



Besichtigungsbericht

Auftragsnummer: Immofin 22-18350
Auftragstyp: G-W
Erstellung: 23.08.2022 14:29
Auftraggeber: Dati Immofin
Sabine Schneider
Kunde: Firma Gärtner Immobilien
ID-Nr./Darlehensnr.: 0
Objekt: EFH (Einfamilienhaus)
Rhönstr. 106
D-63477 Maintal

Dienstleister: Dati-Team
Besichtigerbüro: Thomas Anders Sachverständiger
Auslieferung: 26.08.2022 11:55

Leistungen				
Leistungstyp	Objektlage	Besichtiger	Ortstermin	Seite
Wohnflächenberechnung		Thomas Anders	25.08.2022 13:00	2
Zertifikat		Thomas Anders	25.08.2022 13:00	5
Grundriss	Einfamilienhaus	Thomas Anders	25.08.2022 13:00	6-29

Wohnflächenberechnung

Besichtiger: Thomas Anders
Ortstermin: 25.08.2022 13:00

Auftrag: Immofin 22-18350 (G-W)
Kunde: Firma Gärtner Immobilien, 0
Objekt: EFH, Rhönstr. 106, D-63477 Maintal

1. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
KG					
Flur 1-2	NF	4,24 m	1,52 m	1,00	6,44 m ²
Flur 2-2	NF	2,09 m	0,57 m	-1,00	-1,19 m ²
Garage 1-5	NF	11,13 m	7,86 m	1,00	87,48 m ²
Garage 2-5	NF	2,99 m	1,79 m	-1,00	-5,35 m ²
Garage 3-5	NF	3,38 m	1,79 m	-1,00	-6,05 m ²
Garage 4-5	NF	4,27 m	0,60 m	-1,00	-2,56 m ²
Garage 5-5	NF	0,27 m	0,25 m	-1,00	-0,07 m ²
Heizungsraum 1-2	NF	3,12 m	1,65 m	1,00	5,15 m ²
Heizungsraum 2-2	NF	2,41 m	0,16 m	-1,00	-0,39 m ²
Hobbyraum 1-2	NF	8,47 m	3,87 m	1,00	32,78 m ²
Hobbyraum 2-2	NF	1,75 m	0,36 m	-1,00	-0,63 m ²
Keller 1	NF	4,51 m	4,21 m	1,00	18,99 m ²
Keller 2	NF	4,13 m	3,19 m	1,00	13,17 m ²
Technikraum 1-3	NF	7,28 m	3,16 m	1,00	23,00 m ²
Technikraum 2-3	NF	9,22 m	1,79 m	1,00	16,50 m ²
Technikraum 3-3	NF	2,10 m	1,20 m	-1,00	-2,52 m ²
Toilette	NF	2,13 m	1,38 m	1,00	2,94 m ²
Waschküche	NF	3,86 m	3,07 m	1,00	11,85 m ²
					Summe Wohnung: 0,00 m ²
					Summe Gewerbe: 0,00 m ²
					Summe Nutzfläche: 199,55 m ²
EG					
Abstellraum 1-2	W	2,39 m	0,86 m	1,00	2,06 m ²
Abstellraum 2-2	W	0,86 m	0,65 m	-0,50	-0,28 m ²
Bad 1-3	W	2,27 m	2,34 m	1,00	5,31 m ²
Bad 2-3	W	1,46 m	0,64 m	-1,00	-0,93 m ²
Bad 3-3	W	0,81 m	0,64 m	-0,50	-0,26 m ²
Esszimmer	W	4,58 m	3,24 m	1,00	14,84 m ²
Flur 1-2	W	4,11 m	1,71 m	1,00	7,03 m ²
Flur 2-2 (Treppe)	W	1,73 m	1,71 m	-1,00	-2,96 m ²
Küche	W	3,25 m	3,24 m	1,00	10,53 m ²
Terrasse 1	W	4,15 m	1,84 m	0,25	1,91 m ²
Schwimmbad 1-3	W	10,65 m	7,51 m	0,50	39,99 m ²
Schwimmbad 2-3	W	0,90 m	0,70 m	-0,25	-0,16 m ²
Schwimmbad 3-3	W	0,85 m	0,68 m	-0,25	-0,14 m ²
Terrasse 2	W	12,25 m	3,00 m	0,25	9,19 m ²
Windfang	W	3,27 m	1,83 m	1,00	5,98 m ²
Wohnzimmer 1-5	W	8,45 m	7,98 m	1,00	67,43 m ²
Wohnzimmer 2-5	W	1,72 m	0,41 m	-1,00	-0,71 m ²
Wohnzimmer 3-5 (Treppe)	W	1,40 m	1,02 m	-1,00	-1,43 m ²
Wohnzimmer 4-5 (Treppe)	NF	1,40 m	1,02 m	1,00	1,43 m ²
Wohnzimmer 5-5 (Treppe)	W	1,12 m	1,02 m	-0,50	-0,57 m ²
Terrasse 3	W	1,82 m	4,19 m	0,25	1,91 m ²

1. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
			Summe Wohnung: Summe Gewerbe: Summe Nutzfläche:		158,74 m² 0,00 m² 1,43 m²
1. OG					
Ankleidezimmer	W	4,29 m	1,73 m	1,00	7,42 m ²
Arbeitszimmer	W	3,27 m	3,25 m	1,00	10,63 m ²
Bad 1	W	4,25 m	2,11 m	1,00	8,97 m ²
Bad 2	W	3,23 m	1,22 m	1,00	3,94 m ²
Flur 1-4	W	8,01 m	3,91 m	1,00	31,32 m ²
Flur 2-4	W	1,72 m	0,43 m	-1,00	-0,74 m ²
Flur 3-4 (Treppe)	W	3,26 m	1,87 m	-1,00	-6,10 m ²
Flur 4-4 (Treppe)	W	2,04 m	0,79 m	-1,00	-1,61 m ²
Schlafzimmer 1	W	4,26 m	3,81 m	1,00	16,23 m ²
Schlafzimmer 2	W	3,25 m	3,23 m	1,00	10,50 m ²
			Summe Wohnung: Summe Gewerbe: Summe Nutzfläche:		80,56 m² 0,00 m² 0,00 m²
DG					
Bad 1-7	W	3,80 m	1,87 m	1,00	7,11 m ²
Bad 2-7	W	0,98 m	0,39 m	-1,00	-0,38 m ²
Bad 3-7	NF	0,98 m	0,39 m	1,00	0,38 m ²
Bad 4-7	W	0,98 m	0,43 m	-0,50	-0,21 m ²
Bad 5-7	W	0,92 m	0,39 m	-1,00	-0,36 m ²
Bad 6-7	NF	0,92 m	0,39 m	1,00	0,36 m ²
Bad 7-7	W	0,92 m	0,43 m	-0,50	-0,20 m ²
Flur 1-3	W	4,08 m	3,50 m	1,00	14,28 m ²
Flur 2-3 (Treppe)	W	1,93 m	1,14 m	-1,00	-2,20 m ²
Flur 3-3 (Treppe)	W	2,67 m	1,34 m	-1,00	-3,58 m ²
Gästezimmer 1-14	W	6,99 m	4,17 m	1,00	29,15 m ²
Gästezimmer 2-14	W	2,18 m	0,49 m	-1,00	-1,07 m ²
Gästezimmer 3-14	W	2,80 m	0,55 m	-1,00	-1,54 m ²
Gästezimmer 4-14	NF	2,80 m	0,55 m	1,00	1,54 m ²
Gästezimmer 5-14	W	2,80 m	0,47 m	-0,50	-0,66 m ²
Gästezimmer 6-14	W	2,21 m	0,55 m	-1,00	-1,22 m ²
Gästezimmer 7-14	NF	2,21 m	0,55 m	1,00	1,22 m ²
Gästezimmer 8-14	W	2,21 m	0,47 m	-0,50	-0,52 m ²
Gästezimmer 9-14	W	3,68 m	0,55 m	-1,00	-2,02 m ²
Gästezimmer 10-14	NF	3,68 m	0,55 m	1,00	2,02 m ²
Gästezimmer 11-14	W	3,68 m	0,47 m	-0,50	-0,86 m ²
Gästezimmer 12-14	W	4,17 m	0,55 m	-1,00	-2,29 m ²
Gästezimmer 13-14	NF	4,17 m	0,55 m	1,00	2,29 m ²
Gästezimmer 14-14	W	4,17 m	0,47 m	-0,50	-0,98 m ²
Schlafzimmer 1-14	W	6,89 m	3,73 m	1,00	25,70 m ²
Schlafzimmer 2-14	W	1,71 m	0,22 m	-1,00	-0,38 m ²
Schlafzimmer 3-14	W	3,73 m	0,55 m	-1,00	-2,05 m ²
Schlafzimmer 4-14	NF	3,73 m	0,55 m	1,00	2,05 m ²
Schlafzimmer 5-14	W	3,73 m	0,47 m	-0,50	-0,88 m ²
Schlafzimmer 6-14	W	2,71 m	0,55 m	-1,00	-1,49 m ²
Schlafzimmer 7-14	NF	2,71 m	0,55 m	1,00	1,49 m ²

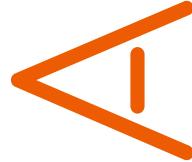
1. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Schlafzimmer 8-14	W	2,71 m	0,47 m	-0,50	-0,64 m ²
Schlafzimmer 9-14	W	2,98 m	0,55 m	-1,00	-1,64 m ²
Schlafzimmer 10-14	NF	2,98 m	0,55 m	1,00	1,64 m ²
Schlafzimmer 11-14	W	2,98 m	0,47 m	-0,50	-0,70 m ²
Schlafzimmer 12-14	W	3,73 m	0,55 m	-1,00	-2,05 m ²
Schlafzimmer 13-14	NF	3,73 m	0,55 m	1,00	2,05 m ²
Schlafzimmer 14-14	W	3,73 m	0,47 m	-0,50	-0,88 m ²
Toilette 1-4	W	3,18 m	1,12 m	1,00	3,56 m ²
Toilette 2-4	W	1,33 m	0,39 m	-1,00	-0,52 m ²
Toilette 3-4	NF	1,33 m	0,39 m	1,00	0,52 m ²
Toilette 4-4	W	1,33 m	0,42 m	-0,50	-0,28 m ²
				Summe Wohnung:	50,21 m²
				Summe Gewerbe:	0,00 m²
				Summe Nutzfläche:	15,57 m²
				Gesamtsumme Wohnung:	289,50 m²
				Gesamtsumme Gewerbe:	0,00 m²
				Gesamtsumme Nutzfläche:	216,55 m²

GESAMT		
	Gesamtsumme Wohnung:	289,50 m²
	Gesamtsumme Gewerbe:	0,00 m²
	Gesamtsumme Nutzfläche:	216,55 m²



Unterschrift Besichtiger

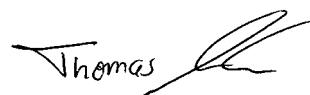
Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung, Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungsstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1 % der Vermessungsfläche betragen.



wurde am _____ eine Flächenberechnung durchgeführt.
Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung
beträgt

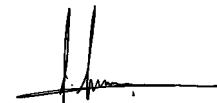
Die Berechnung wurde von Herrn **Thomas Anders** zertifiziert unter **Reg. Nr. 7581**
durch den **DGSV** Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. –
Berufsverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird hiermit bestätigt:



Thomas Anders
Verbandszertifizierter Sachverständiger

Plausibilisiert und geprüft:

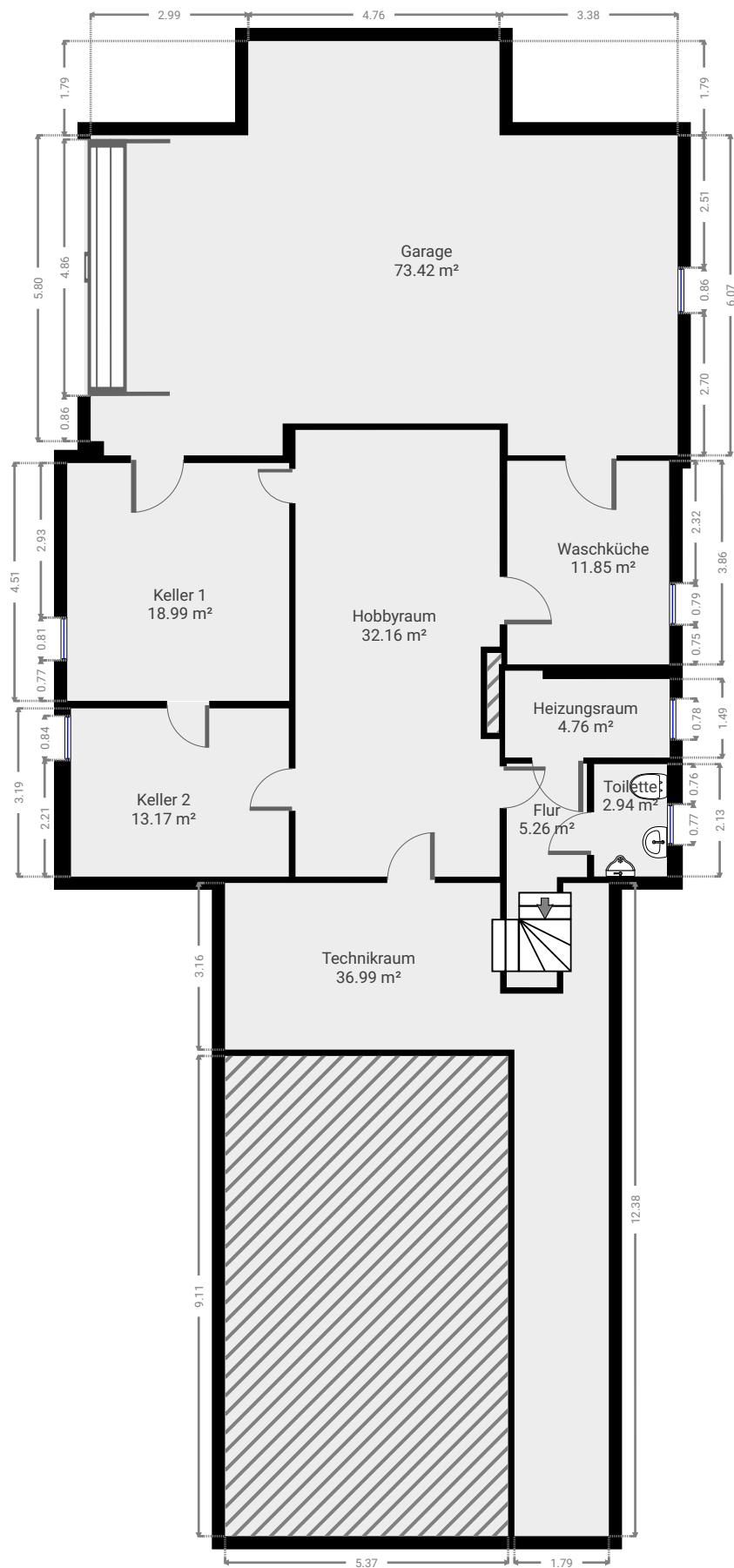


Atilla Akcay
Verbandszertifizierter Sachverständiger

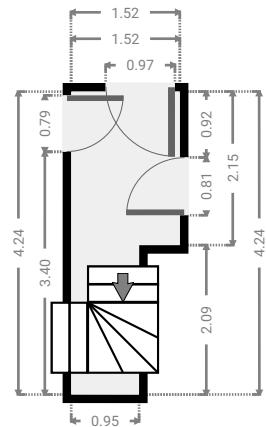
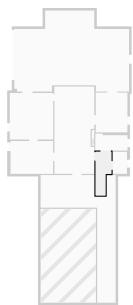


Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungsstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1% der Vermessungsfläche betragen.

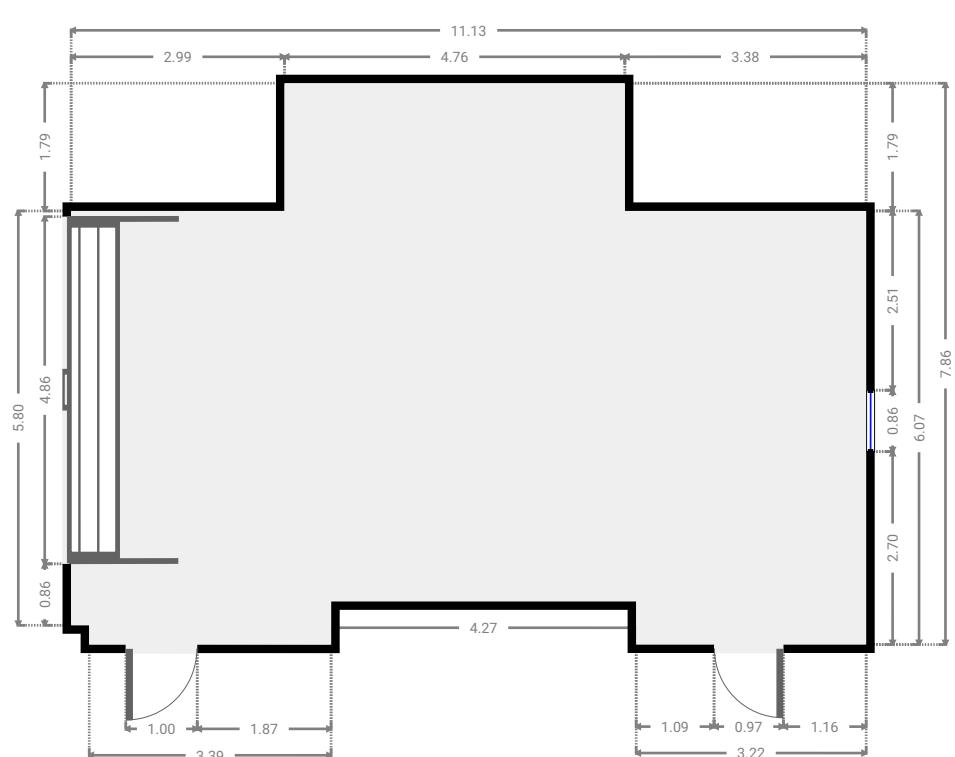
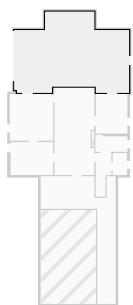
▼ Kellergeschoss



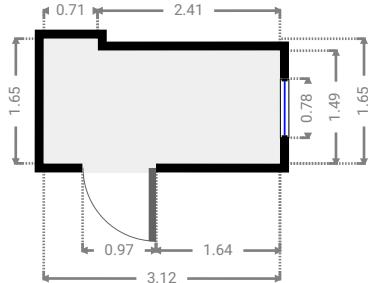
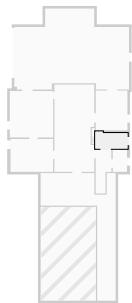
▼ Flur
Kellergeschoß



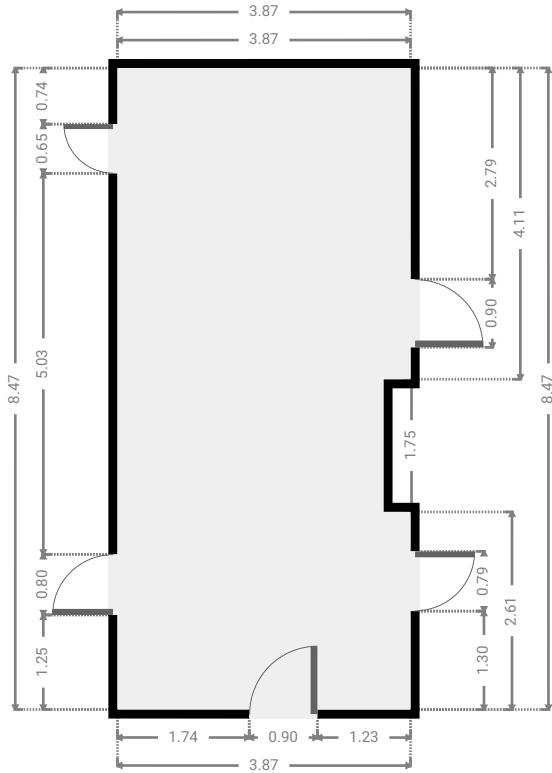
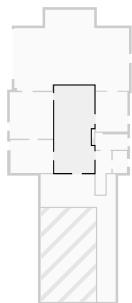
▼ Garage
Kellergeschoß



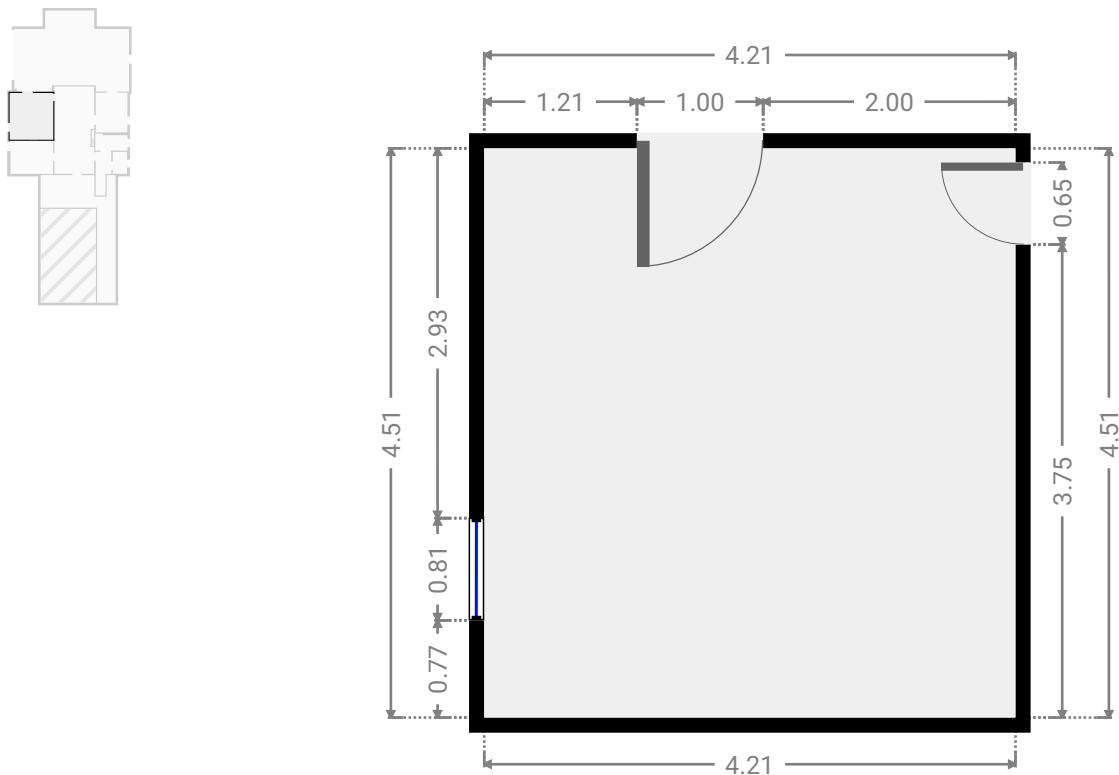
▼ Heizungsraum
Kellergeschoß



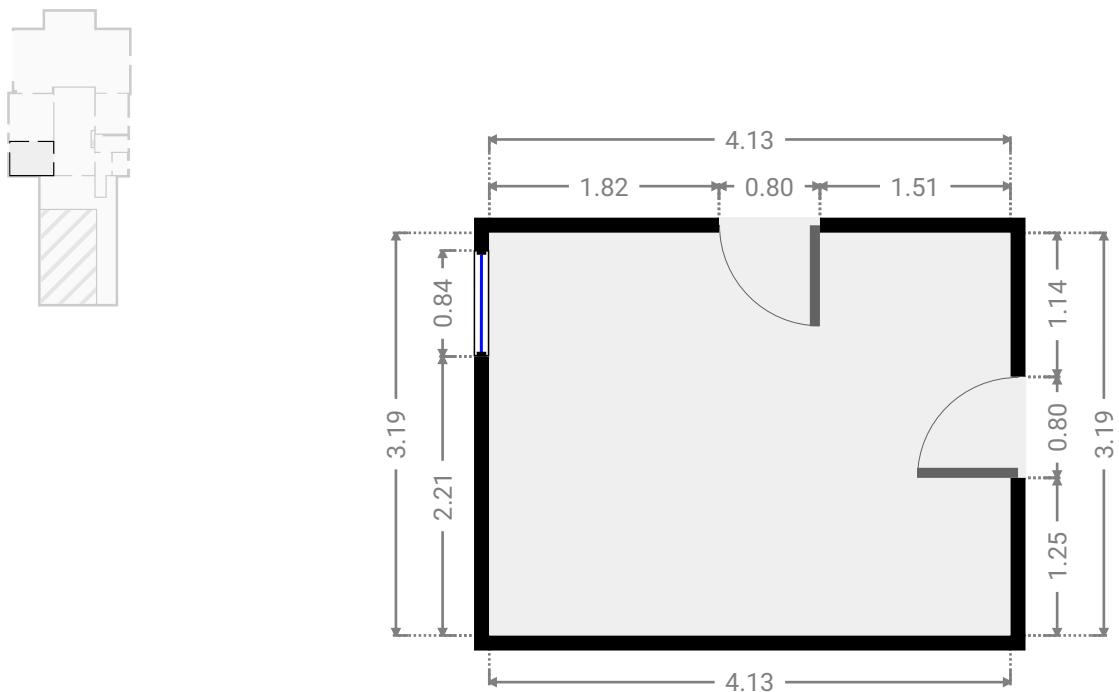
▼ Hobbyraum
Kellergeschoß



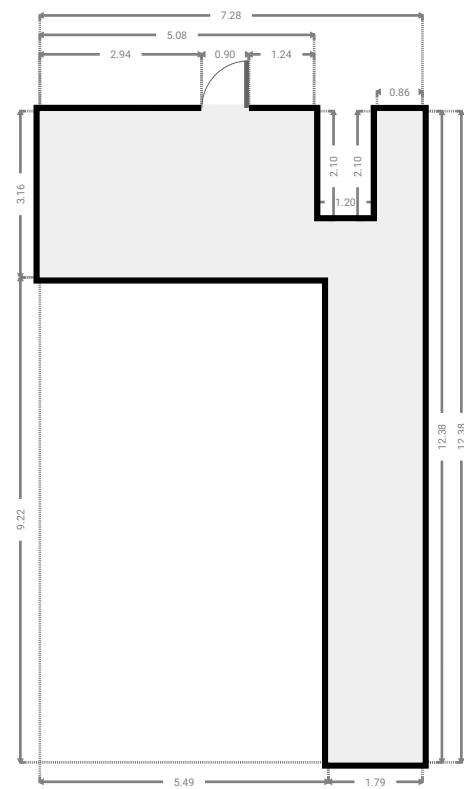
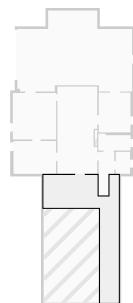
▼ Keller 1
Kellergeschoß



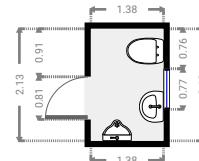
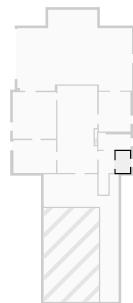
▼ Keller 2
Kellergeschoß



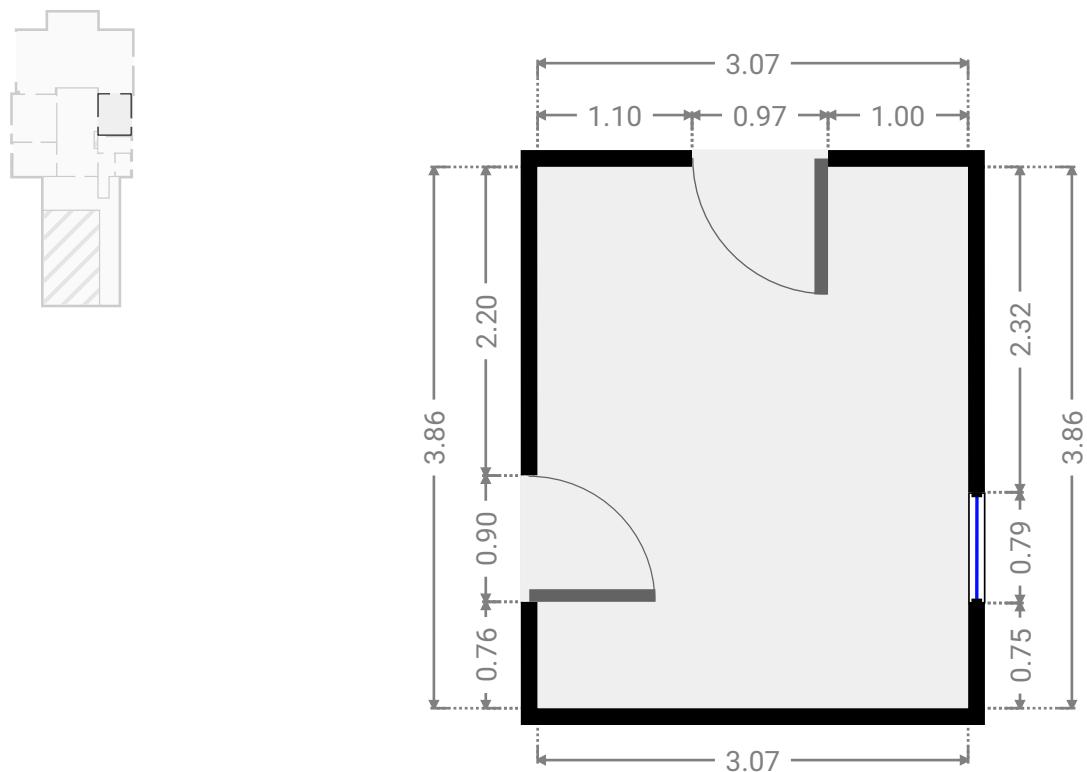
▼ Technikraum
Kellergeschoß



▼ Toilette
Kellergeschoß

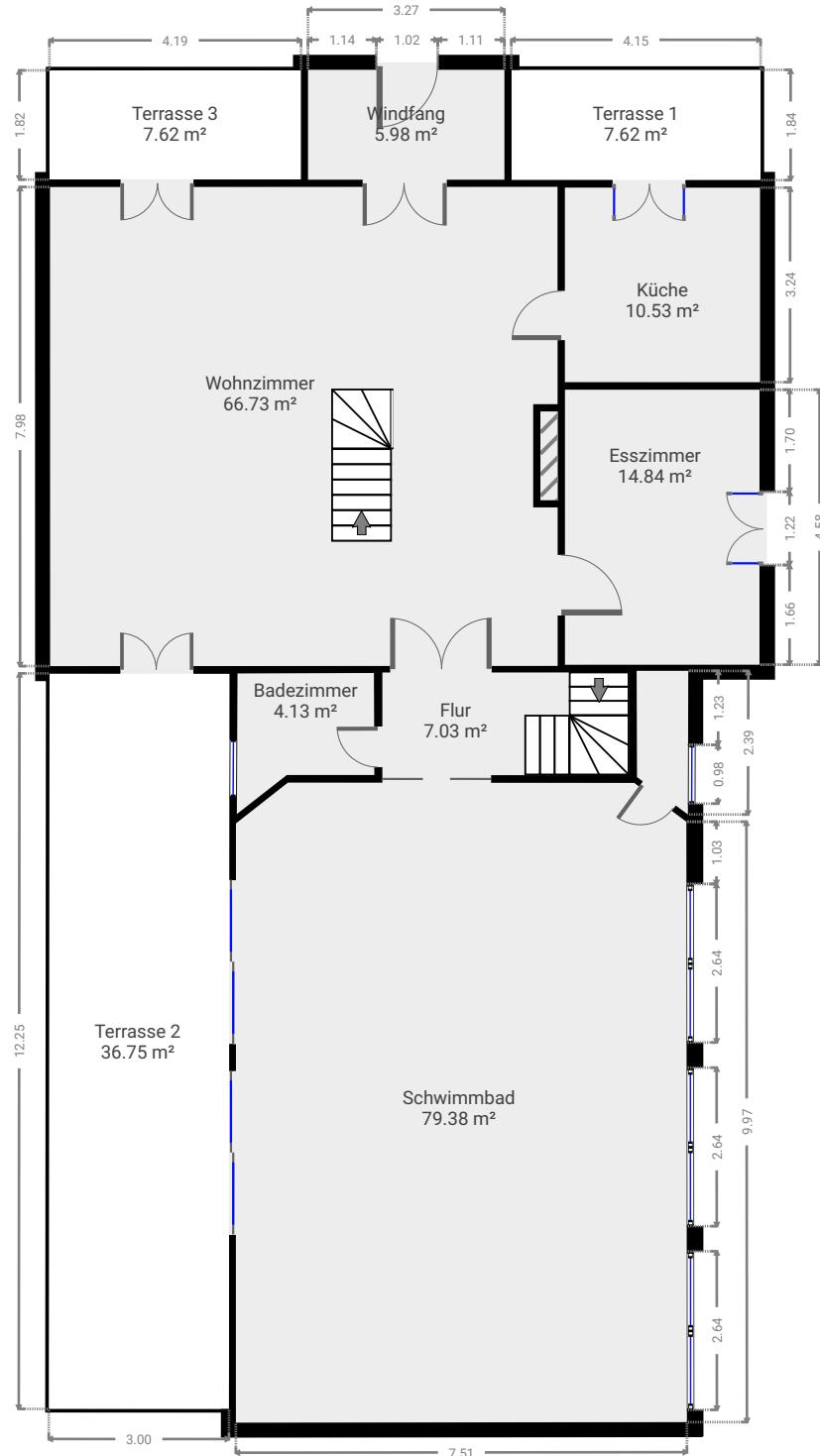


▼ Waschküche
Kellergeschoß

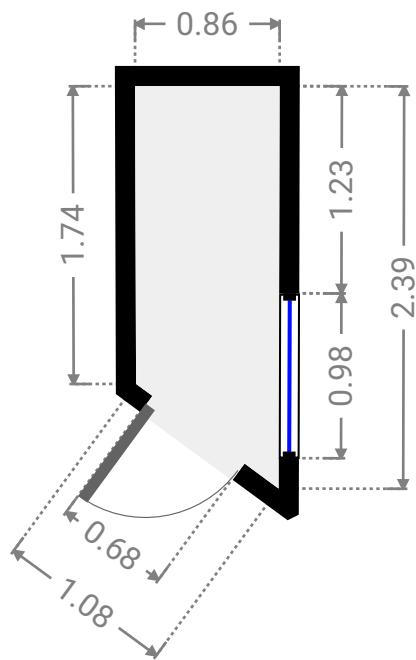
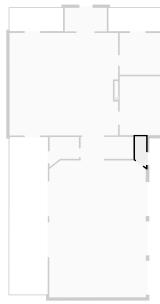


Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

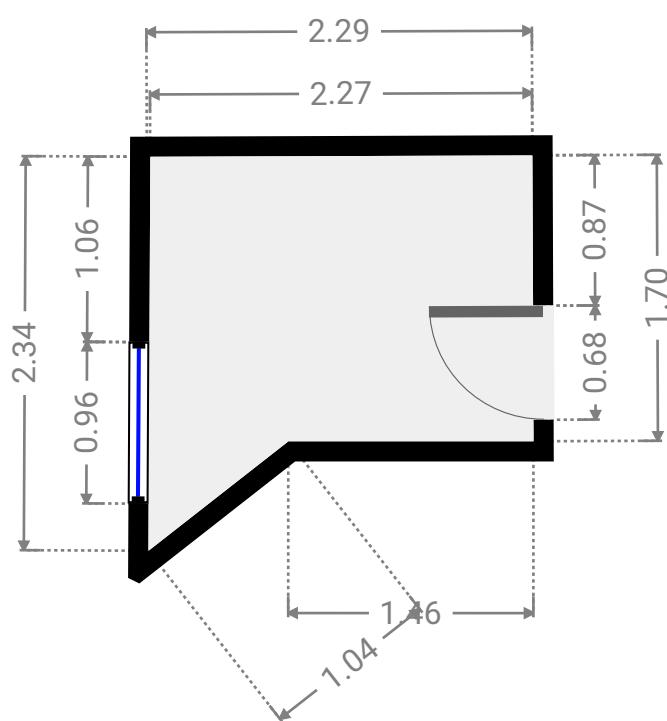
▼ Erdgeschoss



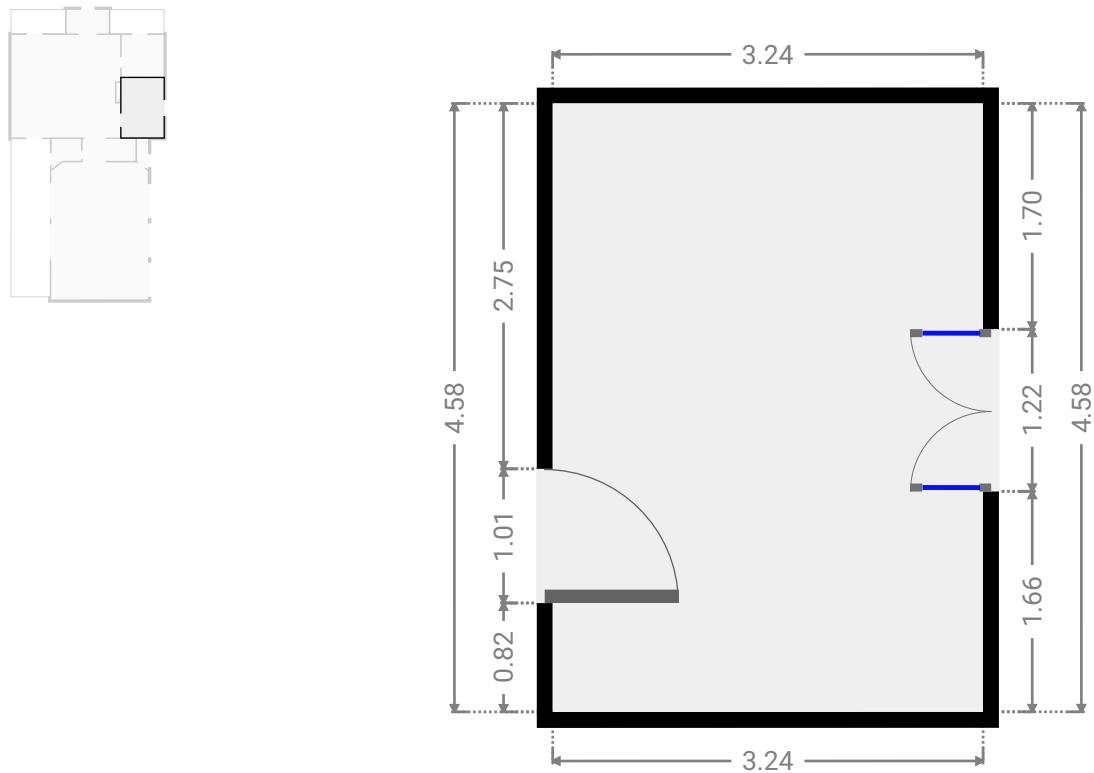
▼ Abstellraum
Erdgeschoss



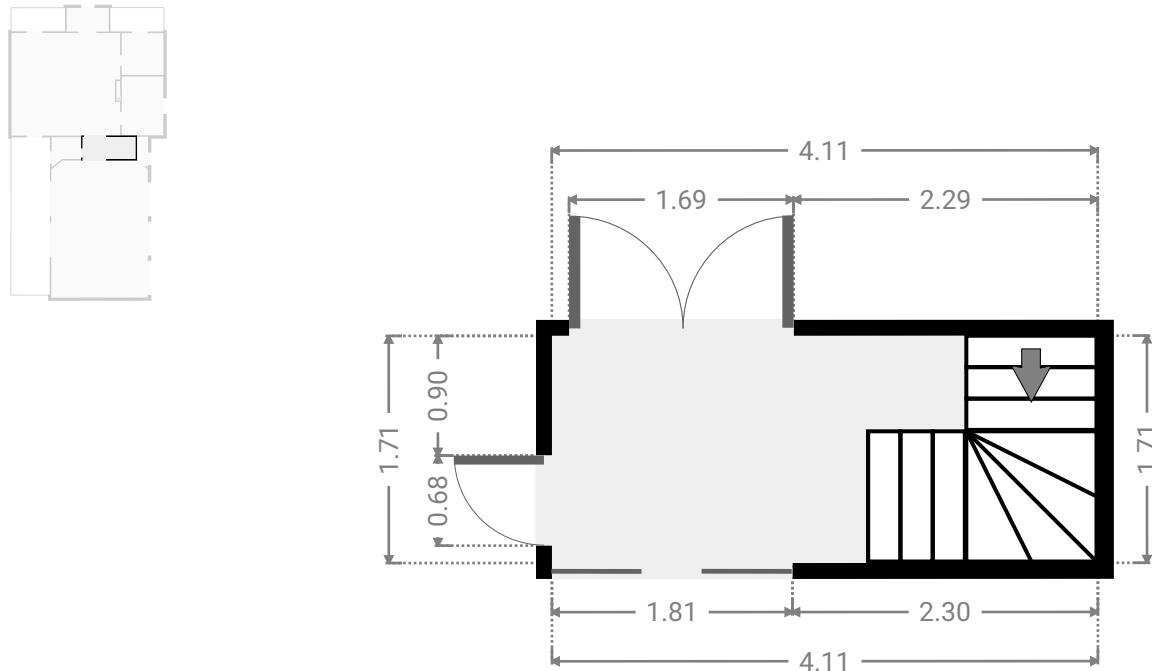
▼ Badezimmer
Erdgeschoss



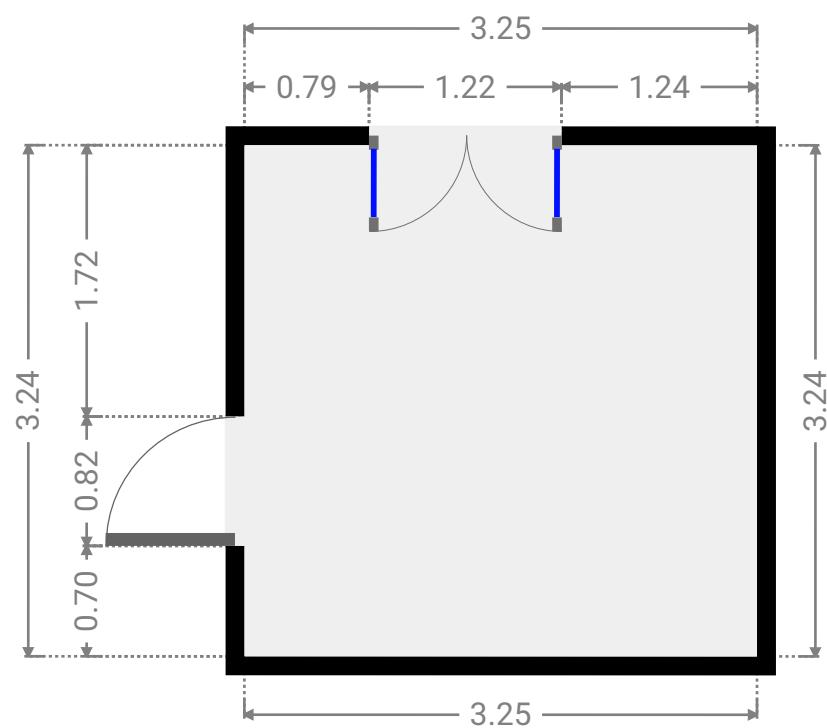
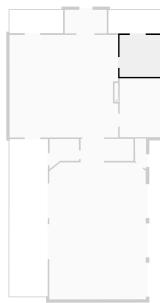
▼ **Esszimmer**
Erdgeschoss



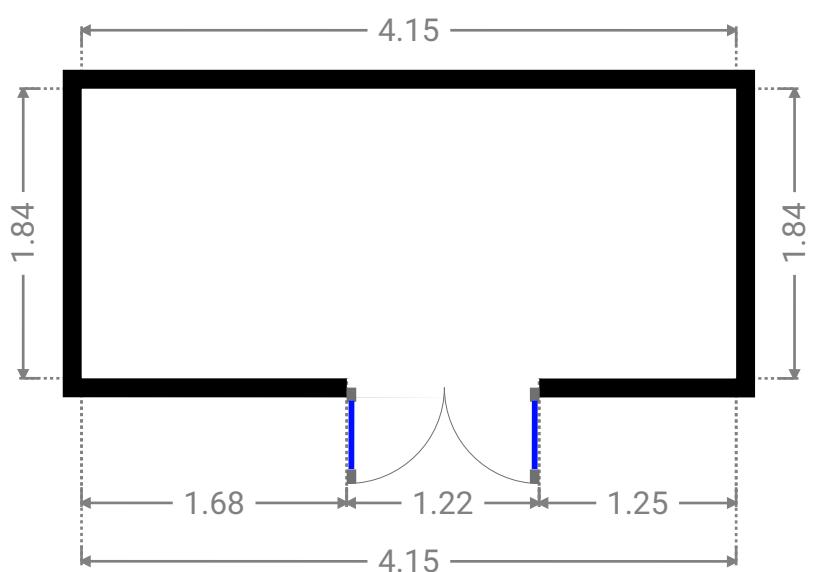
▼ **Flur**
Erdgeschoss



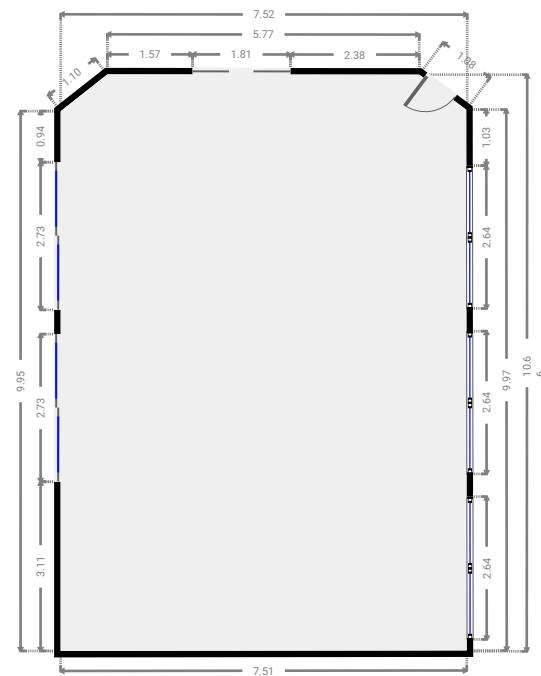
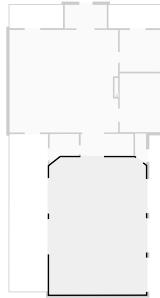
▼ **Küche**
Erdgeschoss



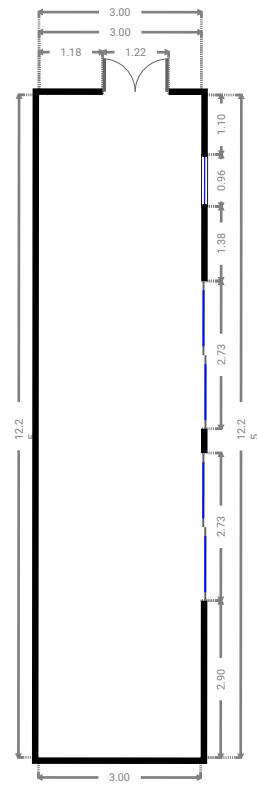
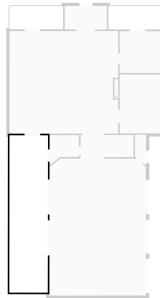
▼ **Terrasse 1**
Erdgeschoss



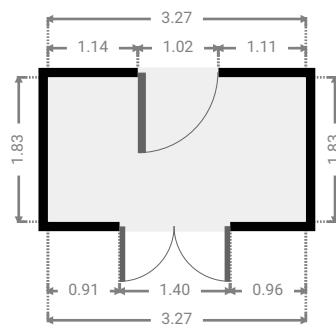
▼ Schwimmbad
Erdgeschoss



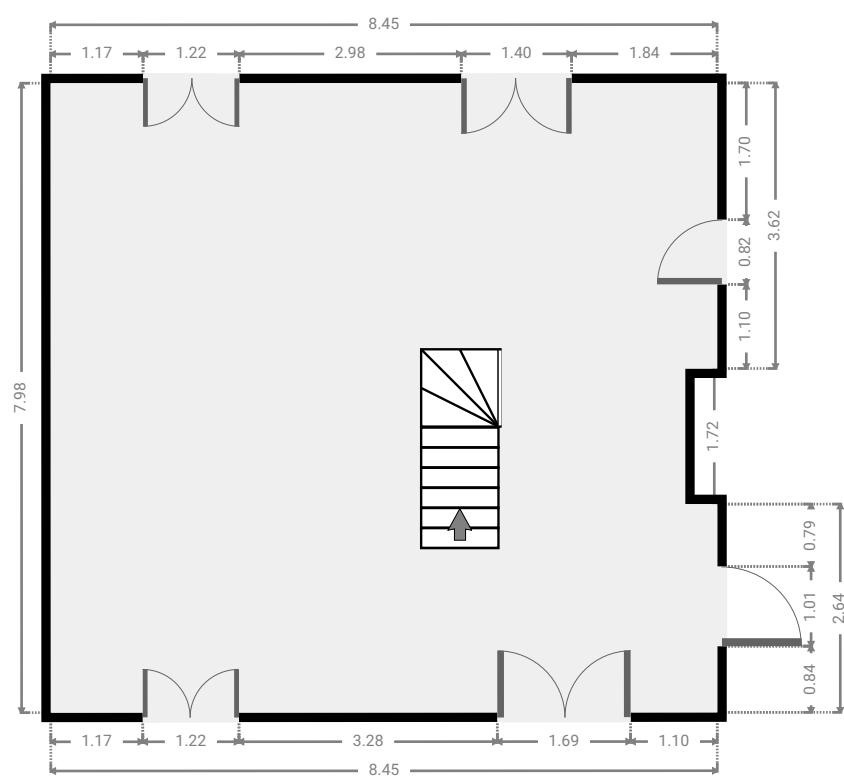
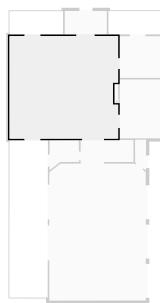
▼ Terrasse 2 Erdgeschoss



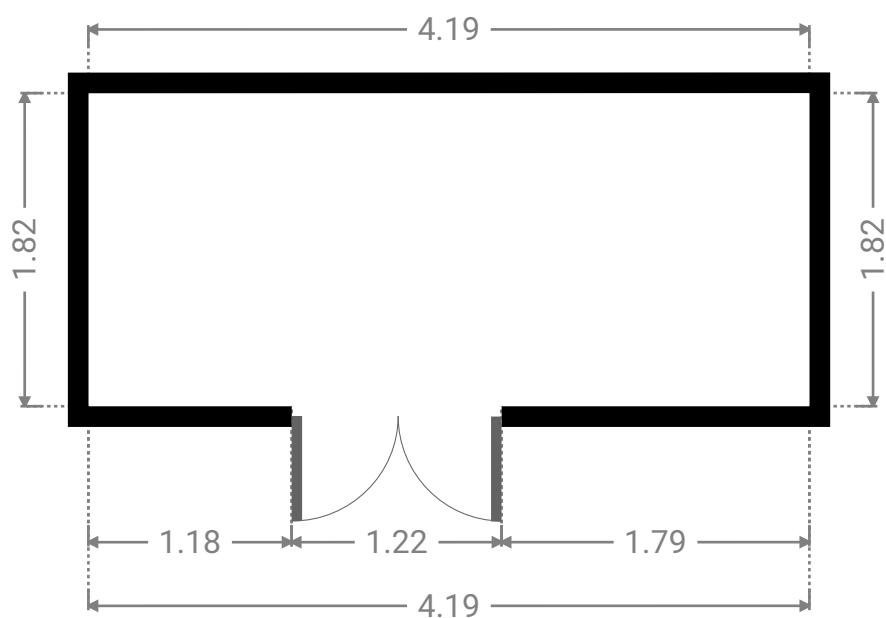
▼ Windfang
Erdgeschoss



▼ Wohnzimmer
Erdgeschoss

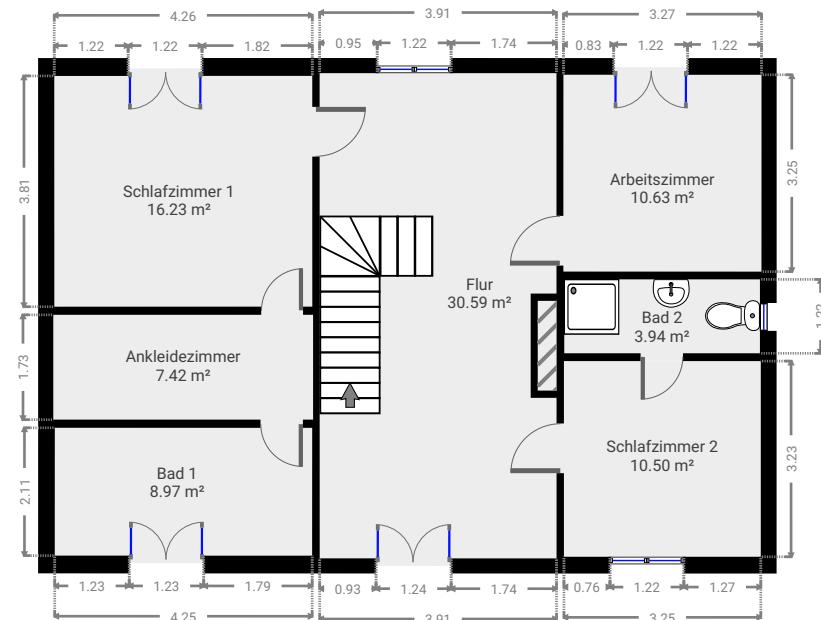


▼ Terrasse 3
Erdgeschoss



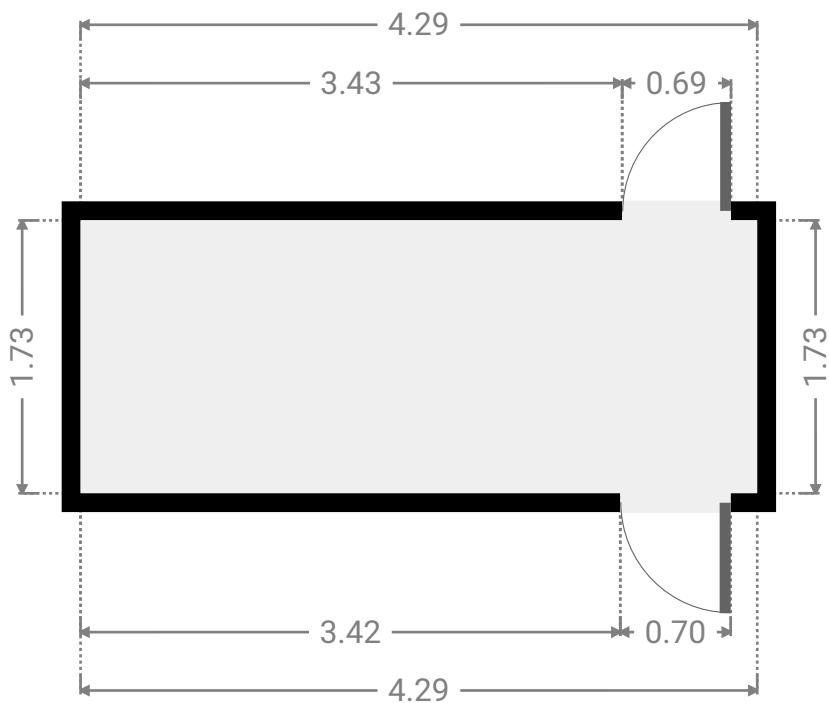
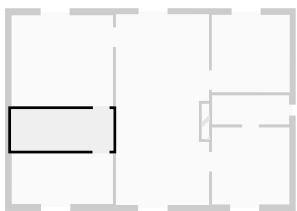
Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

▼ 1. Stock



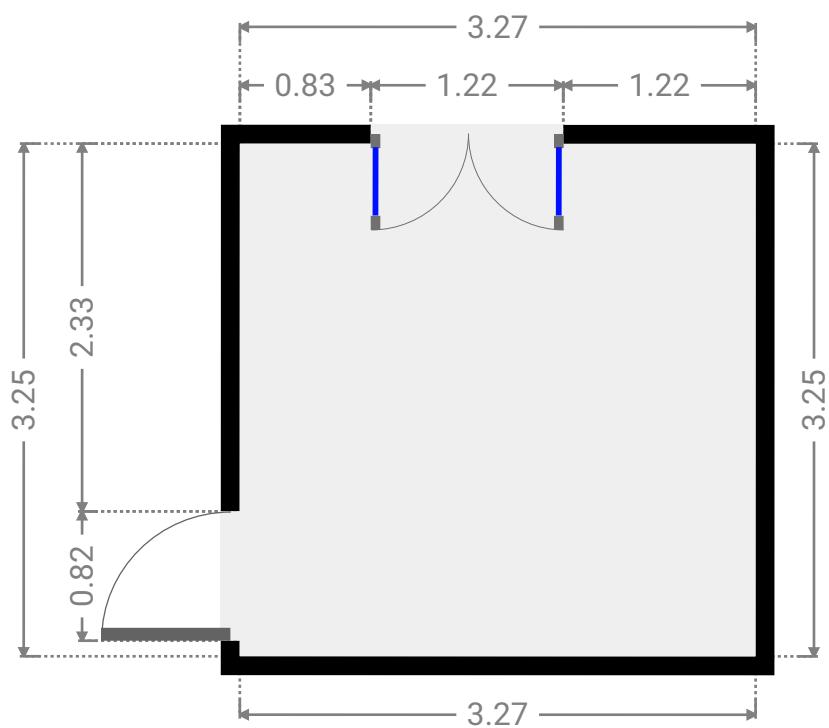
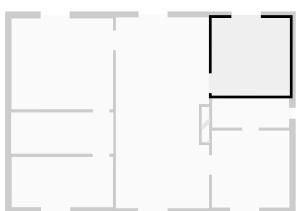
▼ Ankleidezimmer

1. Stock



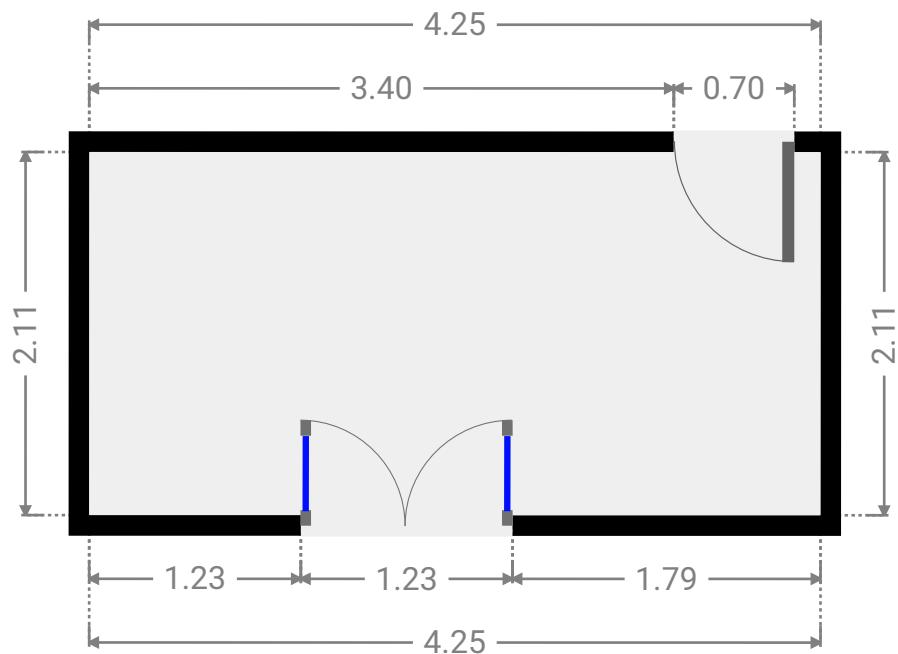
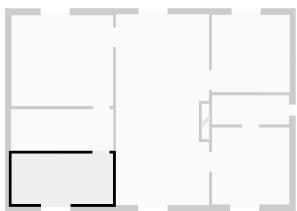
▼ Arbeitszimmer

1. Stock



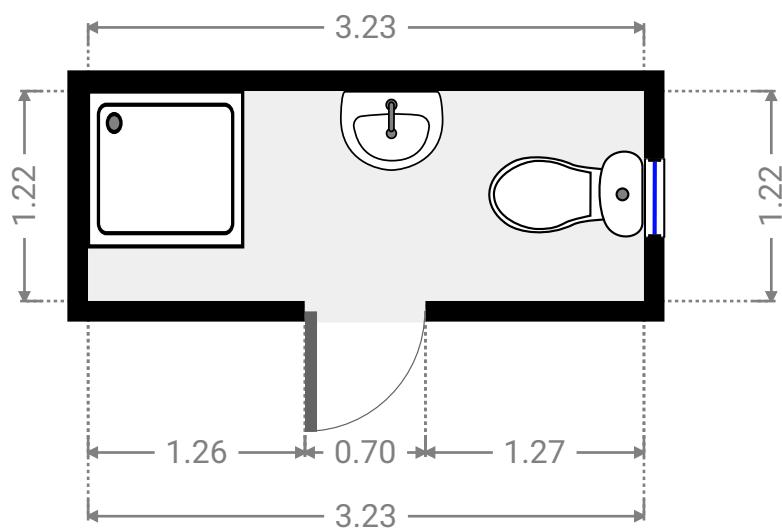
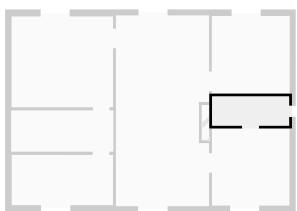
▼ Bad 1

1. Stock

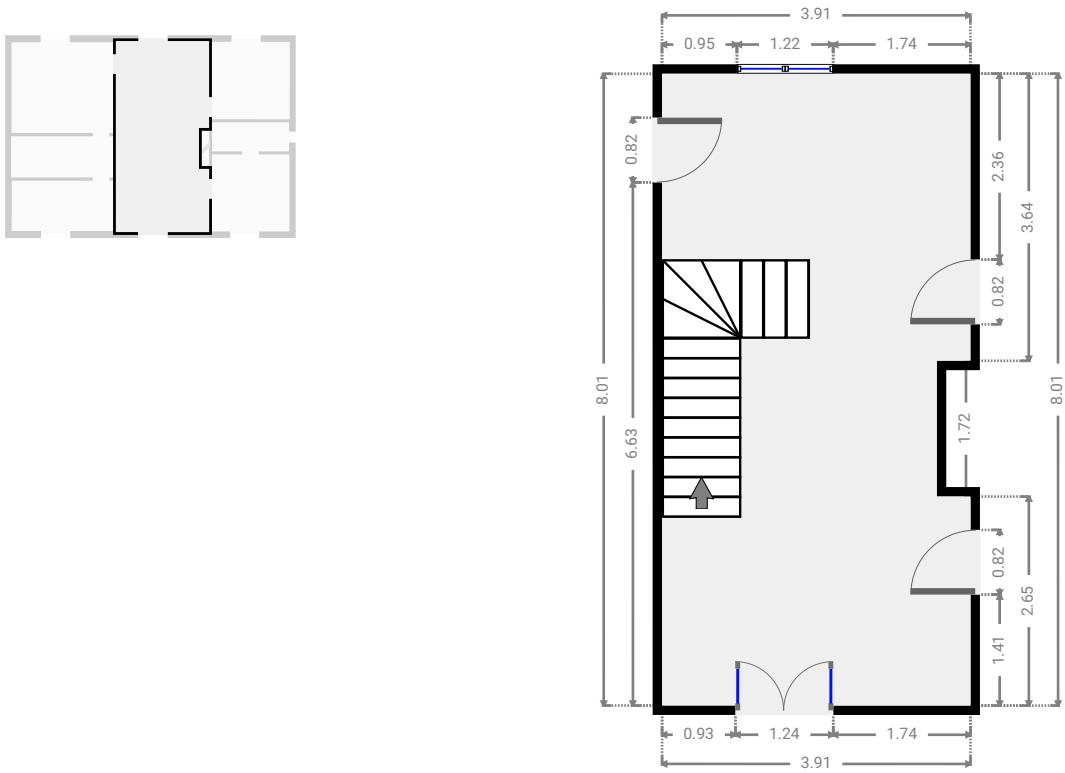


▼ Bad 2

1. Stock

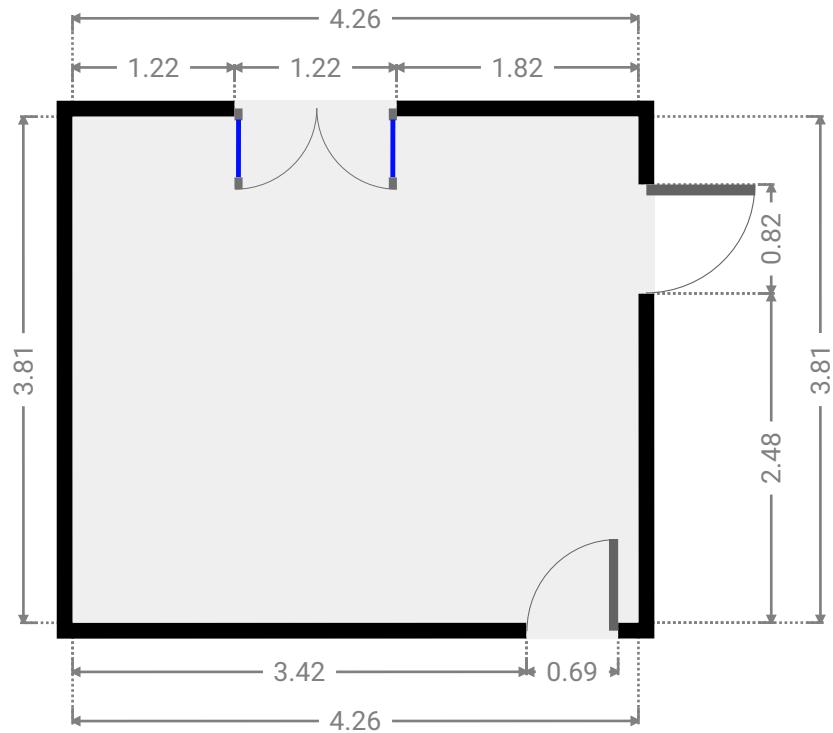
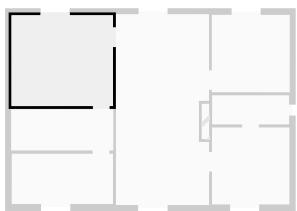


▼ Flur 1. Stock



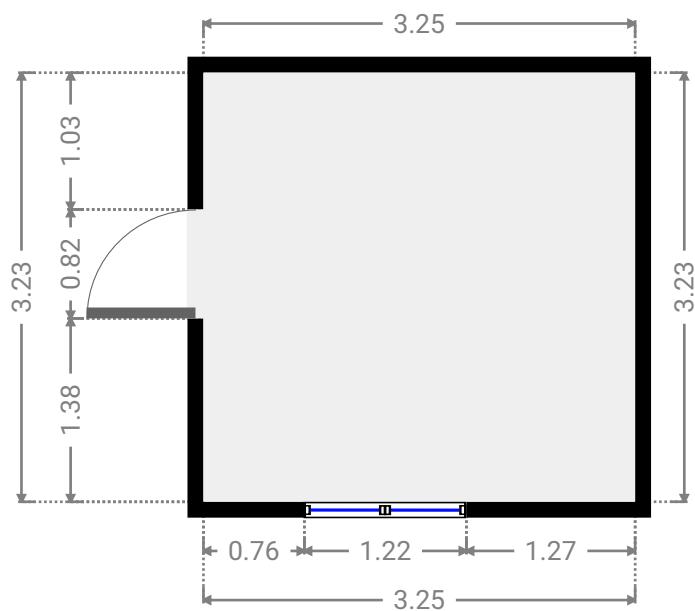
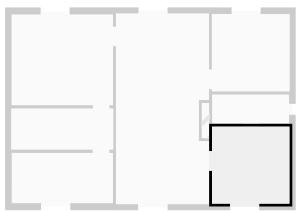
▼ Schlafzimmer 1

1. Stock



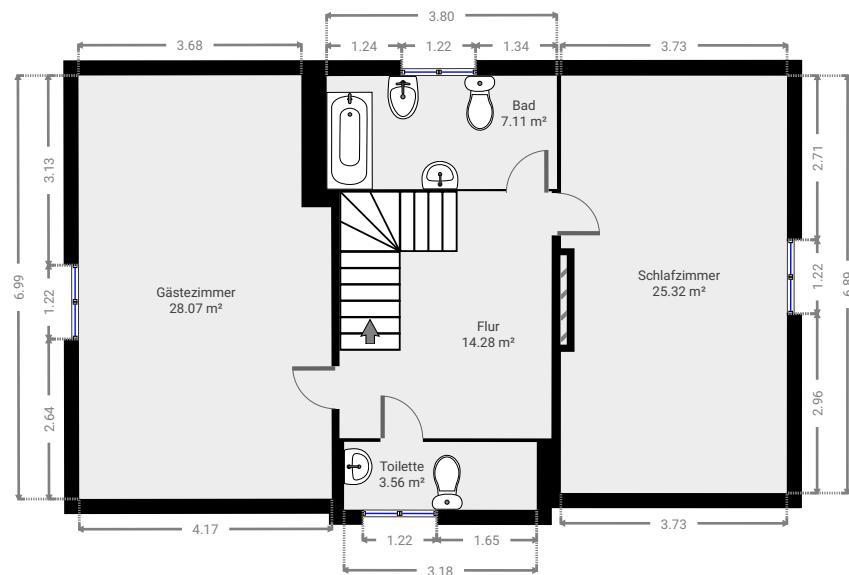
▼ Schlafzimmer 2

1. Stock

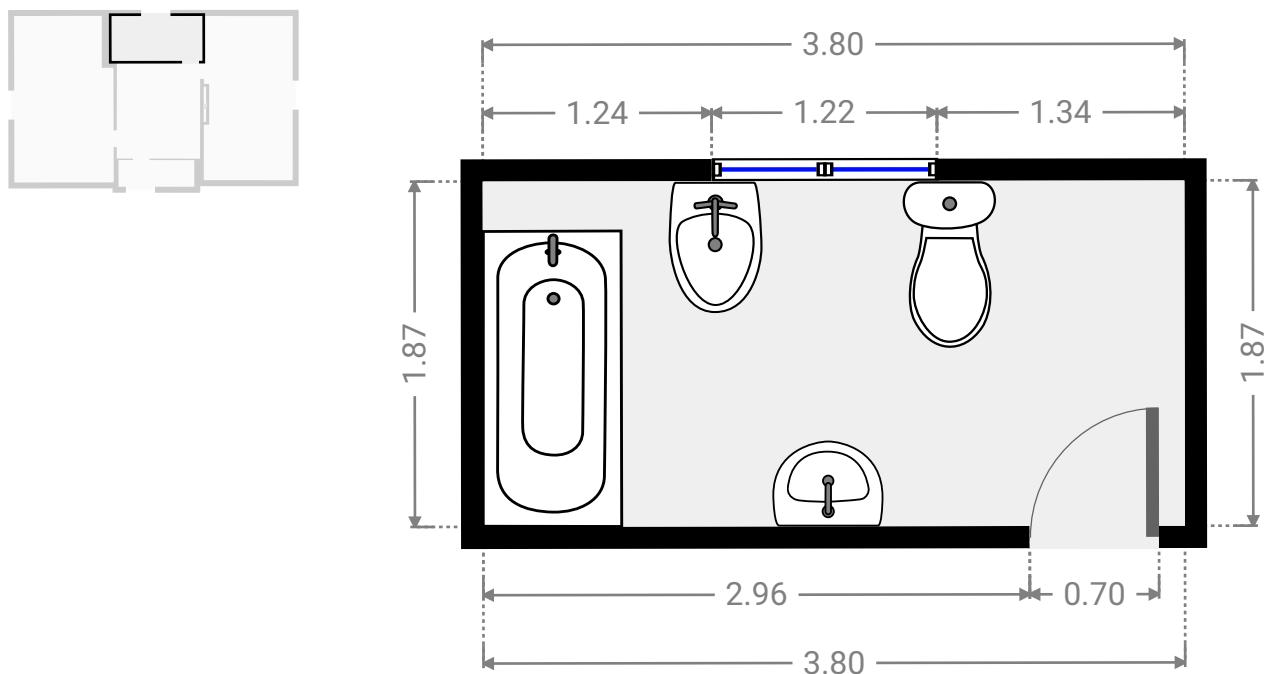


Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

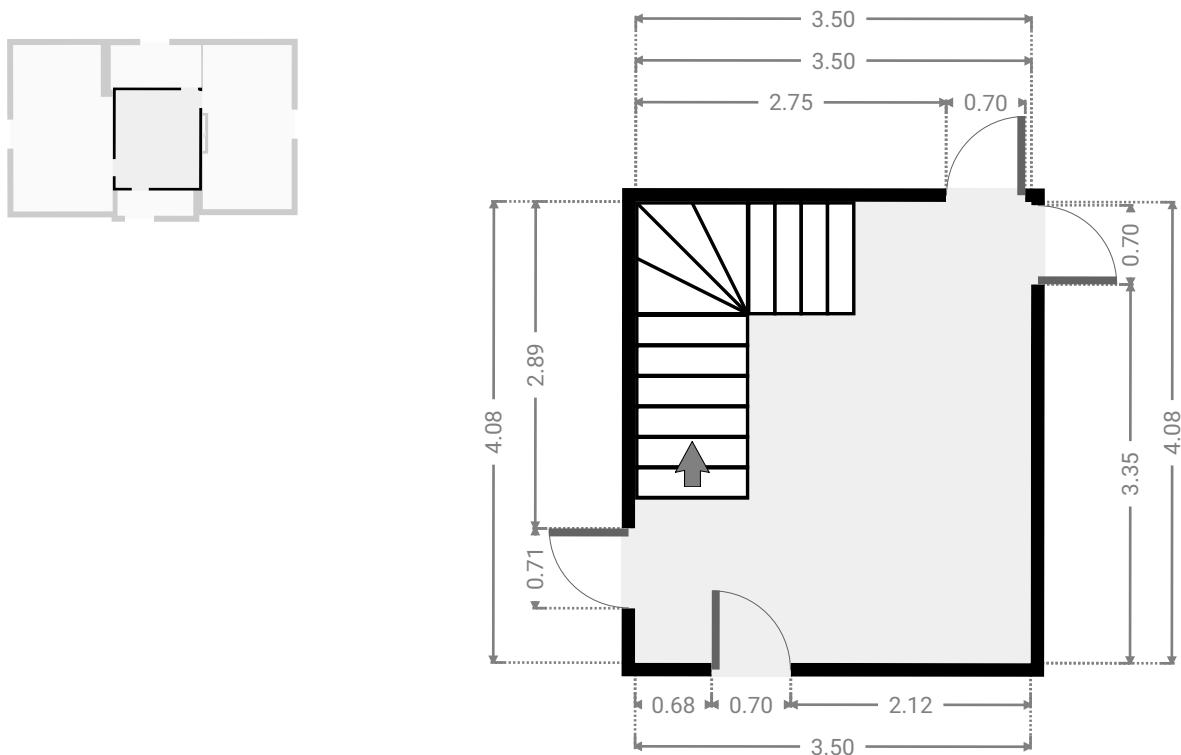
▼ Dach



▼ Bad
Dach

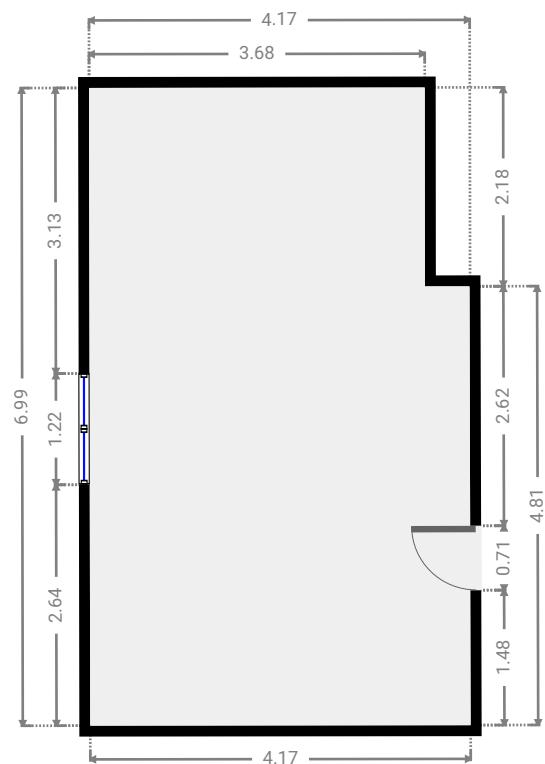
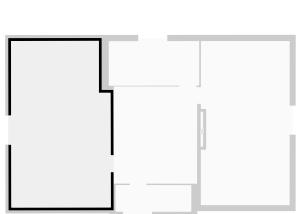


▼ Flur
Dach



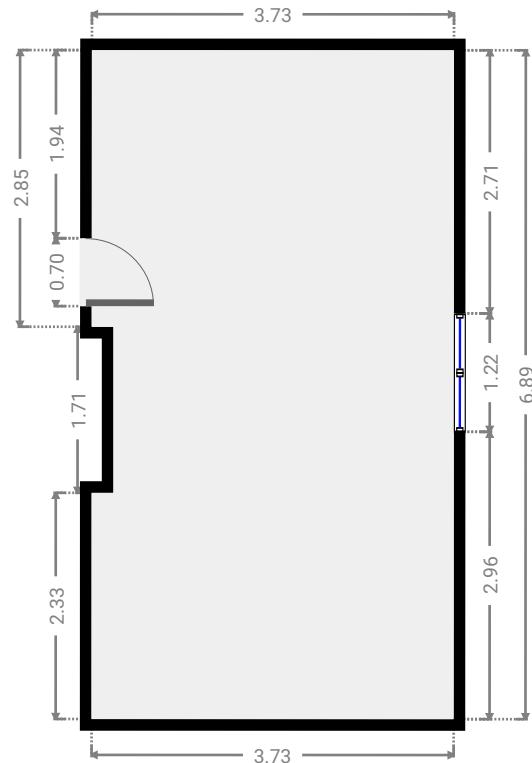
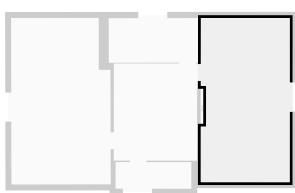
▼ Gästezimmer

Dach



▼ Schlafzimmer

Dach



▼ Toilette

Dach

