

**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 m² Wohnfläche nach WoFIV

161,63 m² 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
Verbandszertifizierter Sachverständige

Plausibel und geprüft:

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

Sachverständiger:

Thorsten Rast

Ortstermin:

14.10.2025

Auftrag: 25-10595

Kunde: AR ImmoInvest GmbH

Objekt: Waldstraße 10

64372 Ober-Ramstadt

Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

Summe Wohnfläche:	87,82 m²
Summe Gewerbefläche:	0,00 m²
Summe Nutzfläche:	0,00 m²

Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

Treppenaufgang 2-2	NF	3,28 m	0,15 m	-1,00	-0,49 m²
--------------------	----	--------	--------	-------	----------

Summe Wohnfläche:	0,00 m²
Summe Gewerbefläche:	0,00 m²
Summe Nutzfläche:	111,69 m²

Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Erdgeschoss					
Abstellraum 1-2	W	2,97 m	1,84 m	1,00	5,46 m²
Abstellraum 2-2	W	0,84 m	0,18 m	-1,00	-0,15 m²
Arbeitszimmer	W	3,99 m	2,67 m	1,00	10,65 m²
Bad 1	W	2,02 m	1,51 m	1,00	3,05 m²
Bad 2	W	2,96 m	2,87 m	1,00	8,50 m²
Diele 1-5	W	5,18 m	5,04 m	1,00	26,11 m²
Diele 2-5	W	2,34 m	0,89 m	-1,00	-2,08 m²
Diele 3-5	W	0,15 m	0,14 m	-1,00	-0,02 m²
Diele 4-5	W	1,82 m	1,08 m	-1,00	-1,97 m²
Diele 5-5	W	1,88 m	1,57 m	-1,00	-2,95 m²
Flur 1	W	2,99 m	2,63 m	1,00	7,86 m²
Flur 2 1-2	W	5,43 m	2,96 m	1,00	16,07 m²
Flur 2 2-2	W	4,09 m	1,22 m	-1,00	-4,99 m²
Garage 1-2	NF	6,58 m	5,99 m	1,00	39,41 m²
Garage 2-2	NF	1,98 m	1,68 m	-1,00	-3,33 m²
Gaderobe	W	2,19 m	0,75 m	1,00	1,64 m²
Gäste WC	W	1,52 m	1,23 m	1,00	1,87 m²
Kellerabgang 1-2	W	4,04 m	1,20 m	1,00	4,85 m²
Kellerabgang 2-2 (Treppe)	W	3,60 m	1,01 m	-1,00	-3,64 m²
Küche / Esszimmer	W	5,94 m	3,99 m	1,00	23,70 m²
Schlafzimmer 1	W	4,47 m	3,87 m	1,00	17,30 m²
Schlafzimmer 2	W	4,04 m	3,87 m	1,00	15,63 m²
Schlafzimmer 3	W	4,39 m	3,88 m	1,00	17,03 m²
Terrasse 1 1-3	W	4,78 m	4,39 m	0,50	10,49 m²
Terrasse 1 2-3	W	1,71 m	0,28 m	0,50	0,24 m²
Terrasse 1 3-3	W	4,39 m	3,74 m	0,25	4,10 m²
Terrasse 2 1-5	W	6,55 m	4,51 m	0,50	14,77 m²
Terrasse 2 2-5	W	2,50 m	1,62 m	-0,50	-2,03 m²
Terrasse 2 3-5	W	0,25 m	0,17 m	-0,25	-0,01 m²
Terrasse 2 4-5	W	1,05 m	0,66 m	-0,50	-0,35 m²
Terrasse 2 5-5	W	1,74 m	0,37 m	-0,50	-0,32 m²
Werkraum 1-2	NF	6,04 m	2,38 m	1,00	14,38 m²
Werkraum 2-2	NF	3,44 m	0,15 m	-1,00	-0,52 m²
Wintergarten (geheizt)	W	6,13 m	4,57 m	1,00	28,01 m²
Balkon 1-2	W	9,96 m	2,07 m	0,25	5,15 m²
Balkon 2-2	W	6,04 m	0,83 m	-0,25	-1,25 m²

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

Summe Wohnfläche:	260,65 m²
Summe Gewerbefläche:	0,00 m²
Summe Nutzfläche:	49,95 m²

GESAMT	
Gesamtsumme Wohnfläche:	348,47 m²
Gesamtsumme Gewerbefläche:	0,00 m²
Gesamtsumme Nutzfläche:	161,63 m²



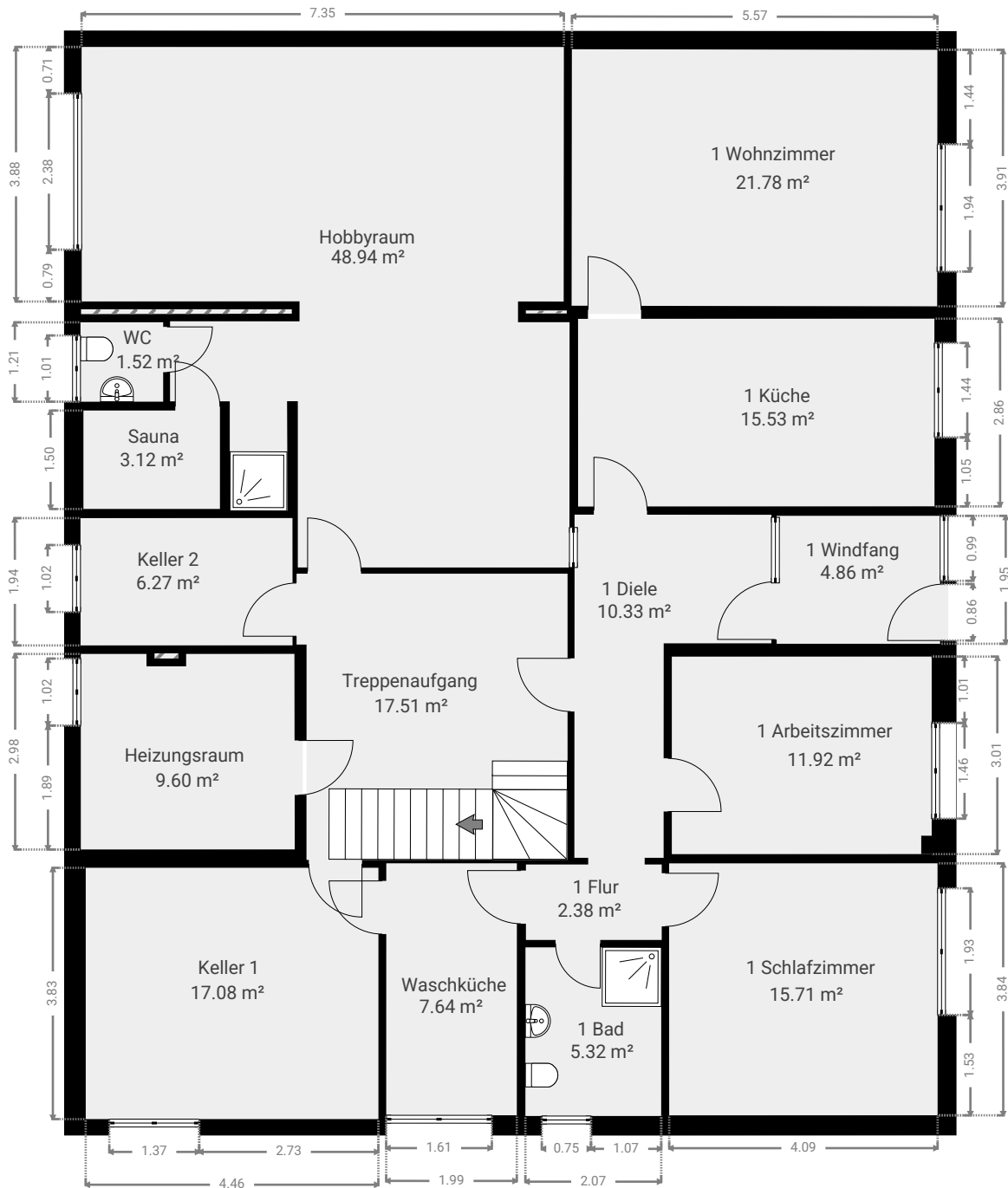
Unterschrift Sachverständiger

Die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggias werden gemäß § 4 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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.

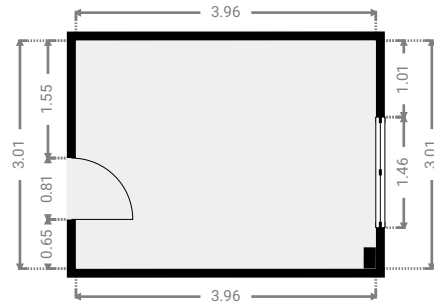
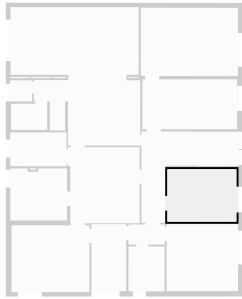
Eine Anrechnung in dieser Höhe setzt voraus, dass die betreffenden Außenflächen in einem nachvollziehbaren und angemessenen Verhältnis zur übrigen Wohnfläche stehen und die Gesamtwohnqualität des Objekts positiv beeinflussen. Eine unverhältnismäßige Erweiterung der Wohnfläche durch überdimensionierte 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.

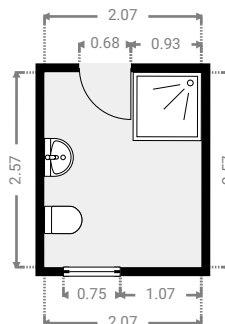
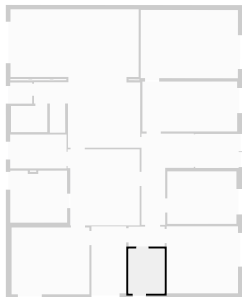
▼ Untergeschoss



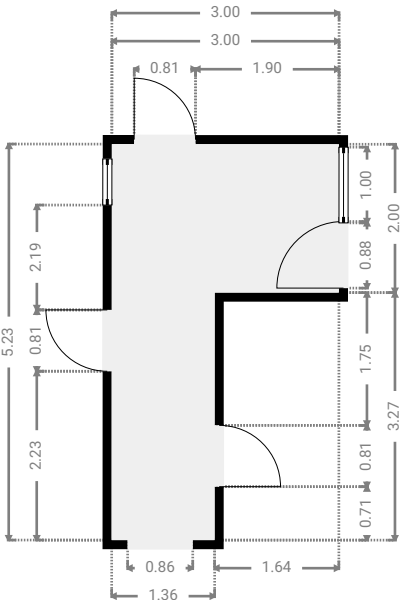
▼ 1 Arbeitszimmer Untergeschoss



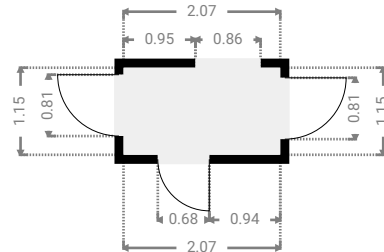
▼ 1 Bad Untergeschoss



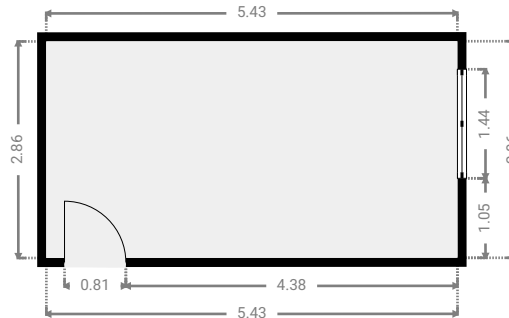
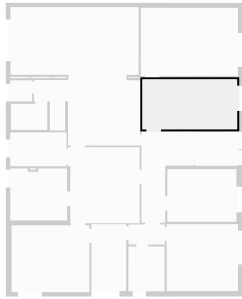
▼ 1 Diele
Untergeschoss



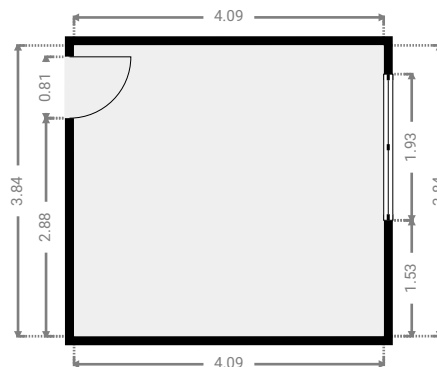
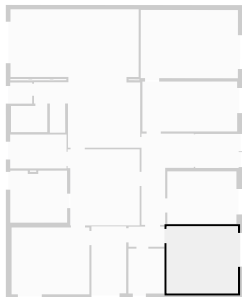
▼ 1 Flur
Untergeschoss



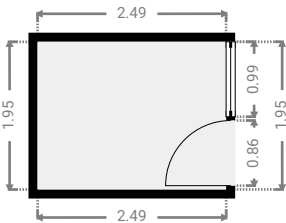
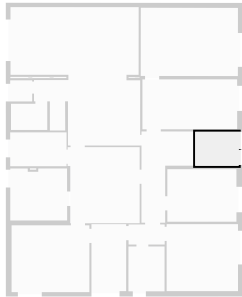
▼ **1 Küche**
Untergeschoss



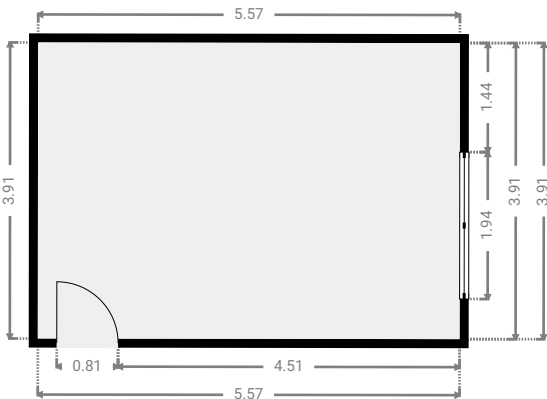
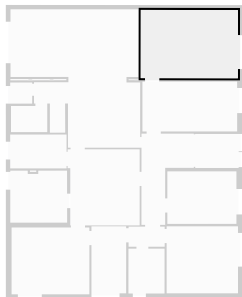
▼ **1 Schlafzimmer**
Untergeschoss

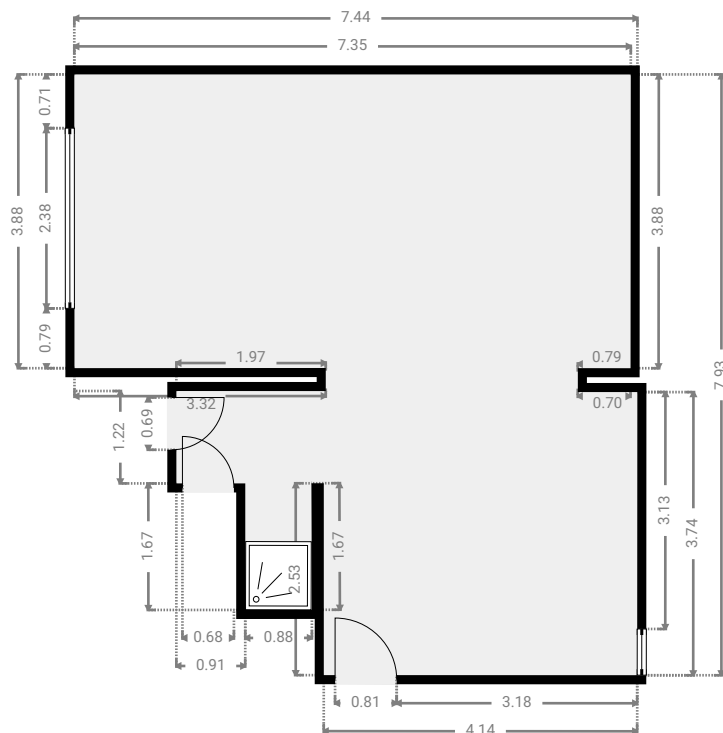
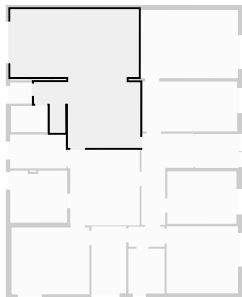
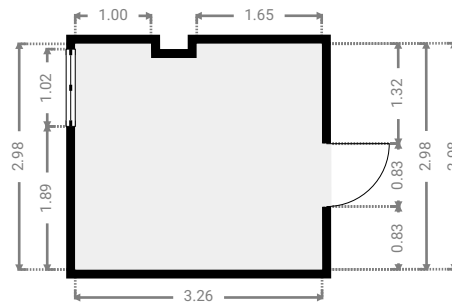
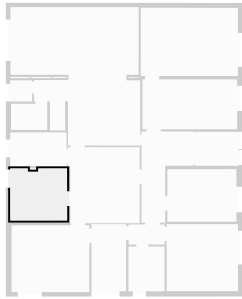


▼ 1 Windfang
Untergeschoss

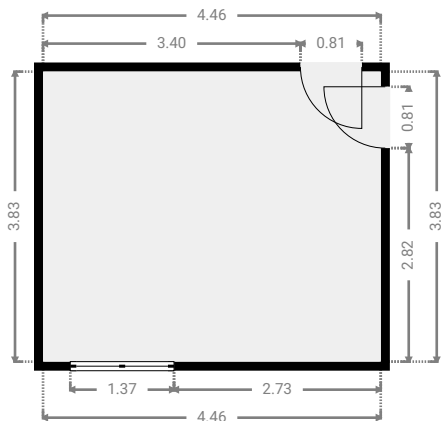
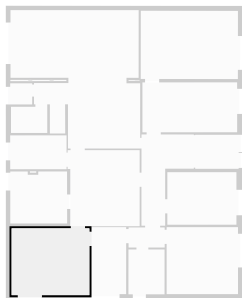


▼ 1 Wohnzimmer
Untergeschoss

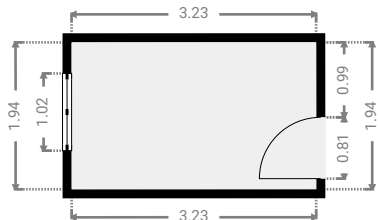
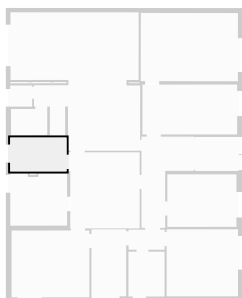


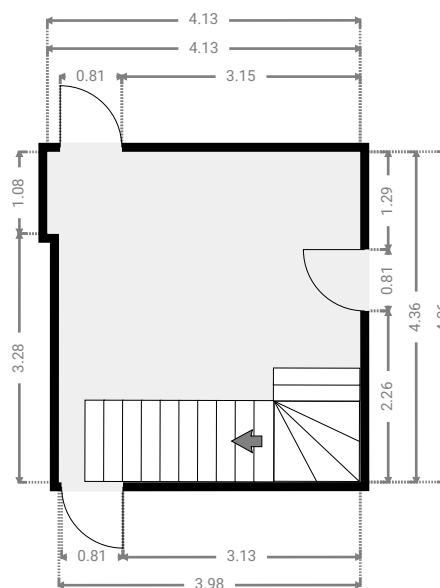
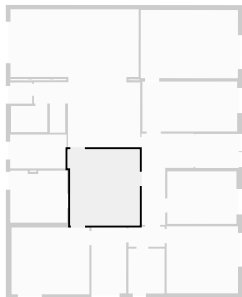
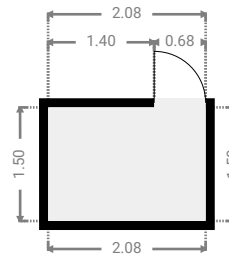
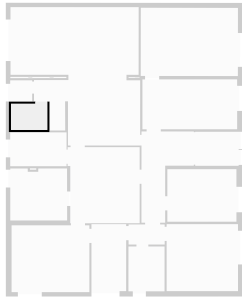


▼ Keller 1
Untergeschoss

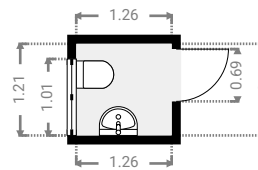
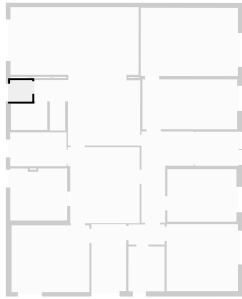


▼ Keller 2
Untergeschoss

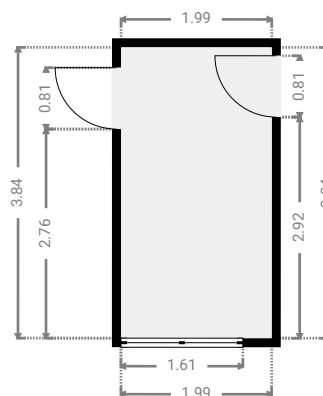
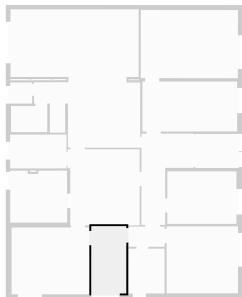




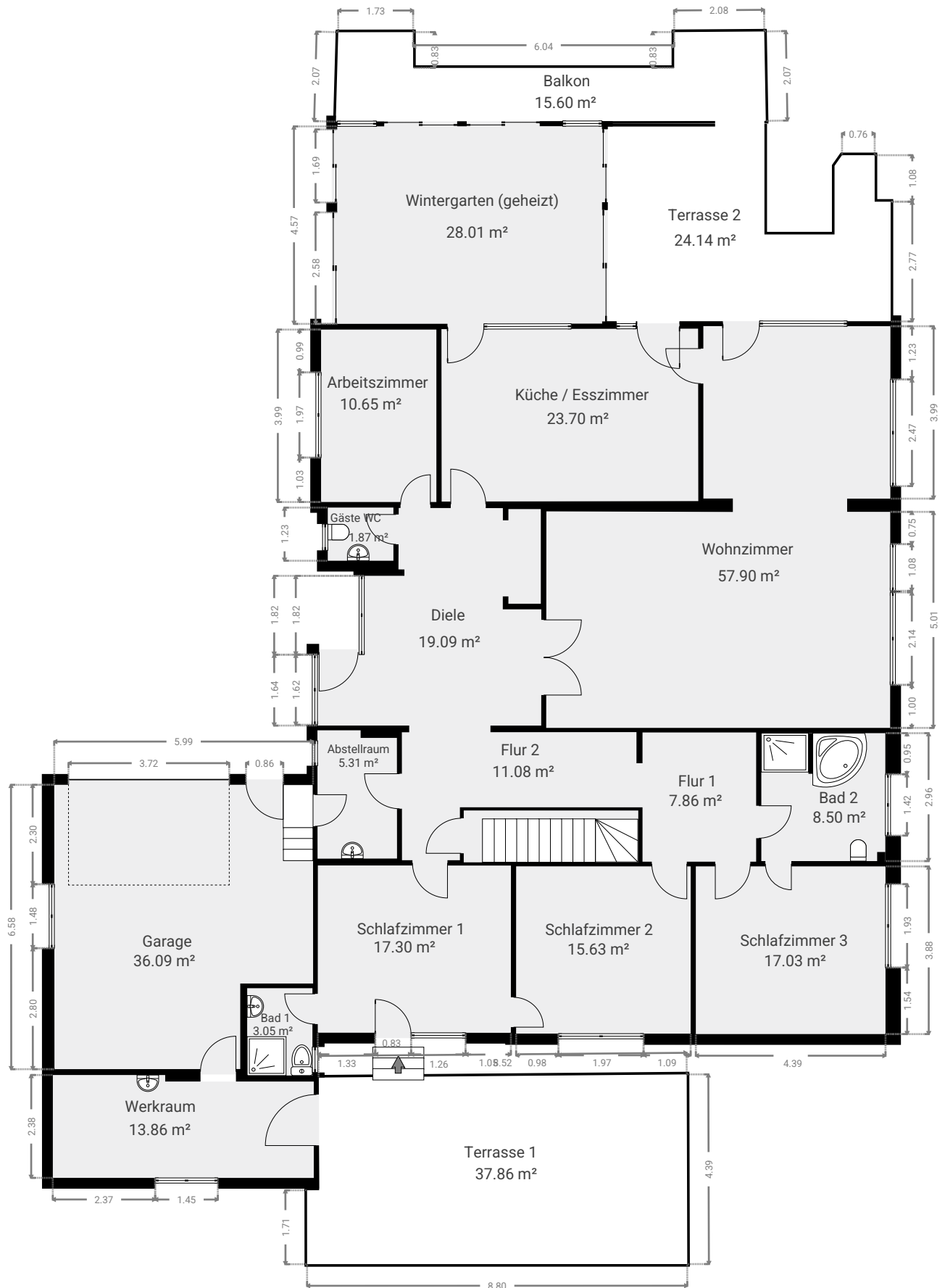
▼ **WC**
Untergeschoss

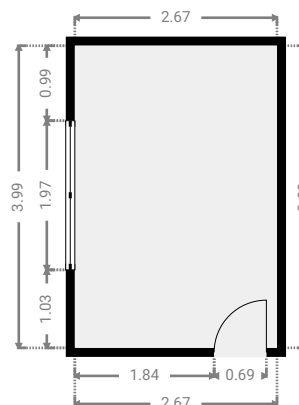
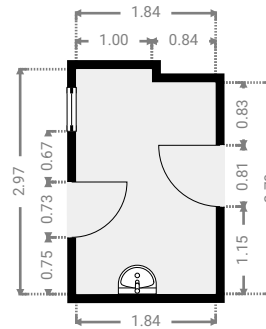


▼ **Waschküche**
Untergeschoss

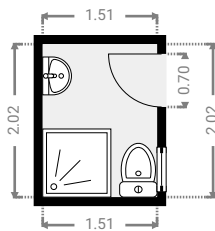


▼ Erdgeschoss

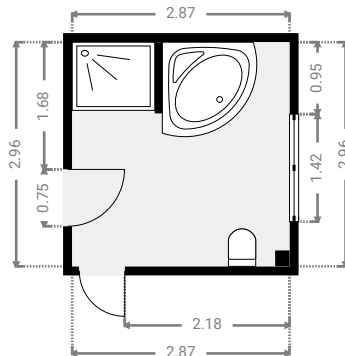




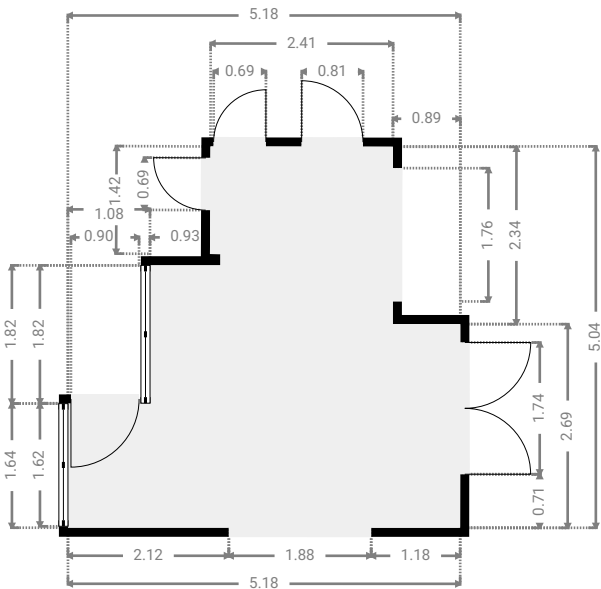
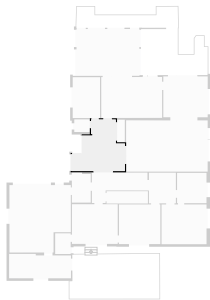
▼ **Bad 1**
Erdgeschoss



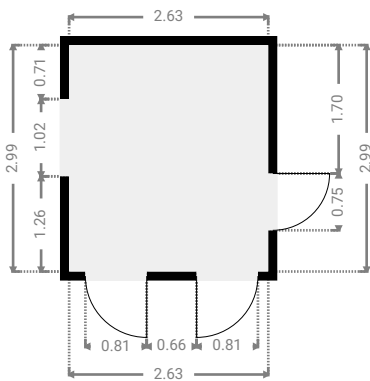
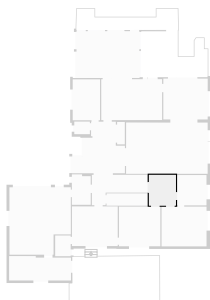
▼ **Bad 2**
Erdgeschoss



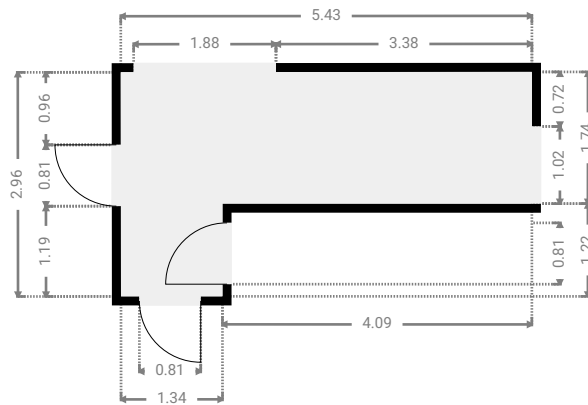
▼ **Diele**
Erdgeschoss



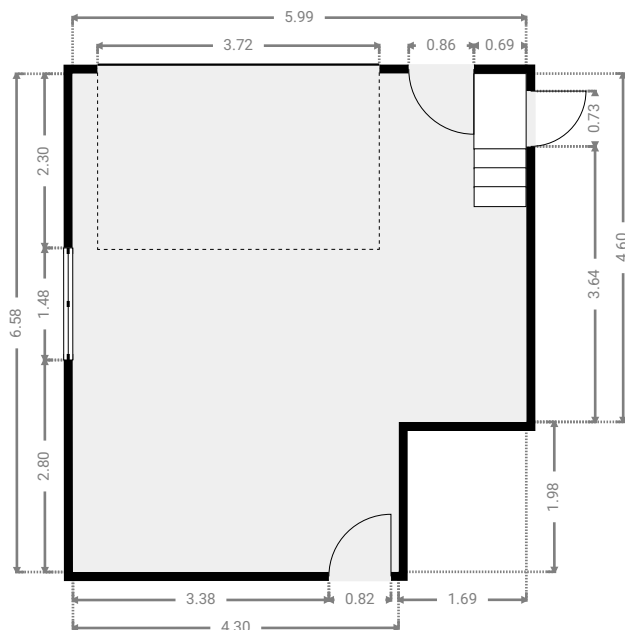
▼ **Flur 1**
Erdgeschoss



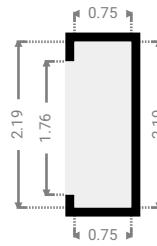
▼ Flur 2 Erdgeschoss



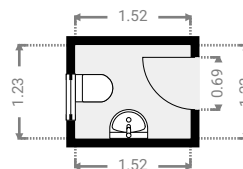
▼ Garage Erdgeschoss



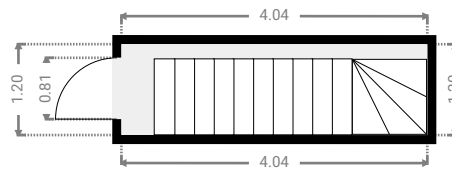
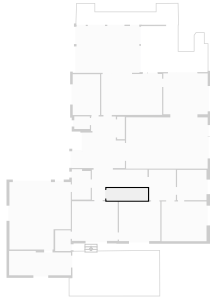
▼ Garderobe Erdgeschoss



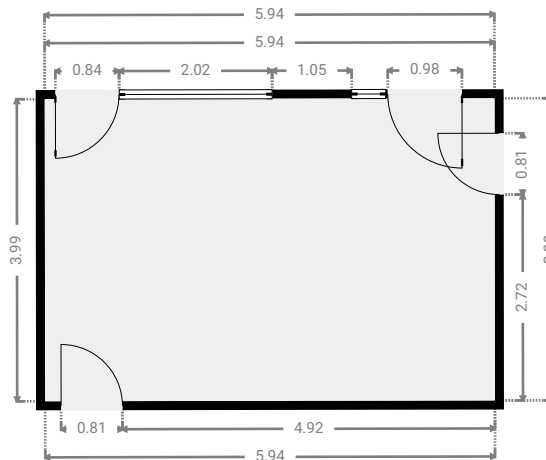
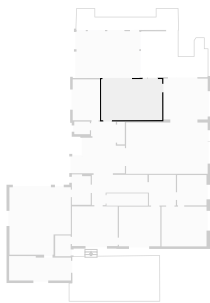
▼ Gäste WC Erdgeschoss



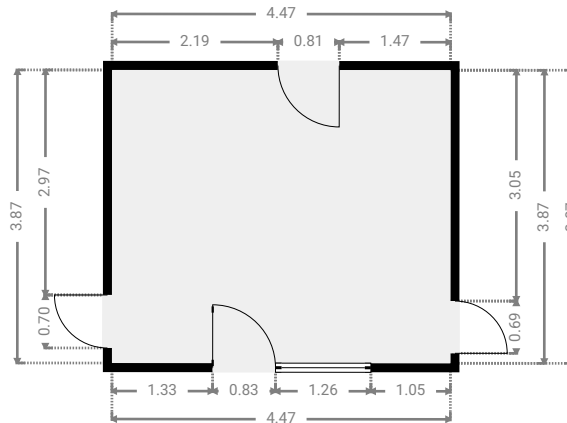
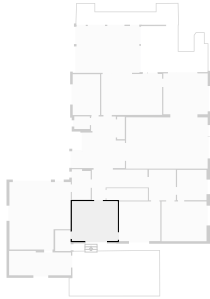
▼ Kellerabgang Erdgeschoss



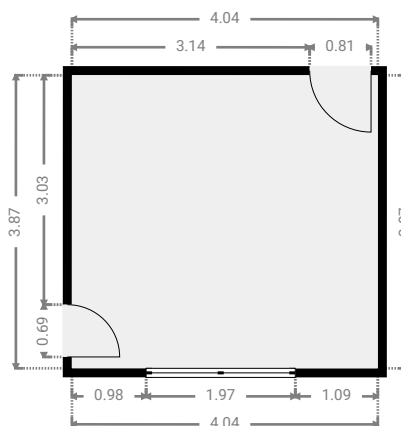
▼ Küche / Esszimmer Erdgeschoss



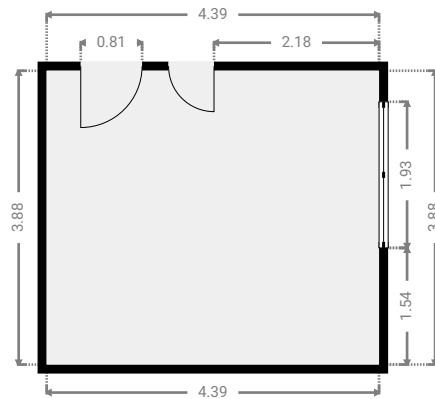
▼ Schlafzimmer 1 Erdgeschoss



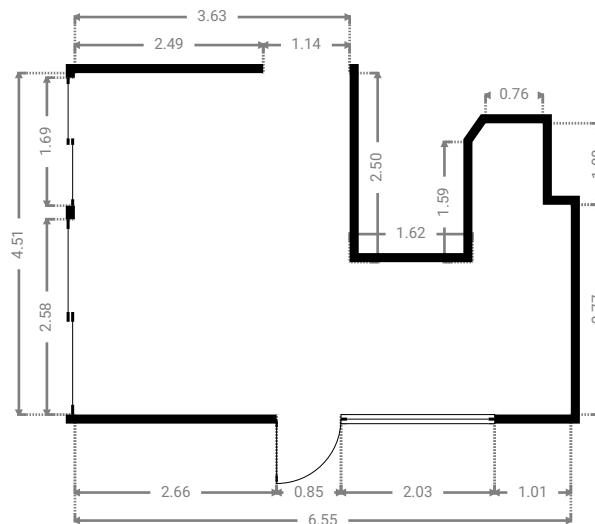
▼ Schlafzimmer 2 Erdgeschoss



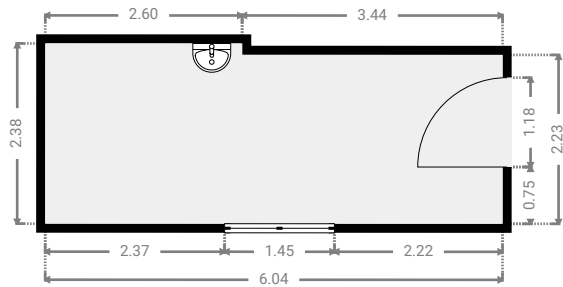
▼ Schlafzimmer 3 Erdgeschoss



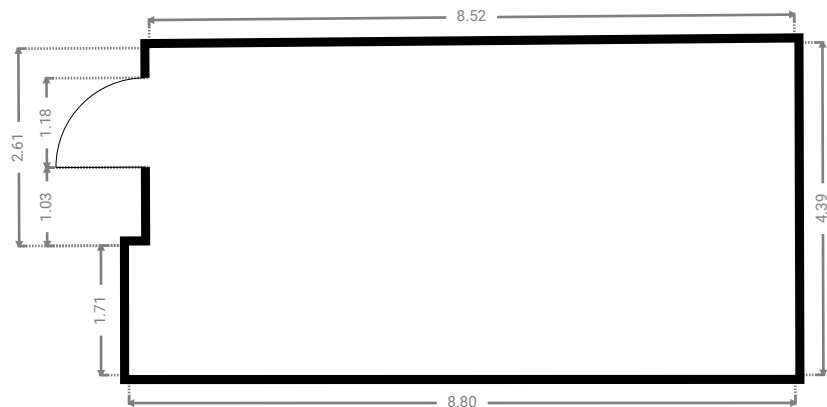
▼ Terrasse 2 Erdgeschoss



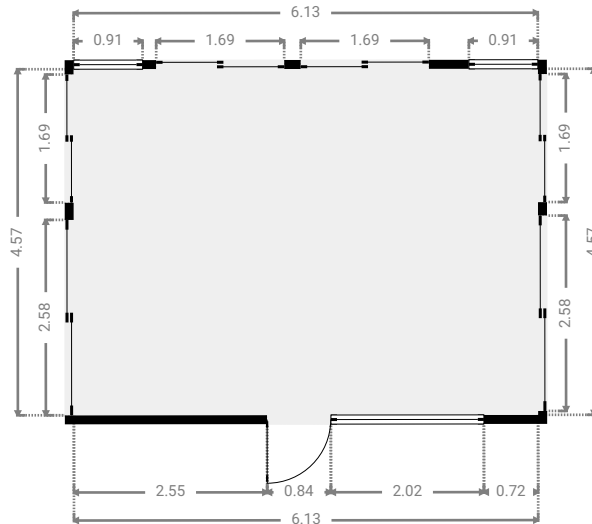
▼ **Werkraum**
Erdgeschoss



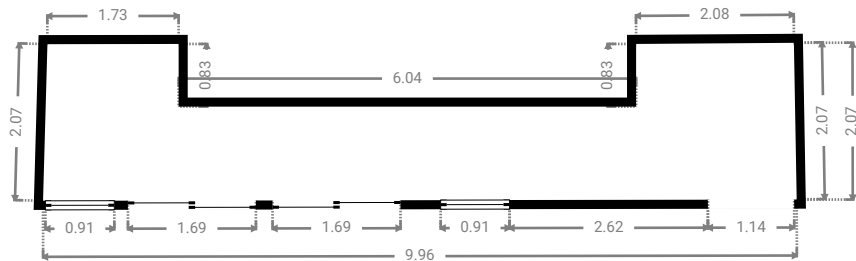
▼ **Terrasse 1**
Erdgeschoss



▼ Wintergarten (geheizt) Erdgeschoss



▼ Balkon Erdgeschoss



▼ Wohnzimmer
Erdgeschoss

