

Objekt:
Hier:

Wohn-Geschäftshaus Venloer Str. 688, 50827 Köln-Bickendorf
Wohn-/Nutzflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
(WoFIV vom 01.01.2004)

Erdgeschoss:

Ladenlokal: $7,05 \times 7,185 - 1,12 \times 0,105$
 $- (1,12 + 1,59) / 2 \times 0,72$
 $- (1,59 + 2,97) / 2 \times 0,89 - 0,425 \times 0,43$
 $- 0,535 \times 1,27 + 5,92 \times 4,845 - 0,33 \times 0,33$
 $+ 7,325 \times 5,01 - 0,795 \times 2,555 - 0,24 \times 0,925 = \underline{109,69 \text{ qm}}$

109,69 qm

Nutzfläche Gewerbe Erdgeschoss

Kellergeschoss:

Flur: $0,99 \times 1,75 = 1,73 \text{ qm}$
Lagerraum 1: $3,845 \times 5,005 + 0,18 \times 2,36 + (0,905 \times 1,70) / 2 = 20,44 \text{ qm}$
Lagerraum 2: $2,35 \times 3,18 + 0,23 \times 0,895 + 0,045 \times 0,845$
 $+ 0,345 \times 1,135 = 8,11 \text{ qm}$
WC H: $2,885 \times 0,955 = 2,76 \text{ qm}$
WC D: $2,905 \times 0,915 = \underline{2,66 \text{ qm}}$

35,70 qm

Nutzfläche Gewerbe Kellergeschoss

Gesamtnutzfläche Gewerbe

145,39 qm

1. Obergeschoss:

Diele: $3,87 \times 3,66 - 1,62 \times 1,60 = 11,57 \text{ qm}$
Küche: $2,185 \times 2,83 = 6,18 \text{ qm}$
Schlafen: $3,555 \times 4,45 = 15,82 \text{ qm}$
Wohnen (R1+2): $8,48 \times 4,91 = 41,64 \text{ qm}$
Wannenbad: $2,38 \times 2,33 - (1,16 \times 0,14 + 0,505 \times 0,19) = 5,29 \text{ qm}$
Duschbad: $1,84 \times 2,01 - 0,525 \times 0,835 = 3,26 \text{ qm}$
Balkon: $2,66 \times 0,65 + 0,78 \times 0,25 = 1,92 \times 25 \% = 0,48 \text{ qm}$
Loggia: $8,485 \times 5,17 = 43,87 \times 50 \% = \underline{21,93 \text{ qm}}$

**Gesamtwohnfläche 1. OG mit 25 %-Anteil Balkonfläche
und 50 %-Anteil Loggiafläche**

106,17 qm

$$\text{Raum unter KG-Treppe: } 1,16 \times 3,96 + (1,70 \times 1,10) / 2 = \underline{5,53 \text{ q}}$$

Nutzfläche 1. OG Kellergeschoss 5,53 q

2. Obergeschoss:

Diele: $3,87 \times 3,67 - 1,65 \times 1,58 = 11,60 \text{ qm}$

Küche: $2,22 \times 2,85 = 6,33 \text{ qm}$

Schlafen: $3,595 \times 4,45 = 16,00 \text{ qm}$

Essen (R 2): $4,135 \times 4,945 = 20,45 \text{ qm}$

Wohnen (R 1): $4,24 \times 4,945 = 20,97 \text{ qm}$

Bad / WC: $2,425 \times 2,36 - (1,09 \times 0,11 + 0,46 \times 0,16) = 5,53 \text{ qm}$

Abstellraum: $1,97 \times 2,085 - 0,505 \times 0,95 = 3,63 \text{ qm}$

Balkon: $2,66 \times 0,635 + 0,79 \times 0,245 = 1,88 \times 25 \% = \underline{0,47 \text{ qm}}$

Gesamtwohnfläche 2. OG mit 25 %-Anteil Balkonfläche 84,98 qm

3. Obergeschoss:

Diele: $3,89 \times 3,71 - 1,67 \times 1,625 = 11,72 \text{ qm}$

Küche: $2,23 \times 2,83 = 6,31 \text{ qm}$

Schlafen: $3,595 \times 4,45 = 16,00 \text{ qm}$

Essen (R 2): $4,16 \times 4,925 = 20,49 \text{ qm}$

Wohnen (R 1): $4,23 \times 4,925 = 20,83 \text{ qm}$

Bad / WC: $2,365 \times 2,385 - (1,125 \times 0,115 + 0,45 \times 0,16) = 5,44 \text{ qm}$

Abstellraum: $1,945 \times 2,085 - 0,48 \times 1,08 = 3,54 \text{ qm}$

Balkon: $2,66 \times 0,615 + 0,78 \times 0,245 = 1,83 \times 25 \% = \underline{0,46 \text{ qm}}$

Gesamtwohnfläche 3. OG mit 25 %-Anteil Balkonfläche 84,79 qm

Dachgeschoss links: (

$$\text{Wohnen / Schlafen: } 3,65 \times 3,125 - 0,65 \times 0,755 / 2 + 3,65 \times 1,67 / 2 = 14,21 \text{ qm}$$

$$\text{Küche: } 2,16 \times 1,075 + 2,16 \times 1,67 / 2 = 4,13 \text{ qm}$$

$$\text{Bad / WC: } 1,915 \times 1,775 = 3,40 \text{ qm}$$

$$\text{Flur: } 2,175 \times 1,10 + 1,68 \times 1,85 + (1,205 + 1,185) / 2 \times 0,835 = \underline{6,50 \text{ qm}}$$

$$\text{Gesamtwohnfläche DG links} = \underline{\underline{28,24 \text{ qm}}}$$

Dachgeschoss rechts:

$$\text{Wohnen: } 4,49 \times 3,31 + 4,49 \times 1,62 / 2 = 18,50 \text{ qm}$$

$$\text{Schlafen: } 3,885 \times 3,31 + 3,885 \times 1,63 / 2 = 16,03 \text{ qm}$$

$$\text{Küche: } 1,41 \times 2,62 - 0,605 \times 0,74 / 2 = 3,47 \text{ qm}$$

$$\text{Bad / WC: } 1,06 \times 2,26 = 2,40 \text{ qm}$$

$$\text{Flur: } 1,33 \times 1,61 = \underline{2,14 \text{ qm}}$$

$$\text{Gesamtwohnfläche DG rechts} = \underline{\underline{42,54 \text{ qm}}}$$

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen:

$$\text{Wohnfläche 1. OG} = 106,17 \text{ qm}$$

$$\text{Wohnfläche 2. OG} = 84,98 \text{ qm}$$

$$\text{Wohnfläche 3. OG} = 84,79 \text{ qm}$$

$$\text{Wohnfläche DG links} = 28,24 \text{ qm}$$

$$\text{Wohnfläche DG rechts} = \underline{42,54 \text{ qm}}$$

$$\text{Gesamtwohnflächen} = 346,72 \text{ qm}$$

$$\text{Gesamtnutzfläche Gewerbe EG und KG (109,69 + 35,70)} = 145,39 \text{ qm}$$

$$\text{Nutzfläche Eigentümer KG (109,69 - 35,70 - 68,46)} = 5,53 \text{ qm}$$

$$\text{Nutzfläche allgemein KG (109,69 - 35,70 - 5,53)} = \underline{68,46 \text{ qm}}$$

$$\text{Insgesamt Wohn- und Nutzflächen} = \underline{\underline{566,10 \text{ qm}}}$$