnzimmer  
Untergeschoß



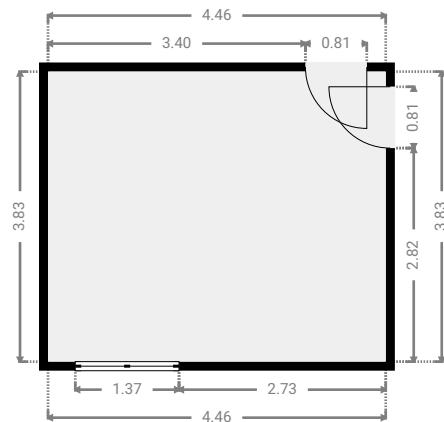
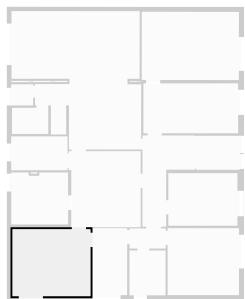
▼ Heizungsraum  
Untergeschoss



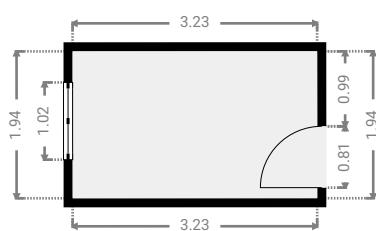
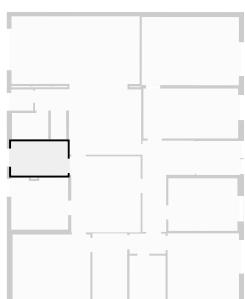
▼ Hobbyraum  
Untergeschoß



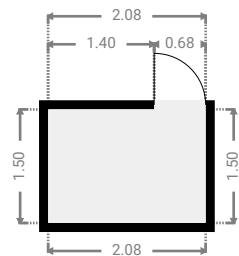
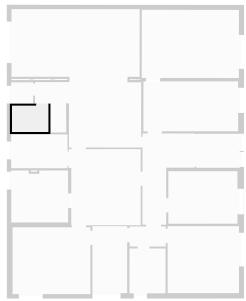
▼ Keller 1  
Untergeschoß



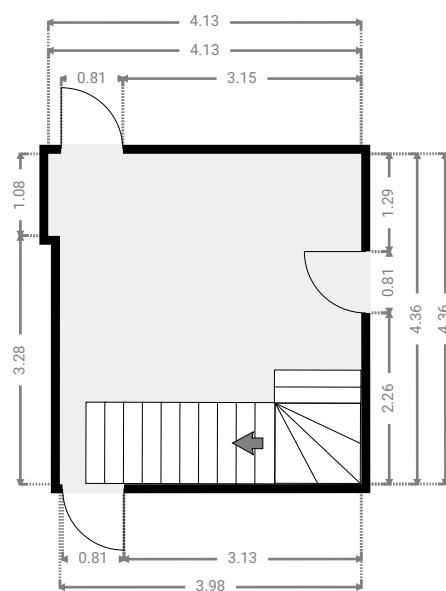
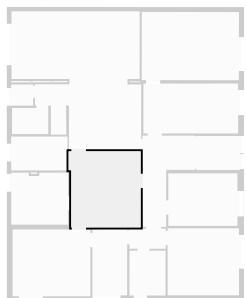
▼ Keller 2  
Untergeschoß



▼ Sauna  
Untergeschoss

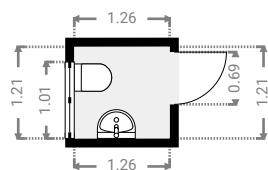


▼ Treppenaufgang  
Untergeschoss



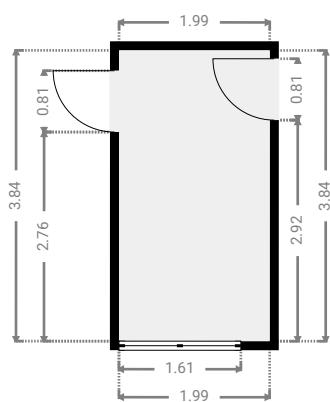
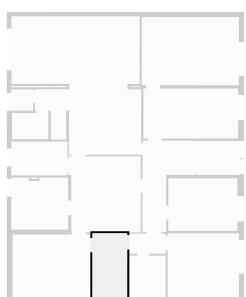
▼ WC

Untergeschoss



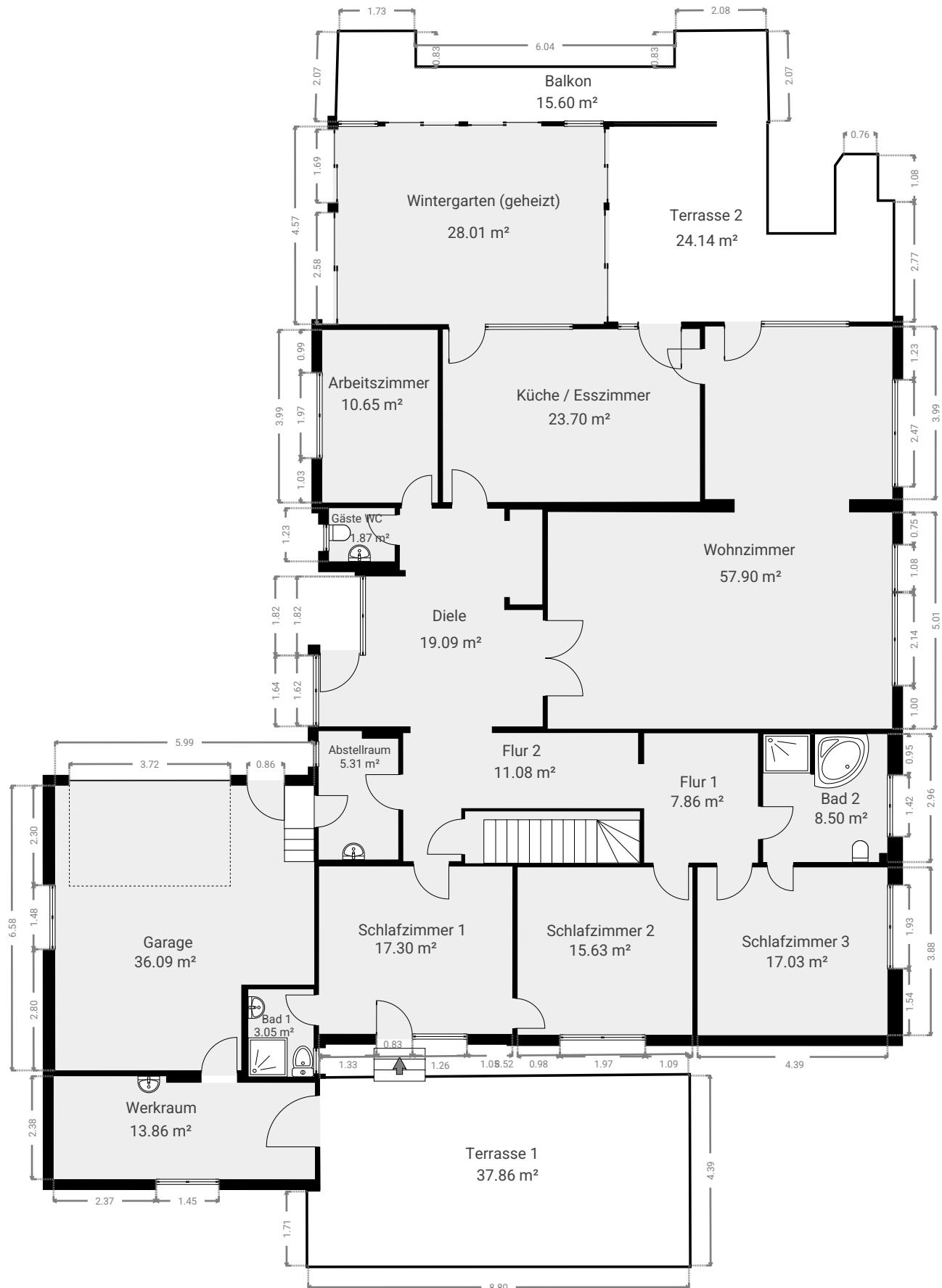
▼ Waschküche

Untergeschoss

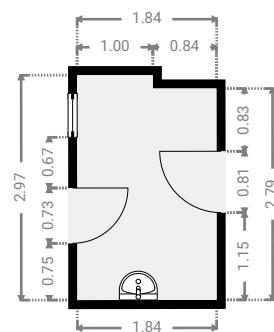
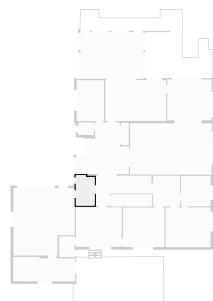


Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

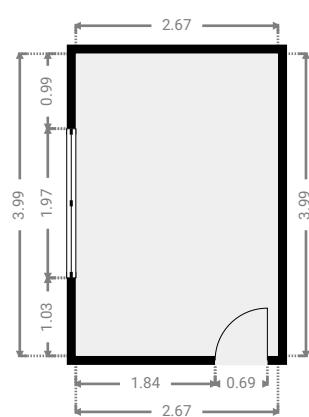
## ▼ Erdgeschoss



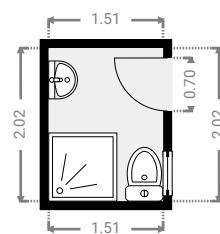
▼ Abstellraum  
Erdgeschoss



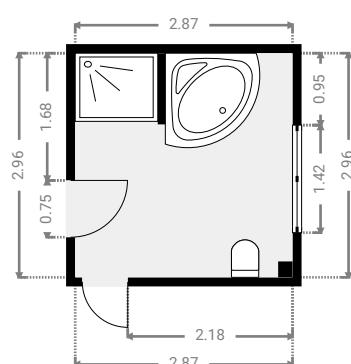
▼ Arbeitszimmer  
Erdgeschoss



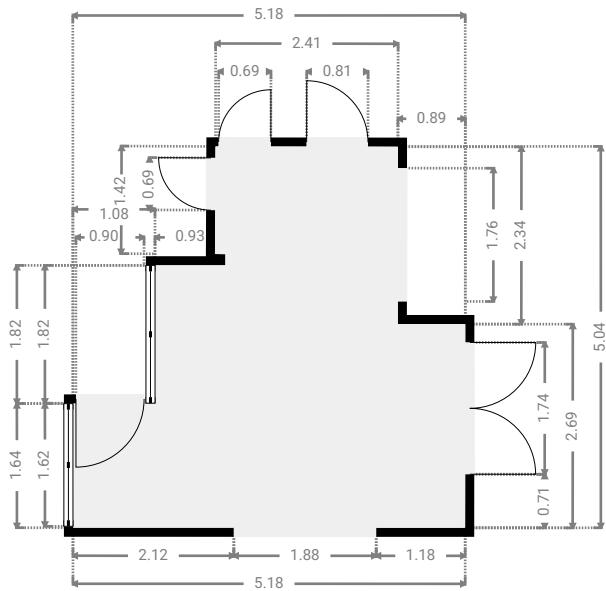
▼ **Bad 1**  
Erdgeschoss



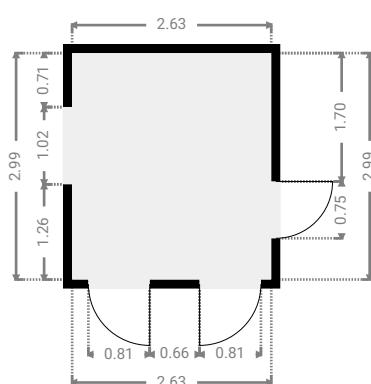
▼ **Bad 2**  
Erdgeschoss



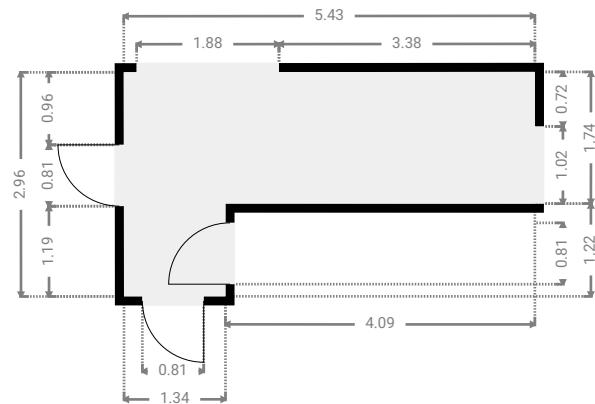
## ▼ Diele Erdgeschoss



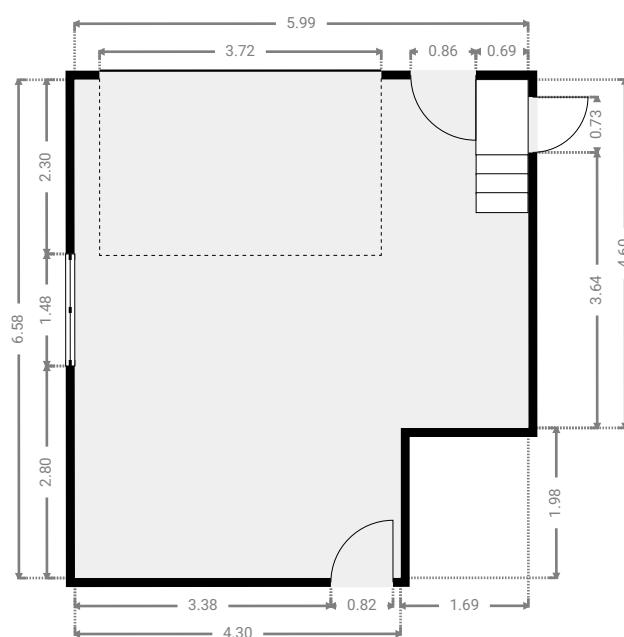
## ▼ Flur 1 Erdgeschoss



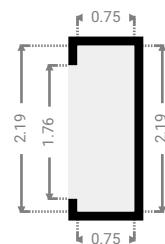
▼ Flur 2  
Erdgeschoss



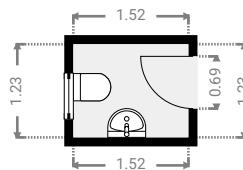
▼ Garage  
Erdgeschoss



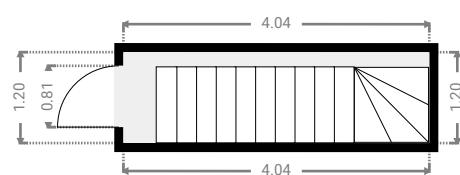
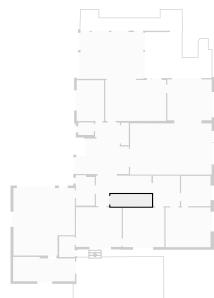
▼ **Garderobe**  
Erdgeschoss



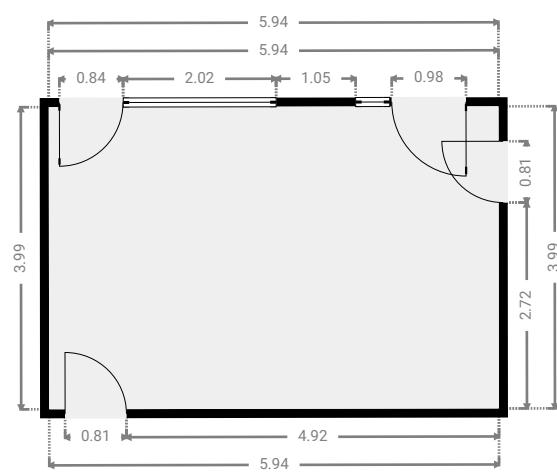
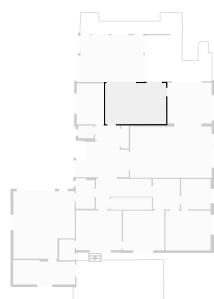
▼ **Gäste WC**  
Erdgeschoss



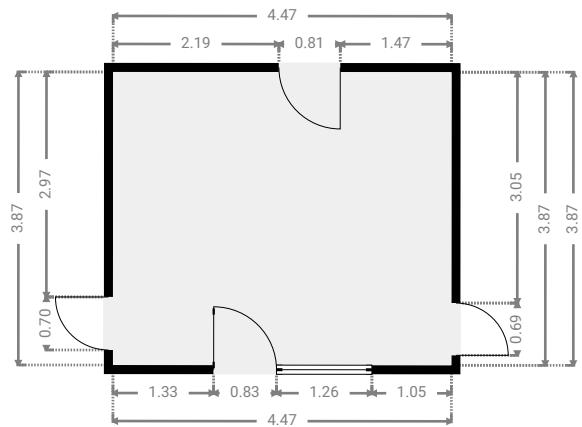
▼ Kellerabgang  
Erdgeschoss



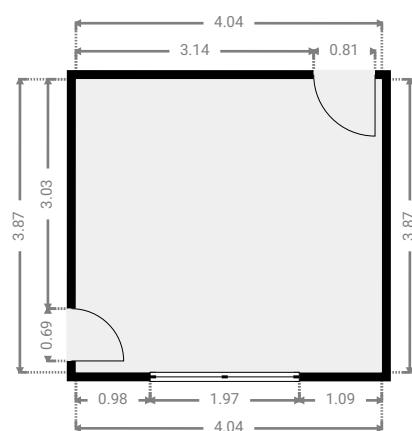
▼ Küche / Esszimmer  
Erdgeschoss



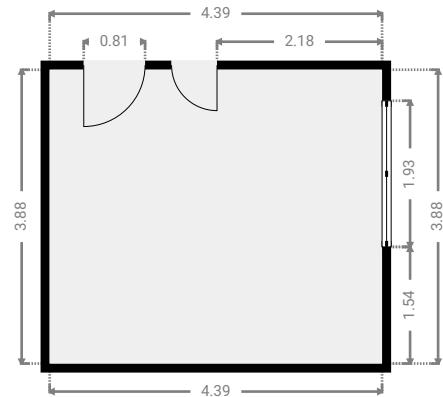
▼ **Schlafzimmer 1**  
Erdgeschoss



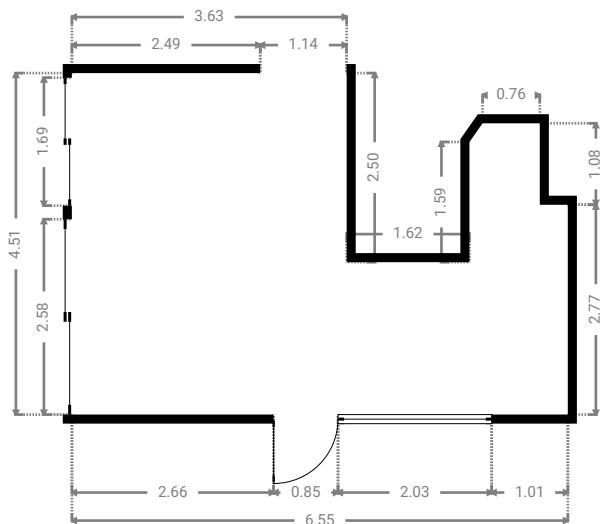
▼ **Schlafzimmer 2**  
Erdgeschoss



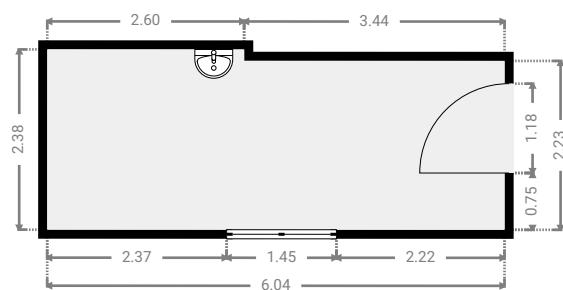
▼ **Schlafzimmer 3**  
Erdgeschoss



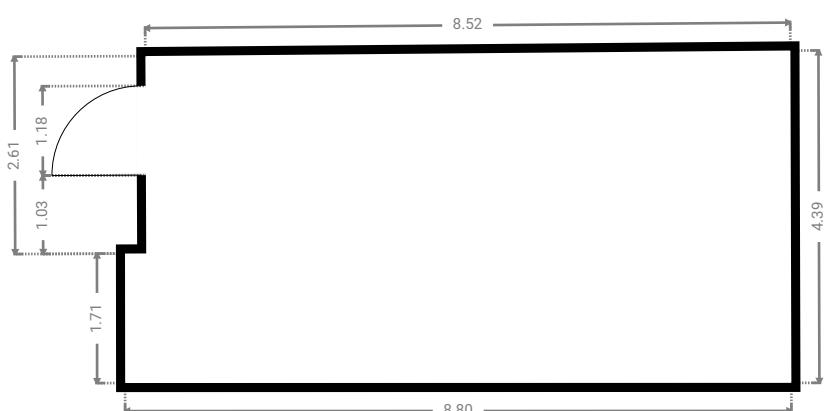
▼ **Terrasse 2**  
Erdgeschoss



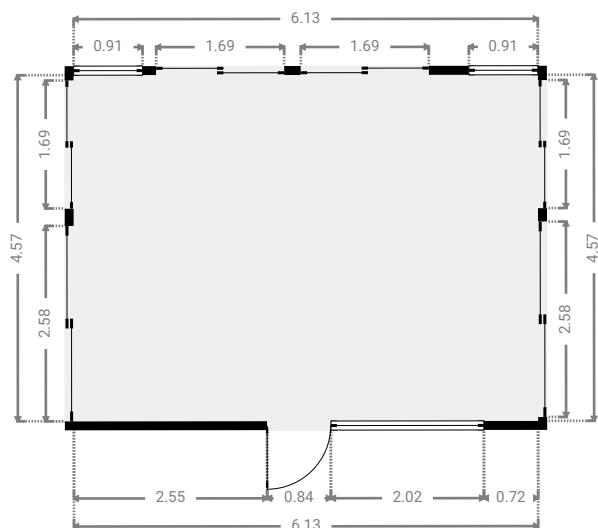
▼ Werkraum  
Erdgeschoss



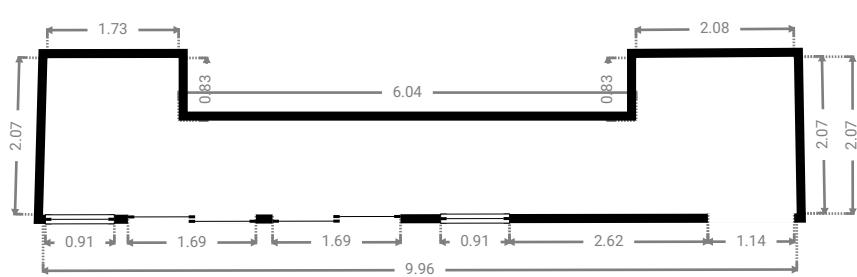
▼ Terrasse 1  
Erdgeschoss



▼ Wintergarten (geheizt)  
Erdgeschoss



▼ Balkon  
Erdgeschoss



▼ **Wohnzimmer**  
Erdgeschoss

