



Besichtigungsbericht

Auftragsnummer: Immofin 20-07976
Auftragstyp: G-W
Erstellung: 08.06.2020 10:31
Auftraggeber: Dati Immofin
Sabine Schneider
Kunde: Herr Marc Völker
ID-Nr./Darlehensnr.: 0
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus
Kleine Brückenstraße 17
D-61352 Bad Homburg vor der Höhe

Dienstleister: Dati-Team
Besichtigerbüro: Thomas Anders Sachverständiger
Auslieferung: 10.06.2020 11:28

Leistungen				
Leistungstyp	Objektlage	Besichtiger	Ortstermin	Seite
Wohnflächenberechnung		Thomas Anders	08.06.2020 14:00	2-5
Zertifikat			08.06.2020 14:00	6
Grundriss	2. Untergeschoss	Thomas Anders	08.06.2020 14:00	7-9
Grundriss	Kellergeschoss Gewerbe	Thomas Anders	08.06.2020 14:00	10-13
Grundriss	Kellergeschoss Wohnen	Thomas Anders	08.06.2020 14:00	14-18
Grundriss	Erdgeschoss	Thomas Anders	08.06.2020 14:00	19-26
Grundriss	1. Obergeschoss rechts	Thomas Anders	08.06.2020 14:00	27-32
Grundriss	1. Obergeschoss links	Thomas Anders	08.06.2020 14:00	33-38
Grundriss	Dachgeschoss	Thomas Anders	08.06.2020 14:00	39-49

Wohnflächenberechnung

Auftrag: Immofin 20-07976 (G-W)

Kunde: Herr Marc Völker, 0

Objekt: MFH, Kleine Brückenstraße 17, D-61352 Bad Homburg vor der Höhe

Besichtiger: Thomas Anders

Ortstermin: 08.06.2020 14:00

1. Wohnflächenberechnung für Grundriss: 2. Untergeschoss						
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche	
2. UG						
Tresorraum 1-3	NF	7,18 m	4,55 m	1,00	32,67 m ²	
Tresorraum 2-3	NF	5,20 m	1,01 m	-1,00	-5,25 m ²	
Tresorraum 3-3	NF	2,11 m	0,29 m	-0,50	-0,31 m ²	
Flur 1	NF	5,11 m	1,38 m	1,00	7,05 m ²	
Flur 2	NF	3,25 m	0,94 m	1,00	3,06 m ²	
					Summe Wohnung:	0,00 m²
					Summe Gewerbe:	0,00 m²
					Summe Nutzfläche:	37,22 m²
					Gesamtsumme Wohnung:	0,00 m²
					Gesamtsumme Gewerbe:	0,00 m²
					Gesamtsumme Nutzfläche:	37,22 m²

2. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Kellergeschoss Gewerbe						
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche	
KG Gewerbe						
Keller 1	NF	6,43 m	3,42 m	1,00	21,99 m ²	
Keller 2 1-2	NF	6,41 m	4,82 m	1,00	30,90 m ²	
Keller 2 2-2	NF	0,51 m	0,50 m	-1,00	-0,26 m ²	
Serverraum	NF	3,32 m	1,37 m	1,00	4,55 m ²	
Hausanschlußraum	NF	3,24 m	2,86 m	1,00	9,27 m ²	
Flur 1-4	NF	4,88 m	4,55 m	1,00	22,20 m ²	
Flur 2-4	NF	3,32 m	1,51 m	-1,00	-5,01 m ²	
Flur 3-4 (Treppe)	NF	3,25 m	0,94 m	-1,00	-3,06 m ²	
Flur 4-4 (Treppe)	NF	1,07 m	0,26 m	-1,00	-0,28 m ²	
					Summe Wohnung:	0,00 m²
					Summe Gewerbe:	0,00 m²
					Summe Nutzfläche:	80,30 m²
					Gesamtsumme Wohnung:	0,00 m²
					Gesamtsumme Gewerbe:	0,00 m²
					Gesamtsumme Nutzfläche:	80,30 m²

3. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Kellergeschoss Wohnen						
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche	
KG Wohnen						
Keller 2. OG	NF	6,55 m	4,88 m	1,00	31,96 m ²	
Keller 1. OG links	NF	6,58 m	3,40 m	1,00	22,37 m ²	
Heizungsraum	NF	4,59 m	3,41 m	1,00	15,65 m ²	
Flur	NF	4,89 m	1,28 m	1,00	6,26 m ²	
Treppenhaus 1-2	NF	4,64 m	2,46 m	1,00	11,41 m ²	
Treppenhaus 2-2 (Treppe)	NF	1,12 m	0,46 m	-1,00	-0,52 m ²	
Keller 1. OG rechts 1-2	NF	3,50 m	3,05 m	1,00	10,68 m ²	
Keller 1. OG rechts 2-2	NF	0,82 m	0,45 m	-1,00	-0,37 m ²	

3. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Kellergeschoss Wohnen					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
				Summe Wohnung:	0,00 m ²
				Summe Gewerbe:	0,00 m ²
				Summe Nutzfläche:	97,45 m ²
				Gesamtsumme Wohnung:	0,00 m ²
				Gesamtsumme Gewerbe:	0,00 m ²
				Gesamtsumme Nutzfläche:	97,45 m ²

4. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Erdgeschoss					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
EG					
Filialraum	G	9,95 m	7,88 m	1,00	78,41 m ²
Büro 1	G	4,94 m	3,39 m	1,00	16,75 m ²
D-Toilette 1-4	G	2,10 m	1,46 m	1,00	3,07 m ²
D-Toilette 2-4	G	0,45 m	0,17 m	-1,00	-0,08 m ²
D-Toilette 3-4	G	1,36 m	0,96 m	1,00	1,31 m ²
D-Toilette 4-4	G	0,33 m	0,15 m	-1,00	-0,05 m ²
H-Toilette 1-2	G	1,96 m	1,96 m	1,00	3,84 m ²
H-Toilette 2-2	G	2,08 m	0,94 m	1,00	1,96 m ²
Flur 1-3	G	6,18 m	1,17 m	1,00	7,23 m ²
Flur 2-3	G	1,36 m	1,13 m	1,00	1,54 m ²
Flur 3-3 (Treppe)	G	2,77 m	1,17 m	-1,00	-3,24 m ²
Kassenraum	G	3,23 m	2,88 m	1,00	9,30 m ²
Büro 2 1-2	G	3,45 m	3,07 m	1,00	10,59 m ²
Büro 2 2-2	G	0,62 m	0,45 m	-1,00	-0,28 m ²
Büro 3	G	6,07 m	3,44 m	1,00	20,88 m ²
Vorraum	G	3,45 m	2,95 m	1,00	10,18 m ²
Lager	G	3,42 m	1,83 m	1,00	6,26 m ²
Treppenhaus (Nutz-Verkehrsfläche)	NF	2,47 m	4,66 m	1,00	11,51 m ²
				Summe Wohnung:	0,00 m ²
				Summe Gewerbe:	167,65 m ²
				Summe Nutzfläche:	11,51 m ²
				Gesamtsumme Wohnung:	0,00 m ²
				Gesamtsumme Gewerbe:	167,65 m ²
				Gesamtsumme Nutzfläche:	11,51 m ²

5. Wohnflächenberechnung für Grundriss: 1. Obergeschoss rechts					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
1. OG rechts					
Küche 1-2	W	3,53 m	3,21 m	1,00	11,33 m ²
Küche 2-2	W	0,98 m	0,50 m	-1,00	-0,49 m ²
Schlafzimmer	W	3,42 m	3,23 m	1,00	11,05 m ²
Gäste WC	W	2,09 m	0,85 m	1,00	1,78 m ²
Bad	W	2,20 m	2,08 m	1,00	4,58 m ²
Arbeitszimmer	W	4,54 m	3,43 m	1,00	15,57 m ²
Flur 1-2	W	6,31 m	1,36 m	1,00	8,58 m ²
Flur 2-2	W	1,90 m	1,16 m	1,00	2,20 m ²
Loggia	W	4,83 m	1,53 m	0,25	1,85 m ²
Wohnzimmer	W	4,96 m	4,86 m	1,00	24,11 m ²

5. Wohnflächenberechnung für Grundriss: 1. Obergeschoss rechts					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
				Summe Wohnung:	80,55 m²
				Summe Gewerbe:	0,00 m²
				Summe Nutzfläche:	0,00 m²
OG					
Treppenhaus (Nutz-Verkehrsfläche)	NF	2,46 m	4,66 m	1,00	11,46 m ²
				Summe Wohnung:	0,00 m²
				Summe Gewerbe:	0,00 m²
				Summe Nutzfläche:	11,46 m²
				Gesamtsumme Wohnung:	80,55 m²
				Gesamtsumme Gewerbe:	0,00 m²
				Gesamtsumme Nutzfläche:	11,46 m²

6. Wohnflächenberechnung für Grundriss: 1. Obergeschoss links					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
1. OG links					
Wohnzimmer	W	4,97 m	4,84 m	1,00	24,05 m ²
Küche	W	3,42 m	3,23 m	1,00	11,05 m ²
Schlafzimmer	W	3,38 m	3,13 m	1,00	10,58 m ²
Gäste WC	W	2,09 m	0,86 m	1,00	1,80 m ²
Bad	W	2,22 m	2,11 m	1,00	4,68 m ²
Flur 1-2	W	6,24 m	1,35 m	1,00	8,42 m ²
Flur 2-2	W	1,91 m	1,16 m	1,00	2,22 m ²
Kinderzimmer	W	4,46 m	3,39 m	1,00	15,12 m ²
Loggia	W	4,80 m	1,53 m	0,25	1,84 m ²
				Summe Wohnung:	79,76 m²
				Summe Gewerbe:	0,00 m²
				Summe Nutzfläche:	0,00 m²
				Gesamtsumme Wohnung:	79,76 m²
				Gesamtsumme Gewerbe:	0,00 m²
				Gesamtsumme Nutzfläche:	0,00 m²

7. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Dachgeschoss					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
DG					
Kinderzimmer 1-4	W	4,88 m	3,42 m	1,00	16,69 m ²
Kinderzimmer 2-4	W	3,42 m	0,21 m	-1,00	-0,72 m ²
Kinderzimmer 3-4	NF	3,48 m	0,21 m	1,00	0,73 m ²
Kinderzimmer 4-4	W	3,48 m	1,29 m	-0,50	-2,24 m ²
Schlafzimmer 1 1-4	W	5,03 m	3,43 m	1,00	17,25 m ²
Schlafzimmer 1 2-4	W	3,43 m	0,21 m	-1,00	-0,72 m ²
Schlafzimmer 1 3-4	NF	3,43 m	0,21 m	1,00	0,72 m ²
Schlafzimmer 1 4-4	W	3,43 m	1,23 m	-0,50	-2,11 m ²
Schlafzimmer 2 1-4	W	5,80 m	4,86 m	1,00	28,19 m ²
Schlafzimmer 2 2-4	W	1,03 m	0,21 m	-1,00	-0,22 m ²
Schlafzimmer 2 3-4	NF	1,03 m	0,21 m	1,00	0,22 m ²
Schlafzimmer 2 4-4	W	1,23 m	1,03 m	-0,50	-0,63 m ²
Wohnzimmer 1-4	W	5,86 m	4,84 m	1,00	28,36 m ²
Wohnzimmer 2-4	W	1,04 m	0,21 m	-1,00	-0,22 m ²
Wohnzimmer 3-4	NF	1,04 m	0,21 m	1,00	0,22 m ²

7. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Dachgeschoss					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnzimmer 4-4	W	1,23 m	1,04 m	-0,50	-0,64 m ²
Arbeitszimmer 1-4	W	5,01 m	3,42 m	1,00	17,13 m ²
Arbeitszimmer 2-4	W	3,42 m	0,21 m	-1,00	-0,72 m ²
Arbeitszimmer 3-4	NF	3,42 m	0,21 m	1,00	0,72 m ²
Arbeitszimmer 4-4	W	3,42 m	1,23 m	-0,50	-2,10 m ²
Esszimmer 1-4	W	4,87 m	3,43 m	1,00	16,70 m ²
Esszimmer 2-4	W	3,43 m	0,21 m	-1,00	-0,72 m ²
Esszimmer 3-4	NF	3,43 m	0,21 m	1,00	0,72 m ²
Esszimmer 4-4	W	3,43 m	1,23 m	-0,50	-2,11 m ²
Küche 1-3	W	3,53 m	2,45 m	1,00	8,65 m ²
Küche 2-3	W	0,97 m	0,50 m	-1,00	-0,49 m ²
Küche 3-3	W	3,53 m	1,33 m	-0,50	-2,35 m ²
Flur	W	10,00 m	1,42 m	1,00	14,20 m ²
Bad 1-4	W	3,45 m	2,60 m	1,00	8,97 m ²
Bad 2-4	W	3,45 m	0,21 m	-1,00	-0,72 m ²
Bad 3-4	NF	3,45 m	0,21 m	1,00	0,72 m ²
Bad 4-4	W	3,45 m	1,28 m	-0,50	-2,21 m ²
Summe Wohnung:					137,23 m²
Summe Gewerbe:					0,00 m²
Summe Nutzfläche:					4,05 m²
DG					
Treppenhaus (Nutz-Verkehrsfläche)	NF	2,41 m	4,68 m	1,00	11,28 m ²
Summe Wohnung:					0,00 m²
Summe Gewerbe:					0,00 m²
Summe Nutzfläche:					11,28 m²
Gesamtsumme Wohnung:					137,23 m²
Gesamtsumme Gewerbe:					0,00 m²
Gesamtsumme Nutzfläche:					15,33 m²

GESAMT	
Gesamtsumme Wohnung:	297,54 m²
Gesamtsumme Gewerbe:	167,65 m²
Gesamtsumme Nutzfläche:	253,28 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 Vermessungstichtag (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 Landesbauverordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden.



Zertifikat

Die Dati-Team GmbH Sachverständigenbüro, bestätigt hiermit für das Objekt:

**Wohn- und Geschäftshaus
Kleine Brückenstr. 17
61352 Bad Homburg vor der Höhe
Vermessung im
2. UG, KG, EG, OG und DG**

wurde am 08.06.2020 eine Flächenberechnung durchgeführt. Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

**297,54m² Wohnfläche nach WoFIV
167,65m² Gewerbefläche
253,28m² Nutzfläche**

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

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird bestätigt hiermit:

Thomas Anders
DGSV Sachverständiger

plausibilisiert und geprüft durch:

Atilla Akcay
DGSV Sachverständiger

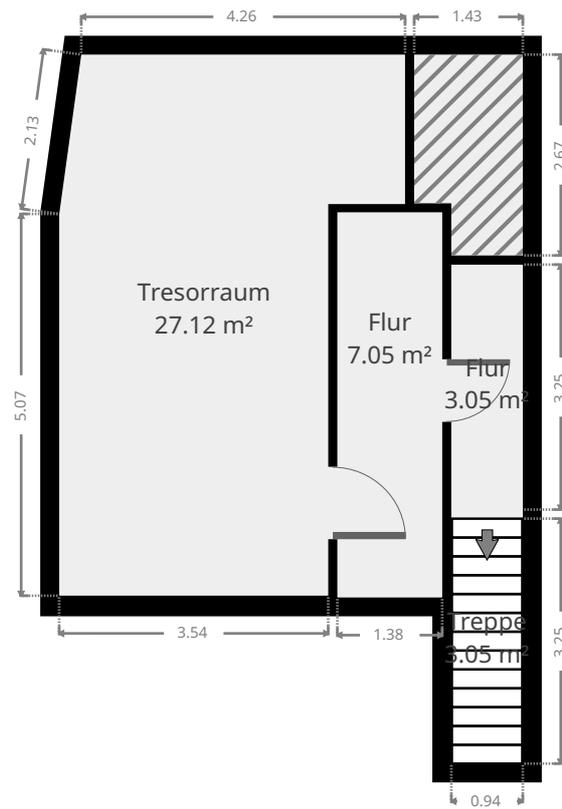


Es wurde der IST – Zustand zum Vermessungstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr.* Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauverordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden.

Zertifikat

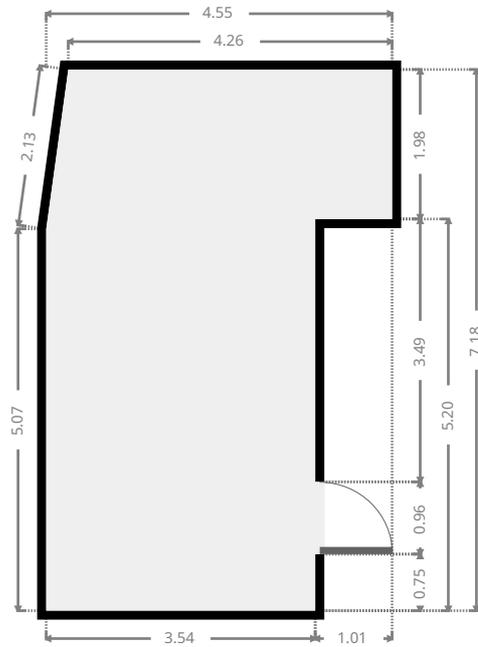
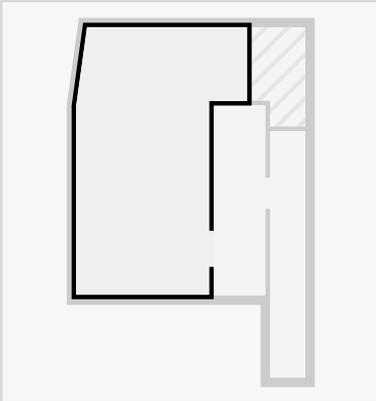


2. Untergeschoss

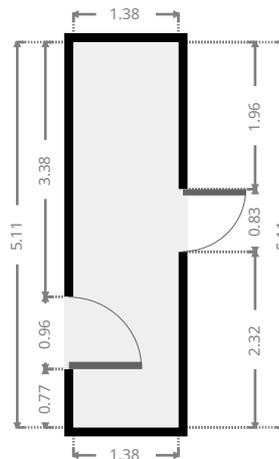
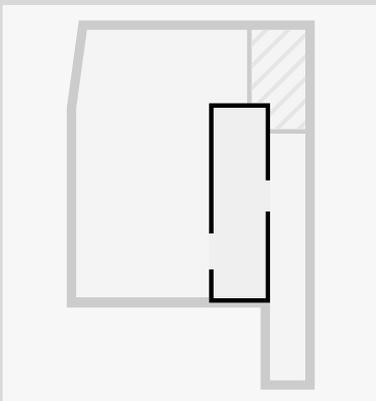




Tresorraum

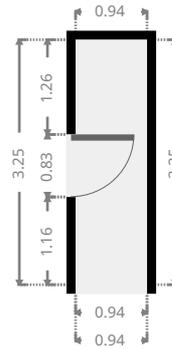
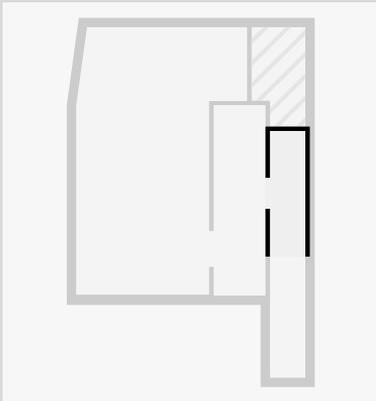


Flur

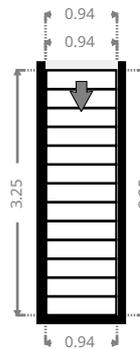
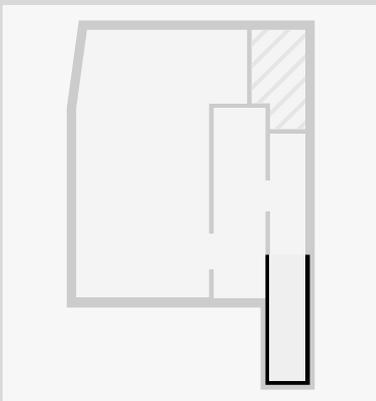




Flur

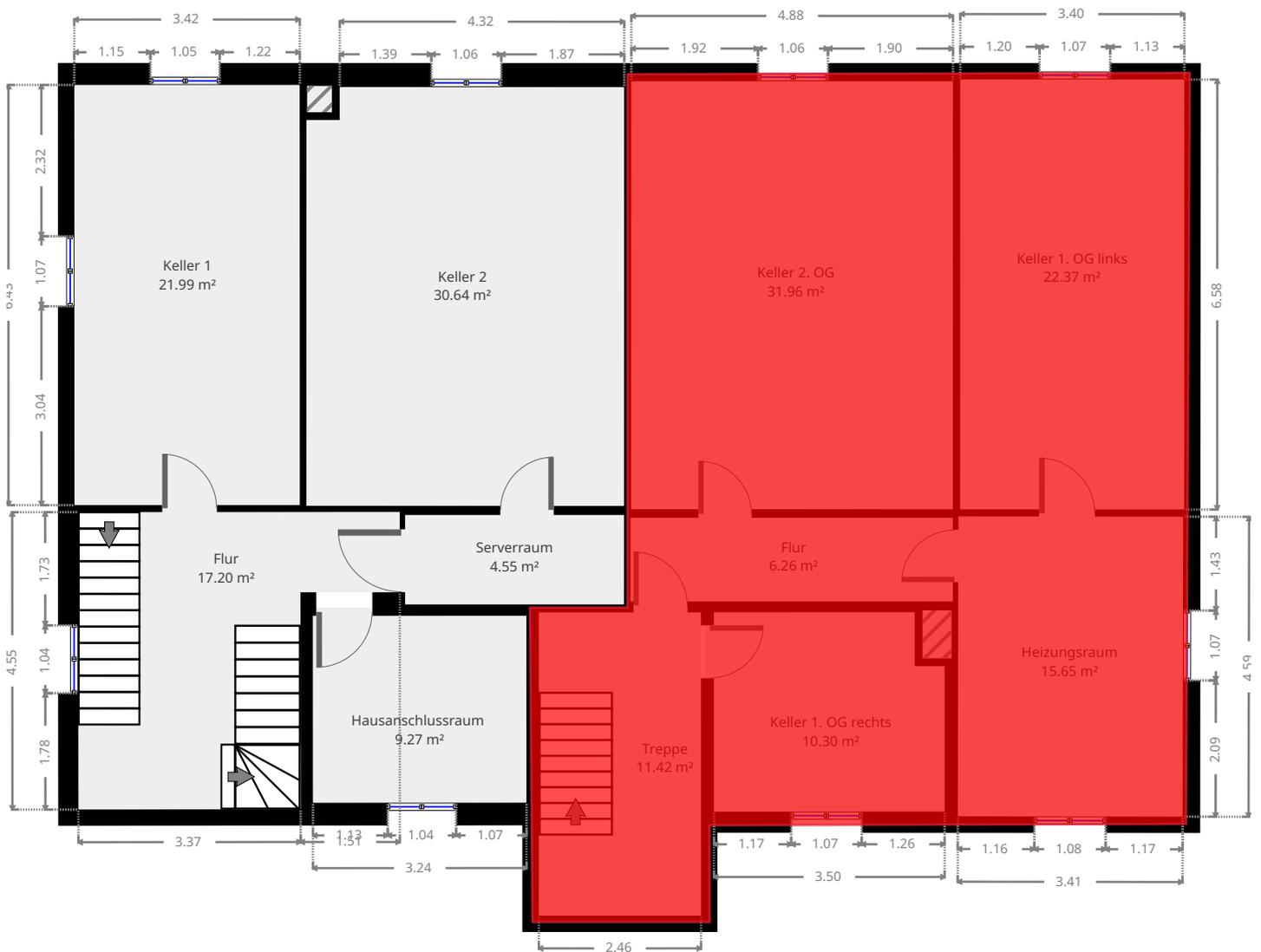


Treppe



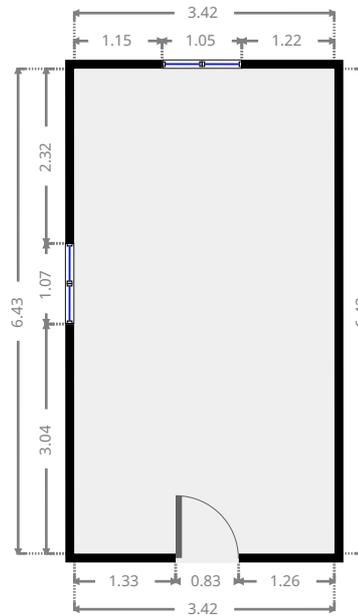
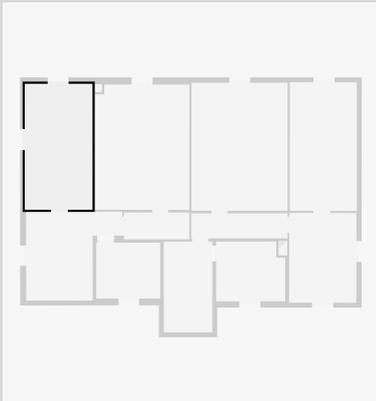


Kellergeschoss (Gewerbebereich)

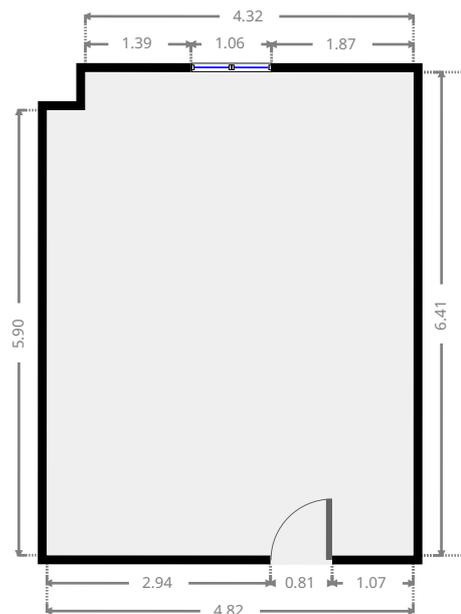
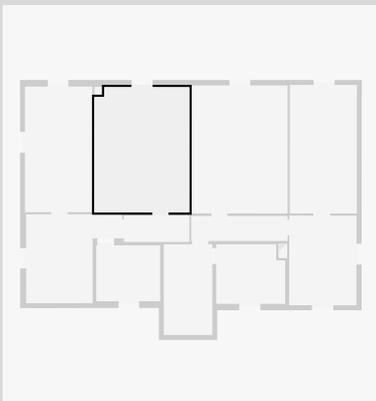




Keller 1

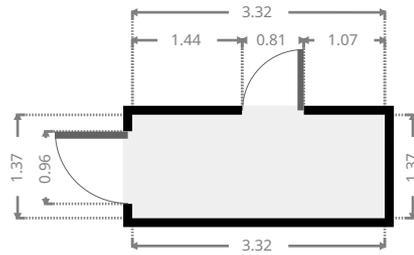
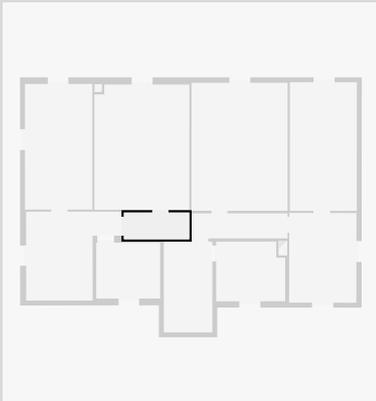


Keller 2

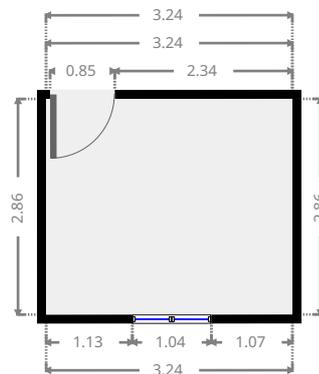
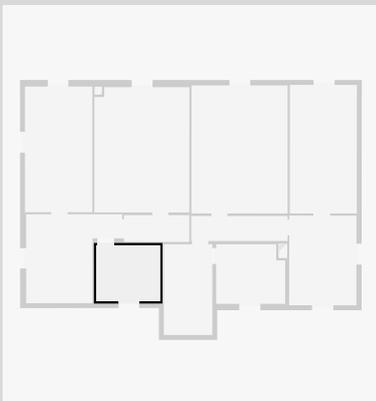




Serverraum

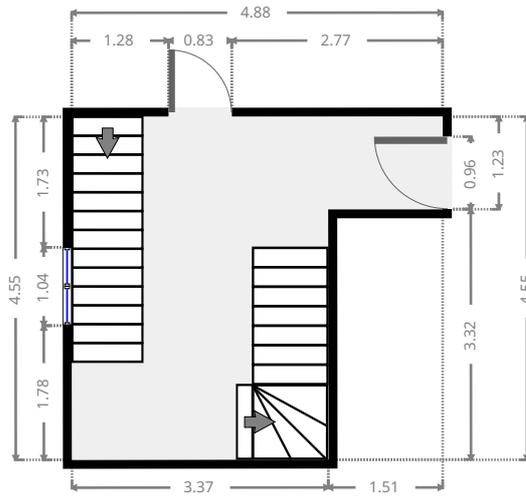
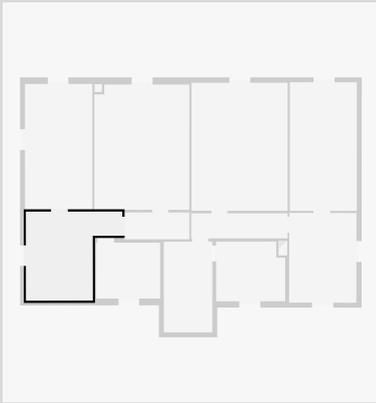


Hausanschlussraum



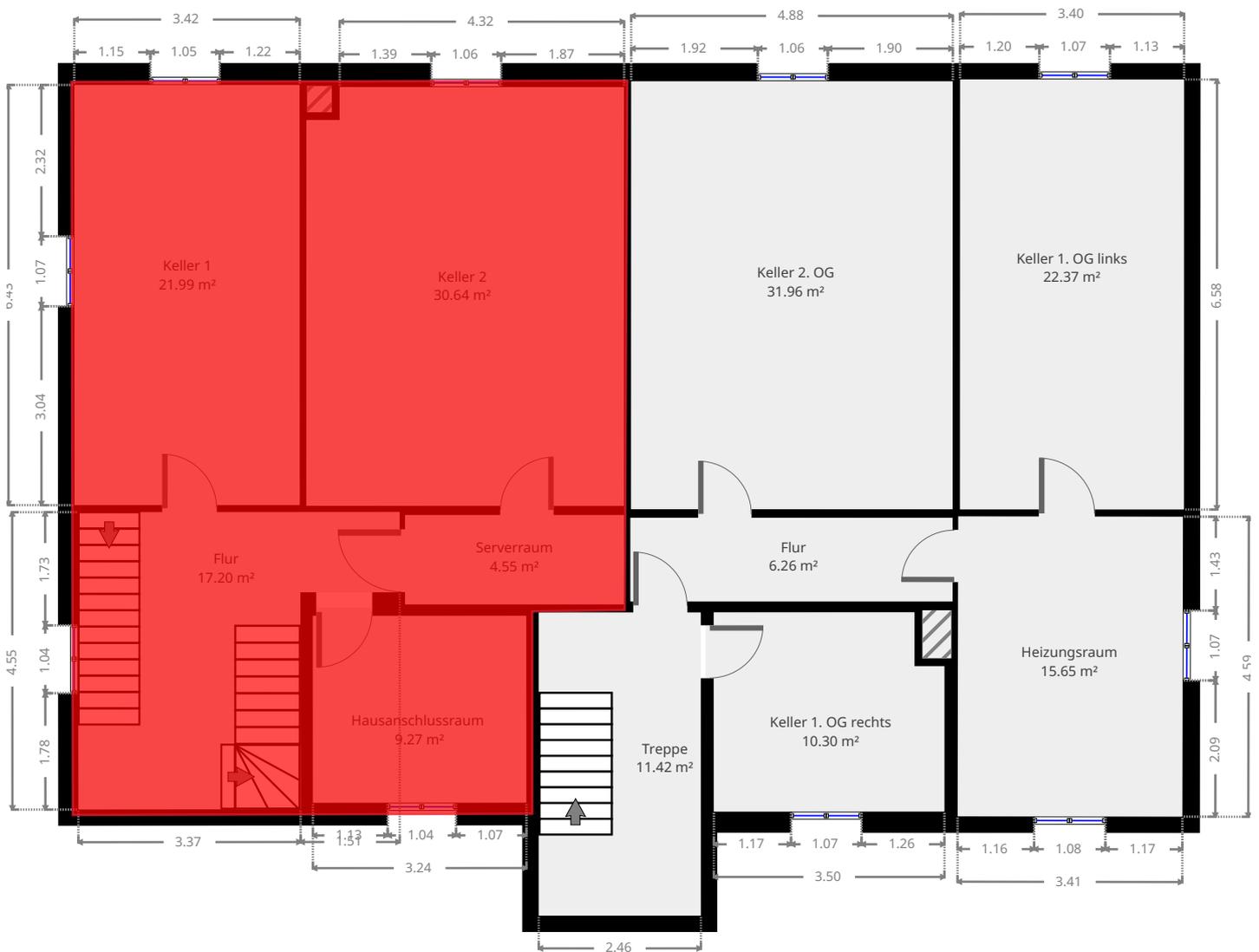


Flur



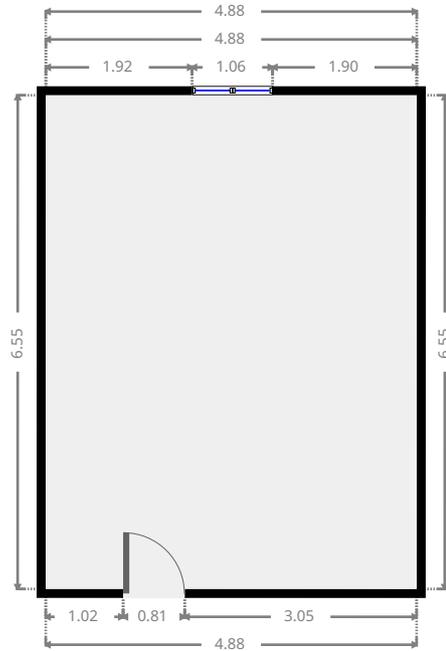
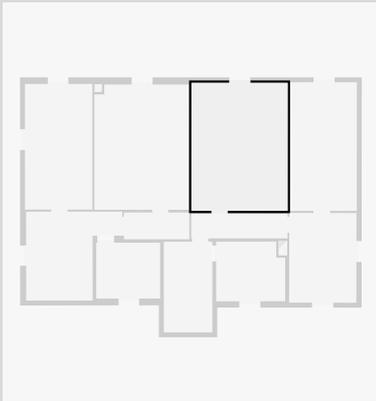


Kellergeschoss (Wohnen)

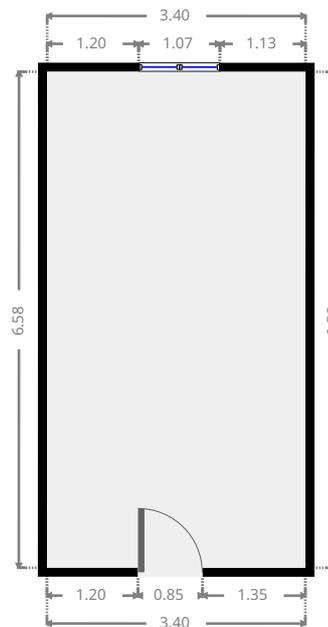
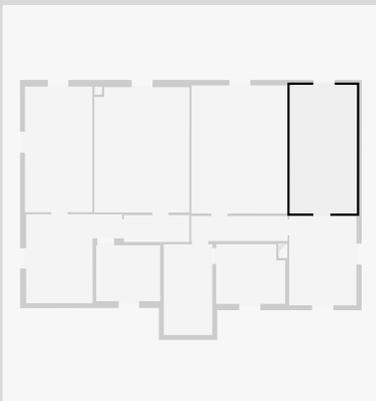




Keller 2. OG

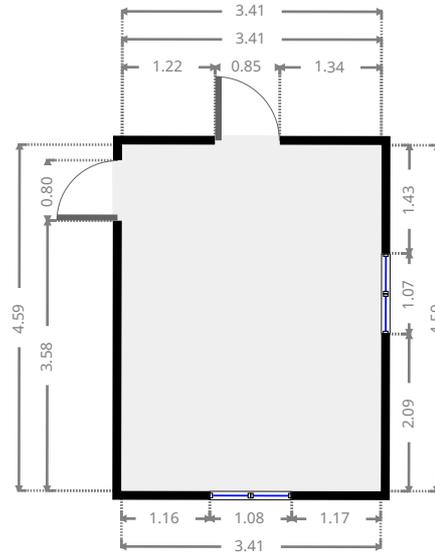
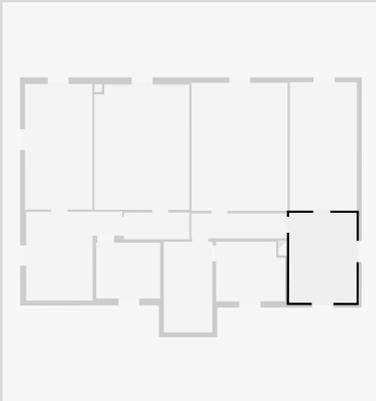


Keller 1. OG links

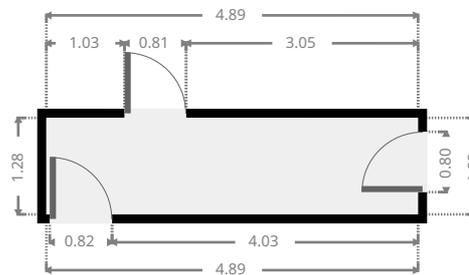
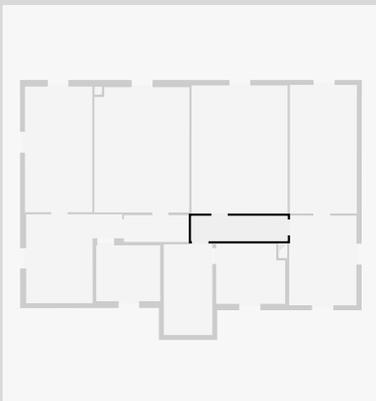




Heizungsraum

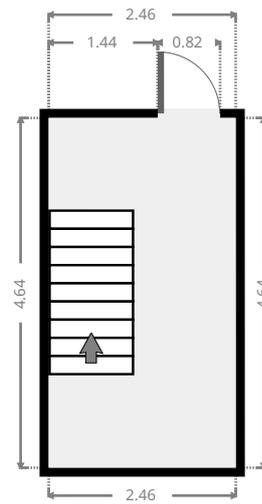
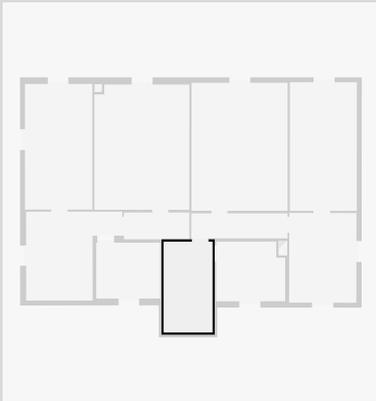


Flur



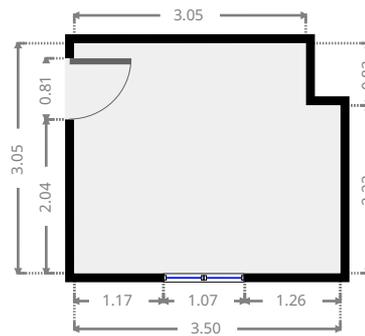
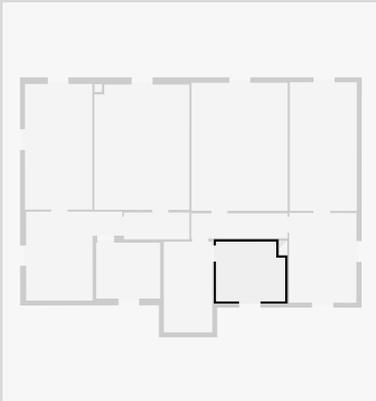


Treppe





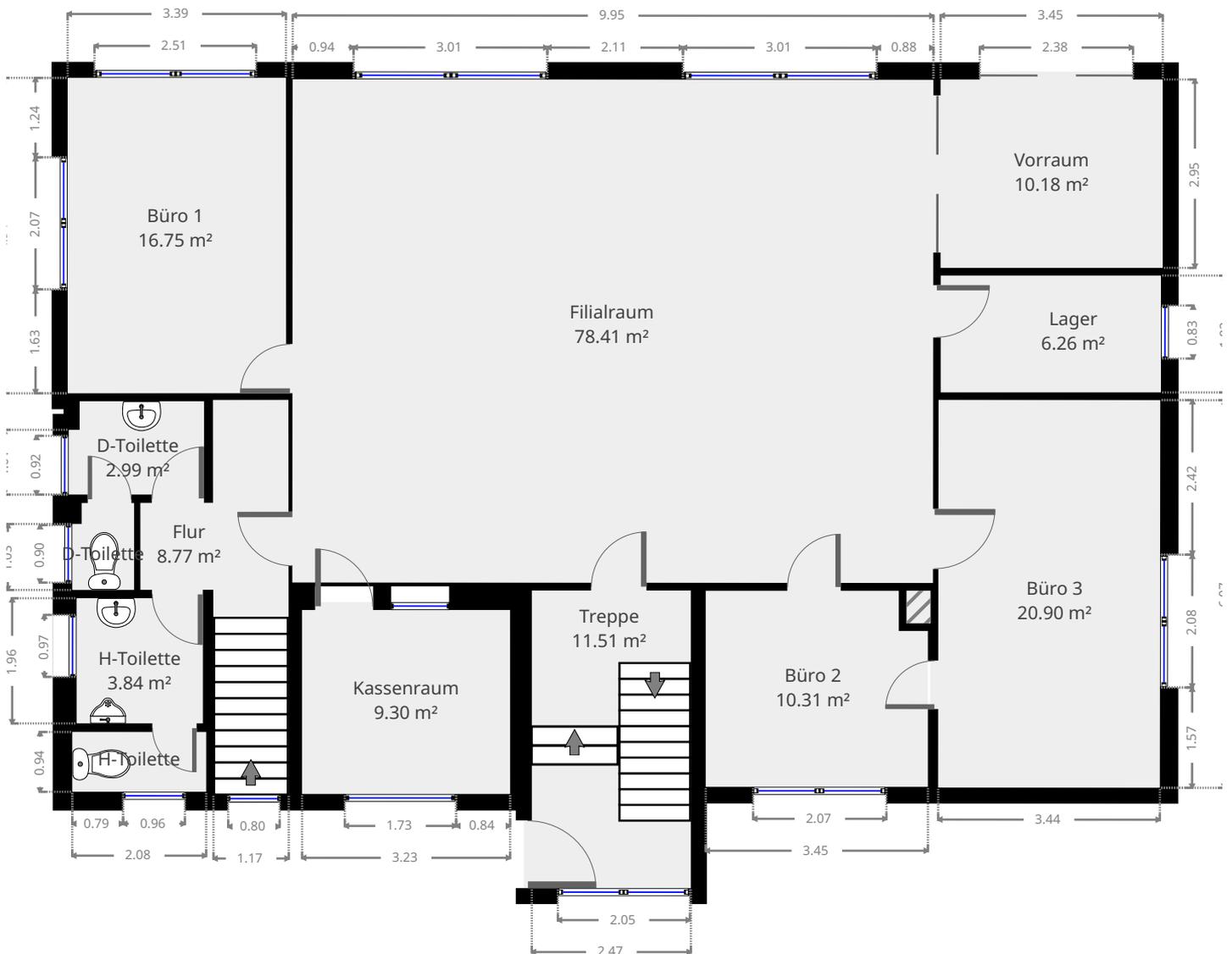
Keller 1. OG rechts





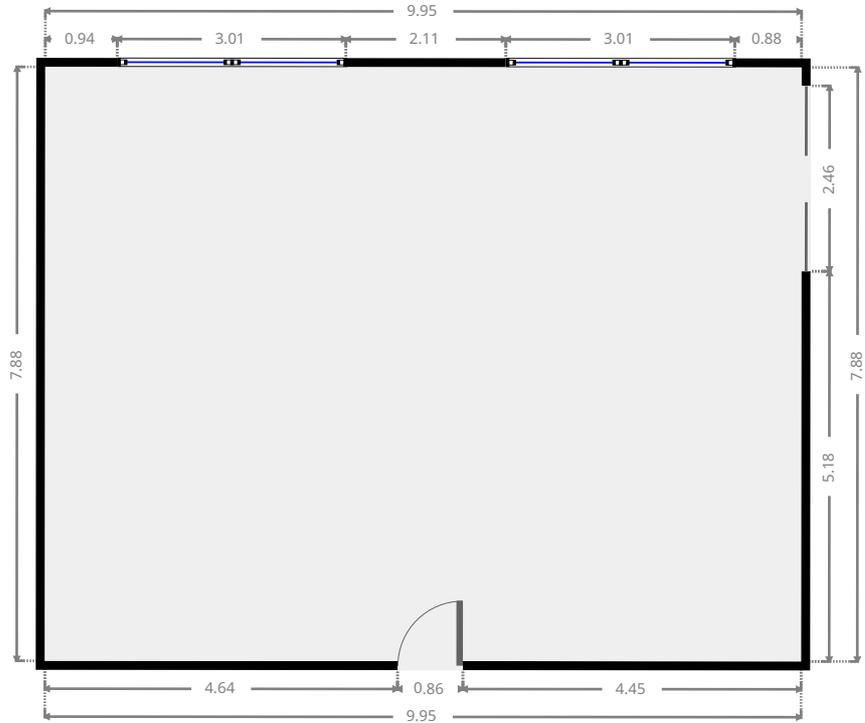
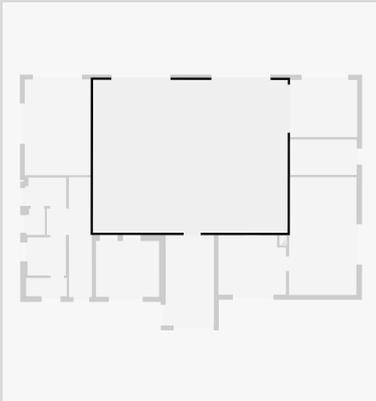
Erdgeschoss

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

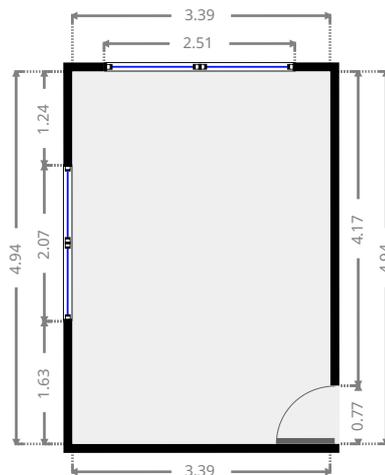
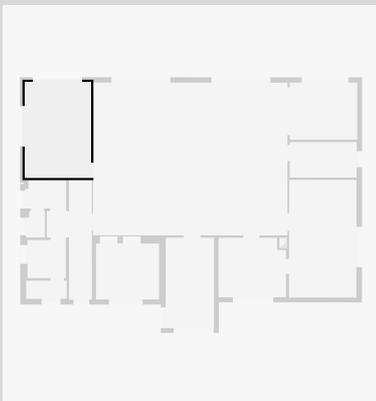




Filialraum

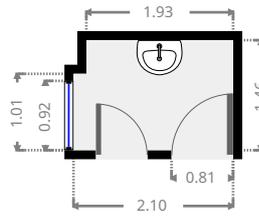
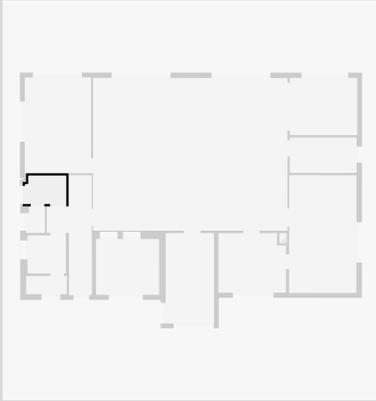


Büro 1

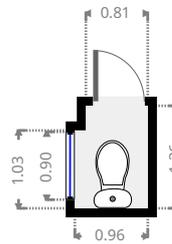
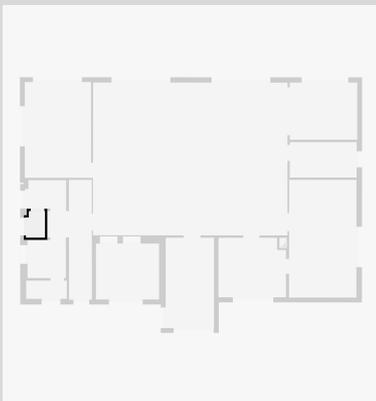




D-Toilette

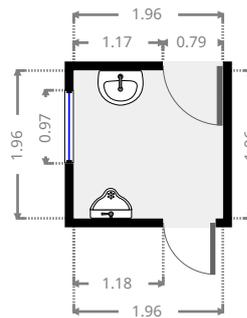
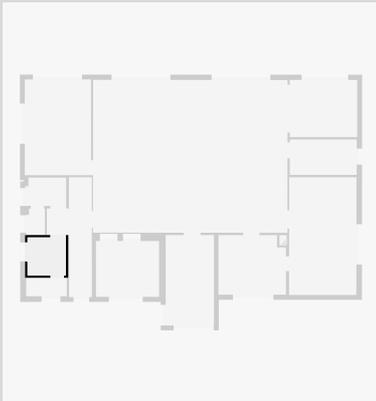


D-Toilette

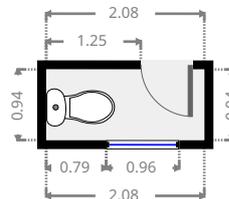
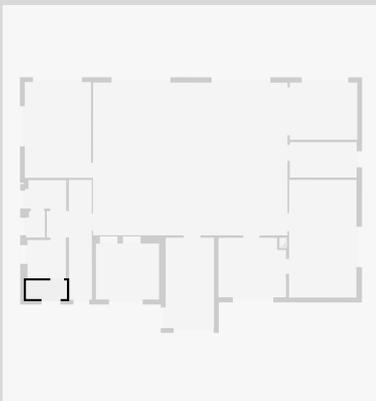




H-Toilette

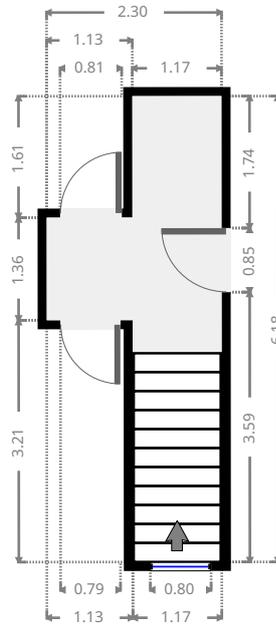
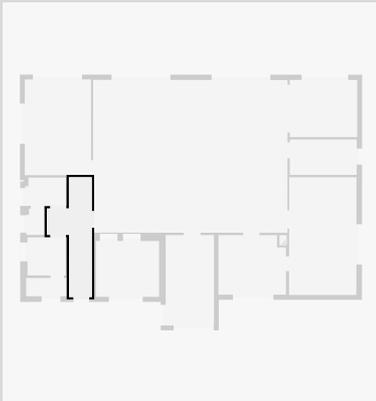


H-Toilette

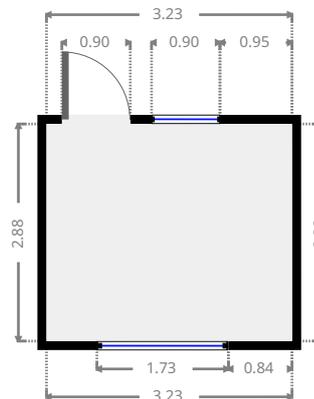
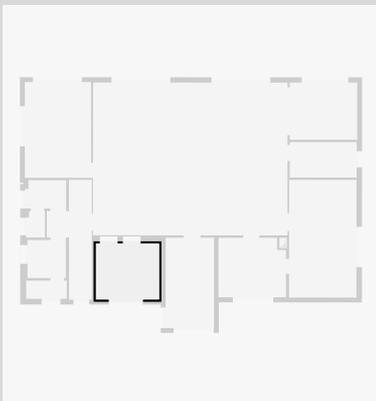




Flur

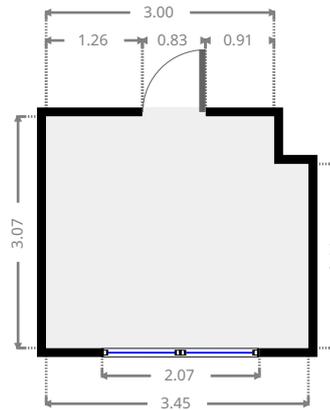
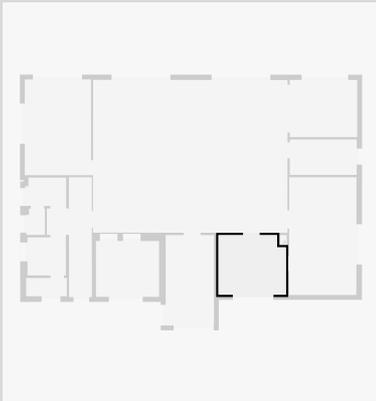


Kassenraum

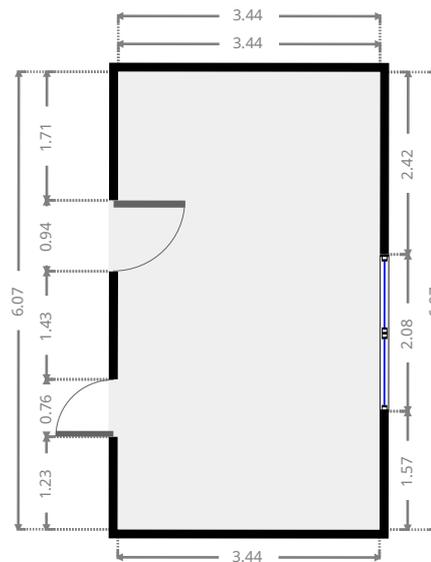
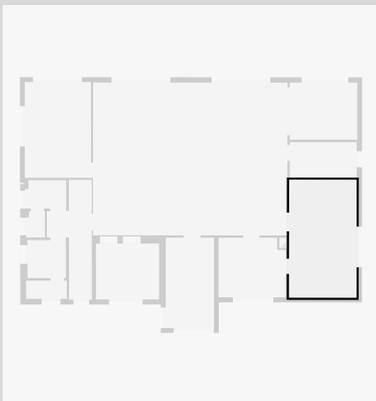




Büro 2

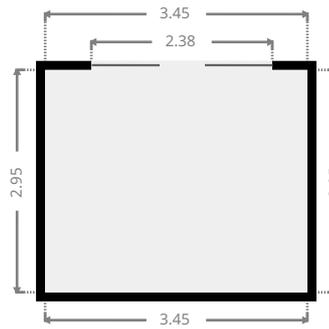
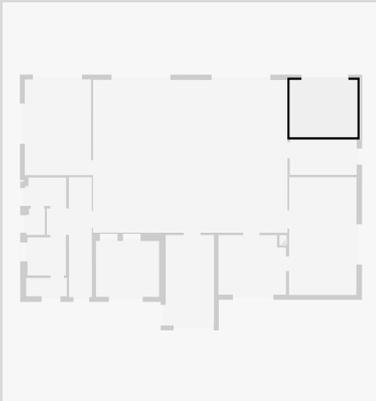


Büro 3

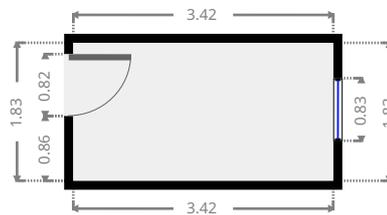
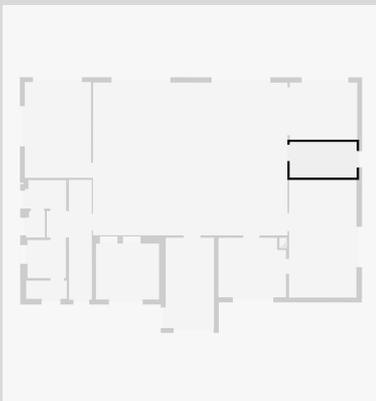




Vorraum

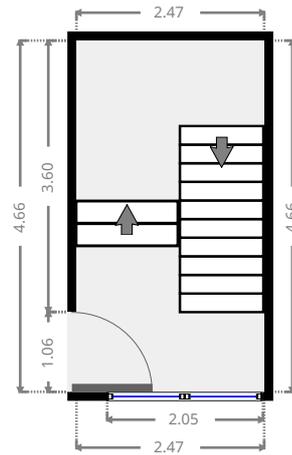
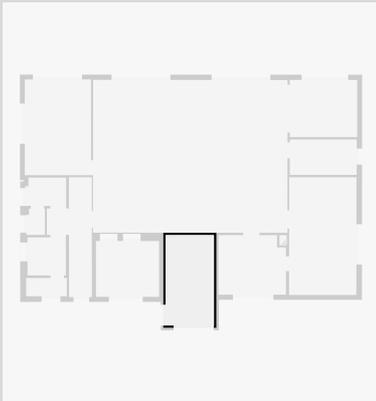


Lager





Treppe





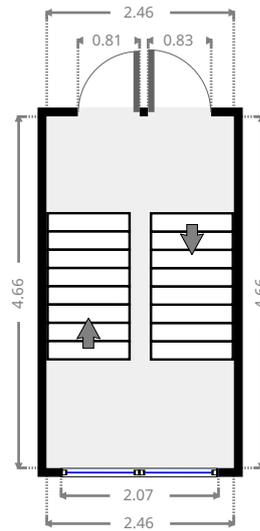
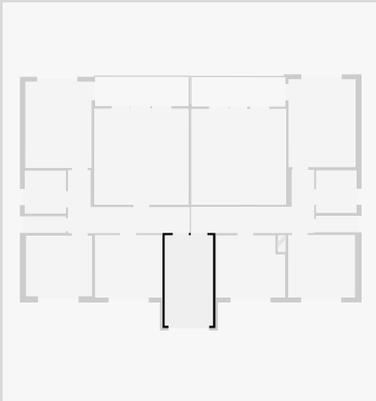
1 Obergeschoss, rechts

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

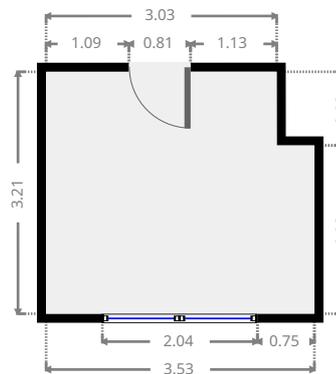
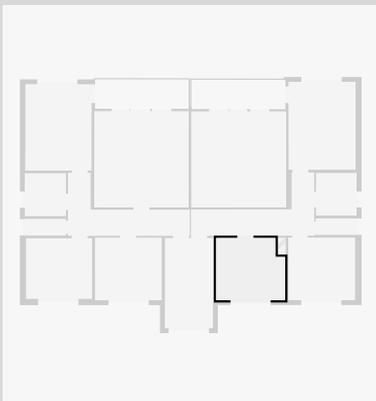




Treppe

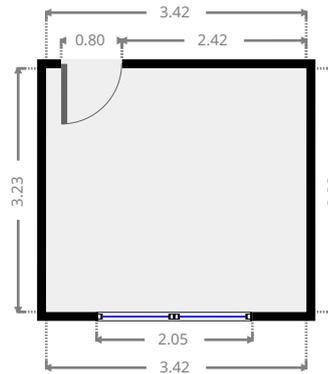
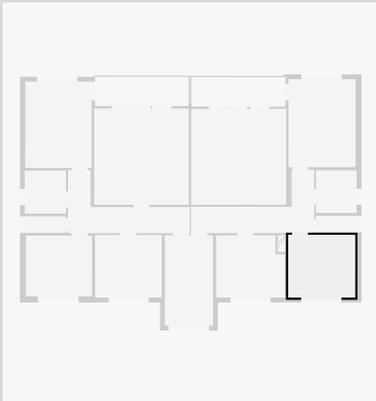


Küche

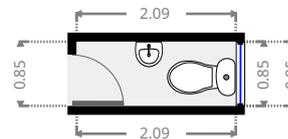
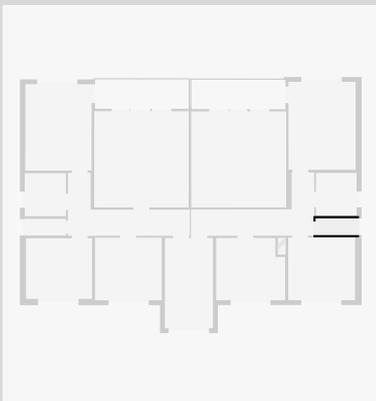




Schlafzimmer

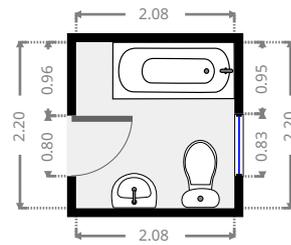
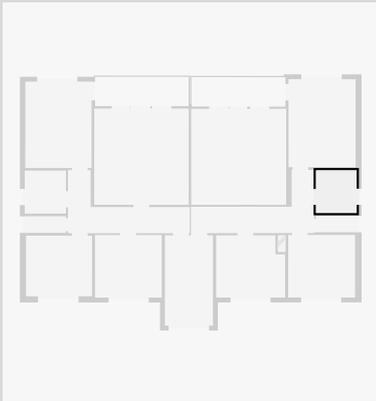


Gäste WC

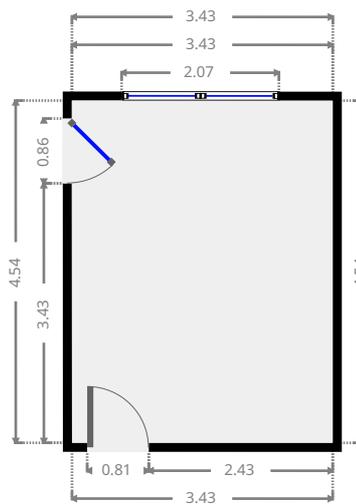
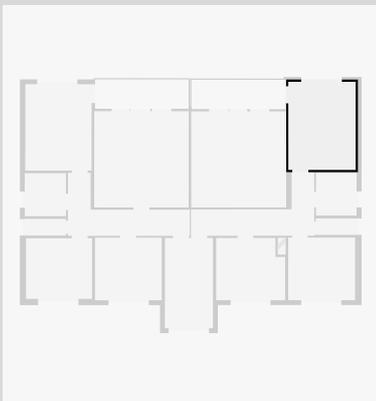




Badezimmer

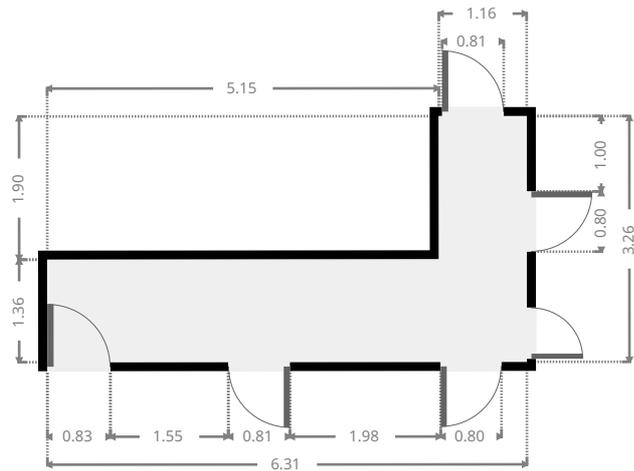
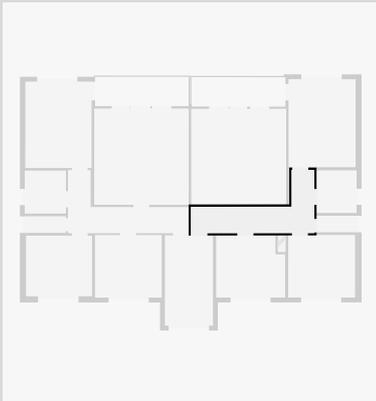


Arbeitszimmer

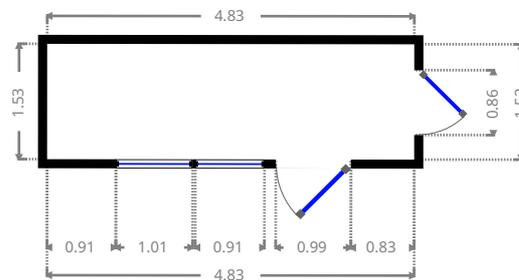
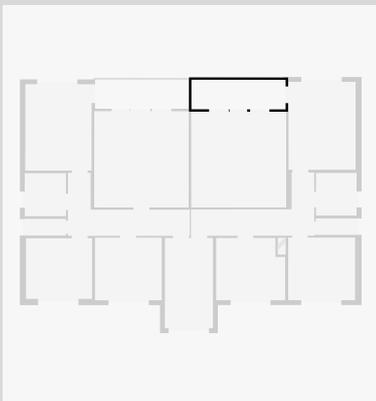




Flur

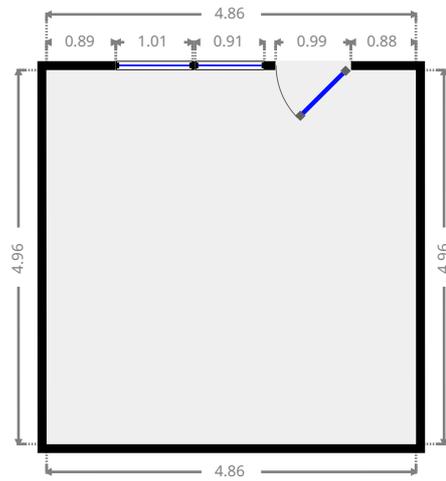
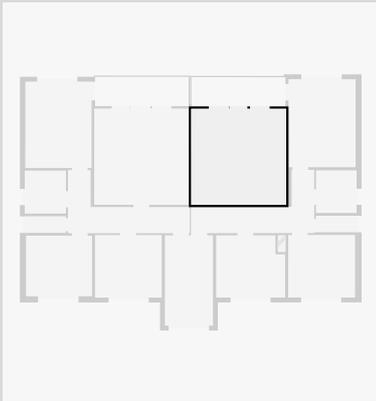


Loggia





Wohnzimmer





1 Obergeschoss, links

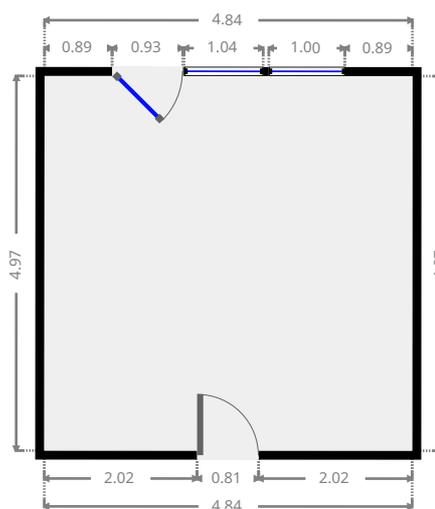
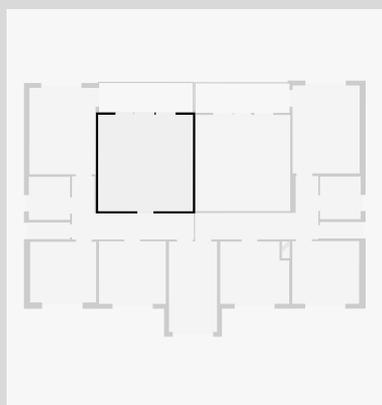
Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)



20-07976

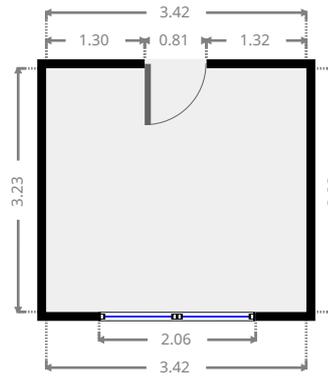
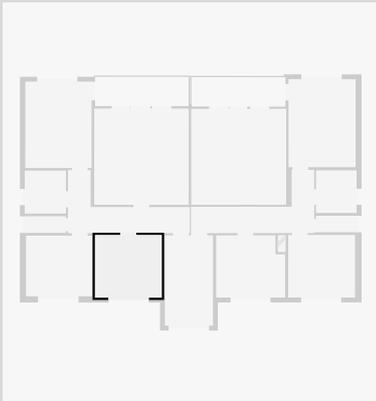


Wohnzimmer

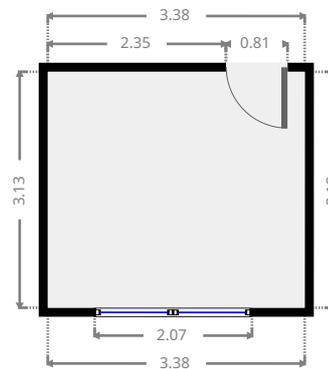
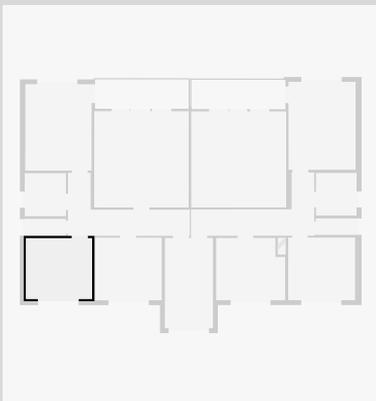




Küche

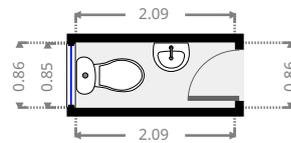
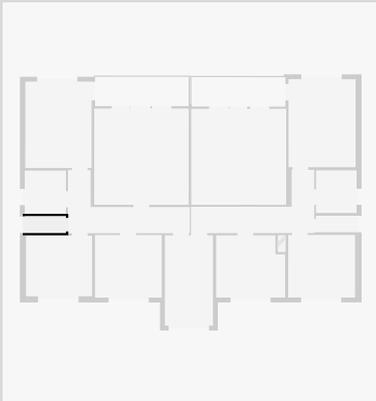


Schlafzimmer

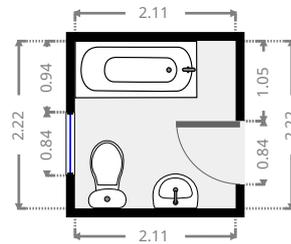
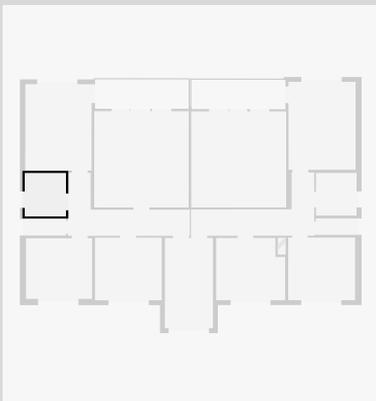




Gäste WC

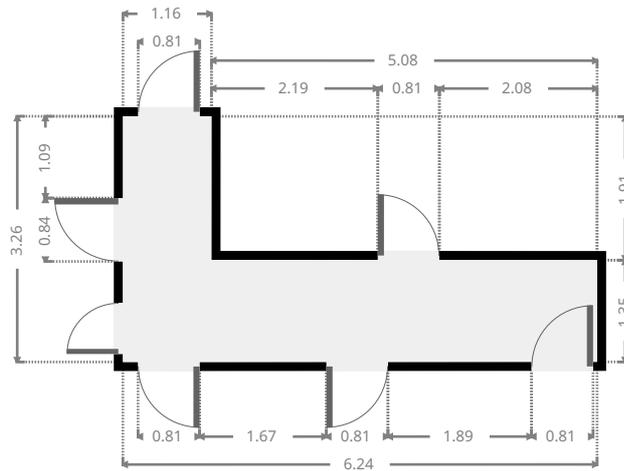
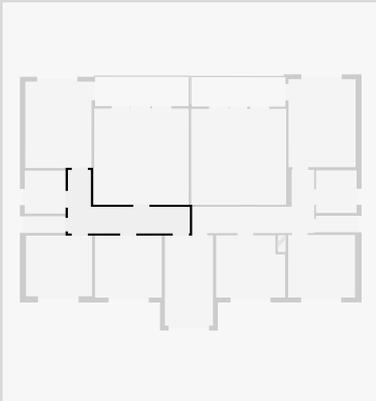


Badezimmer

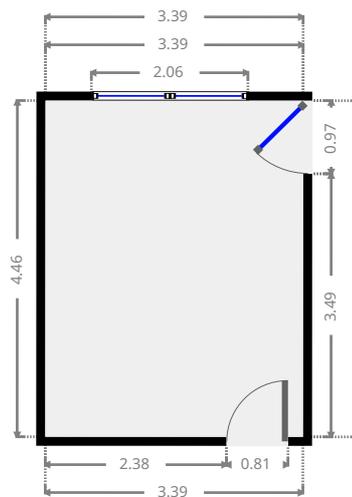
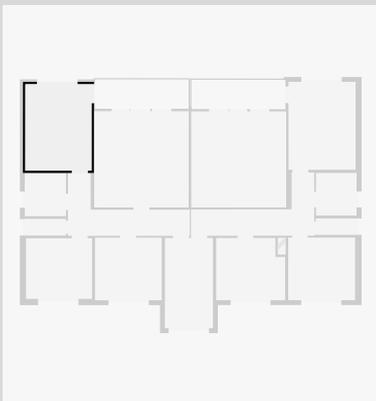




Flur

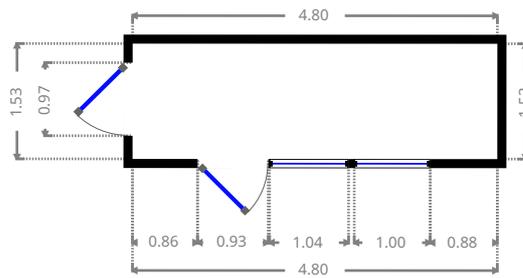
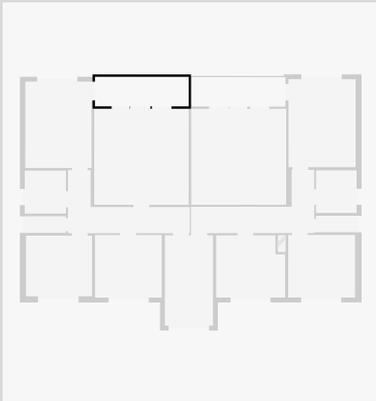


Kinderzimmer





Loggia





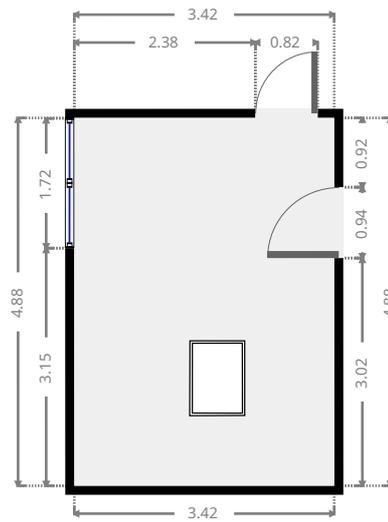
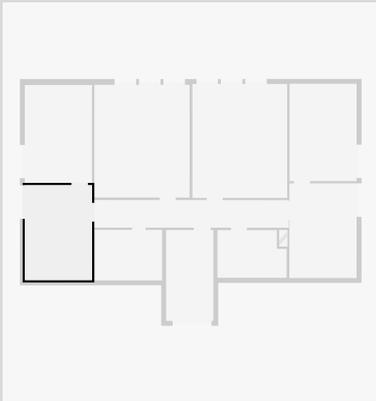
Dachgeschoss

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



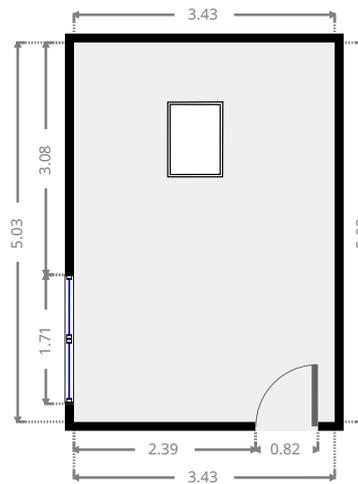
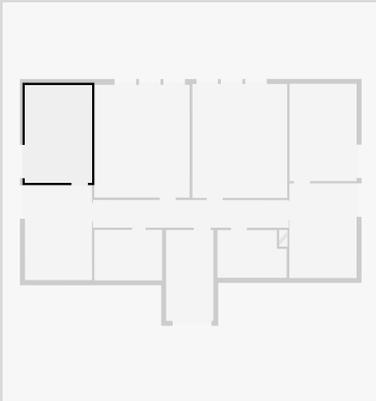


Kinderzimmer



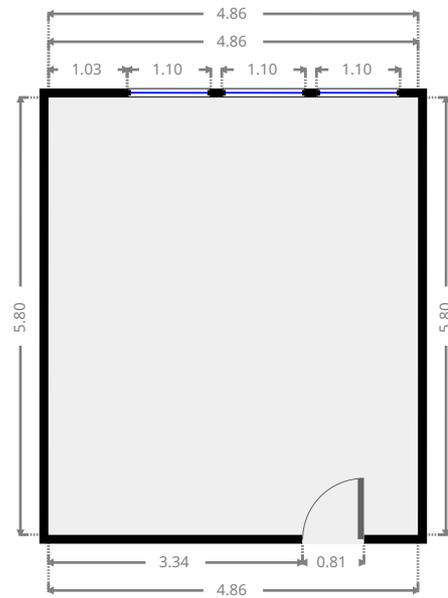
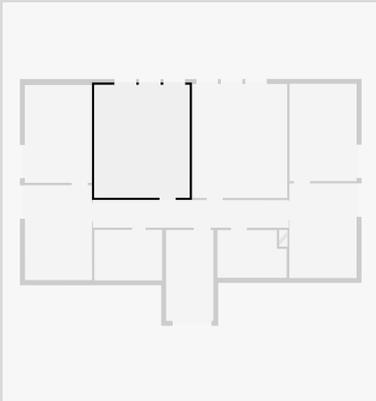


Schlafzimmer 1



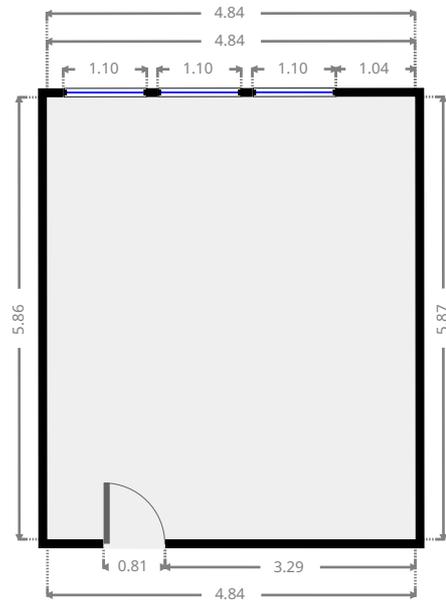
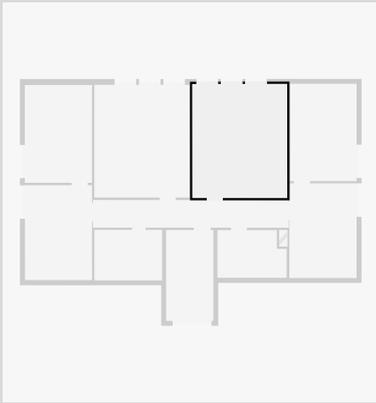


Schlafzimmer 2



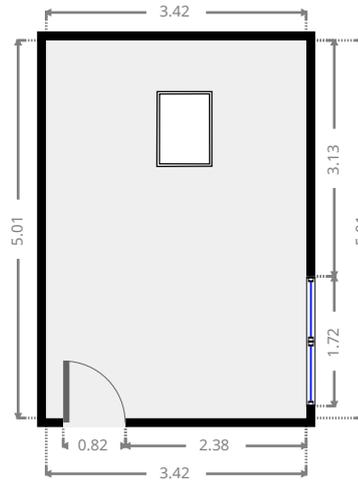
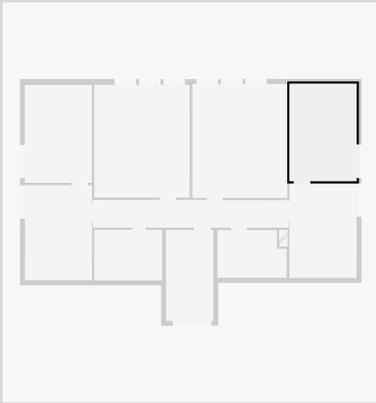


Wohnzimmer



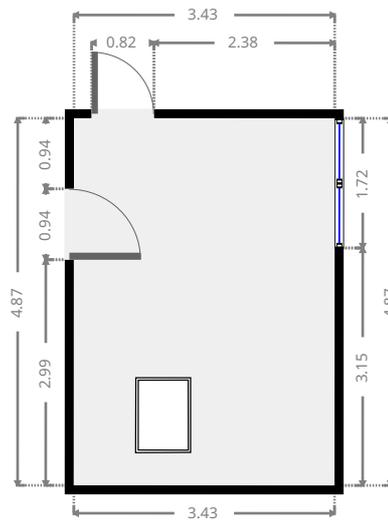
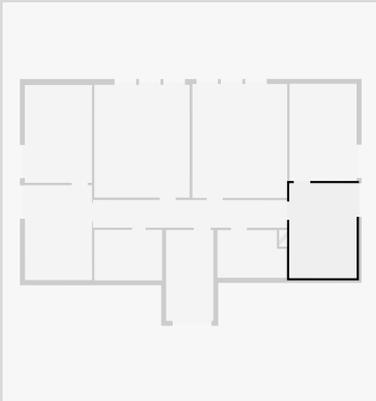


Arbeitszimmer



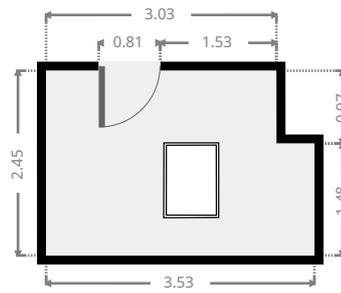
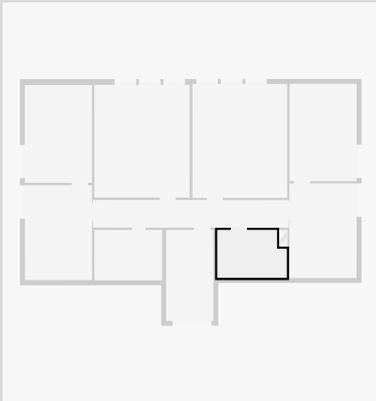


Esszimmer



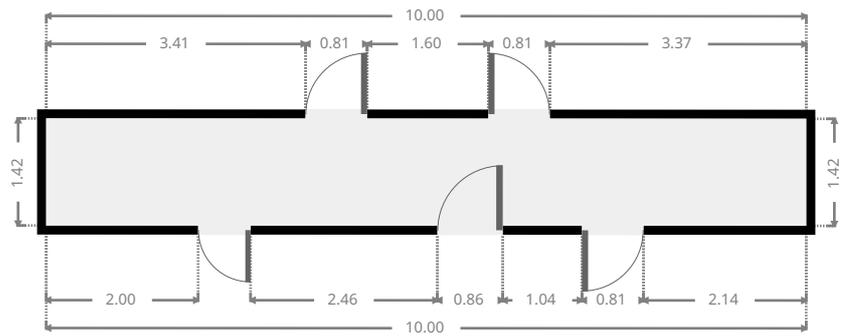
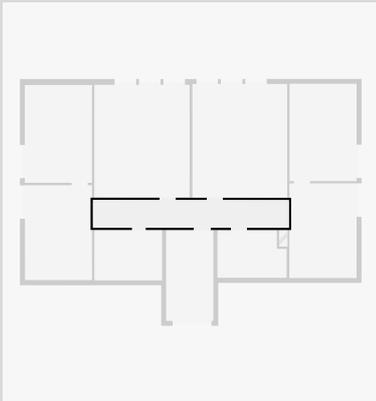


Küche



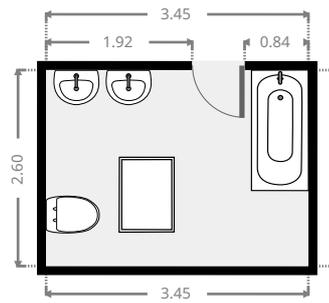
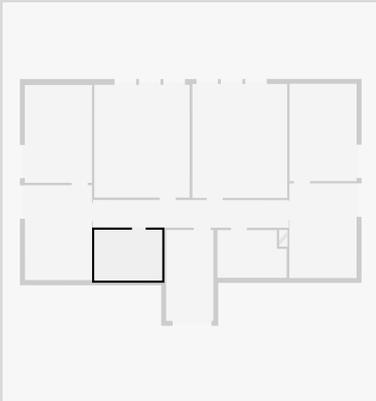


Flur





Badezimmer





Treppe

