

plausibilisierter Grundriss

Erstellt von

Carsten Rauh Sachverständiger

Erstellt am/Aufmass vom:

30.01.2025

Standort

63110 Rodgau, Niederwiesenring 83

Objektart: Einfamilienhaus

Lage der Einheit:

Wohnfläche

178,32 m²

Erstellt und geprüft

Carsten Rauh

Sachverständiger für Immobilien und Bauwesen

HYPZert zertifiziert gemäß § 24 BelWertV

Sophienruhe 2

D-65812 Bad Soden

Tel: +49 (0) 163 6967699

Mail: info@sv-rauh.de

www.sv-rauh.de



Bad Soden den 03.02.2025

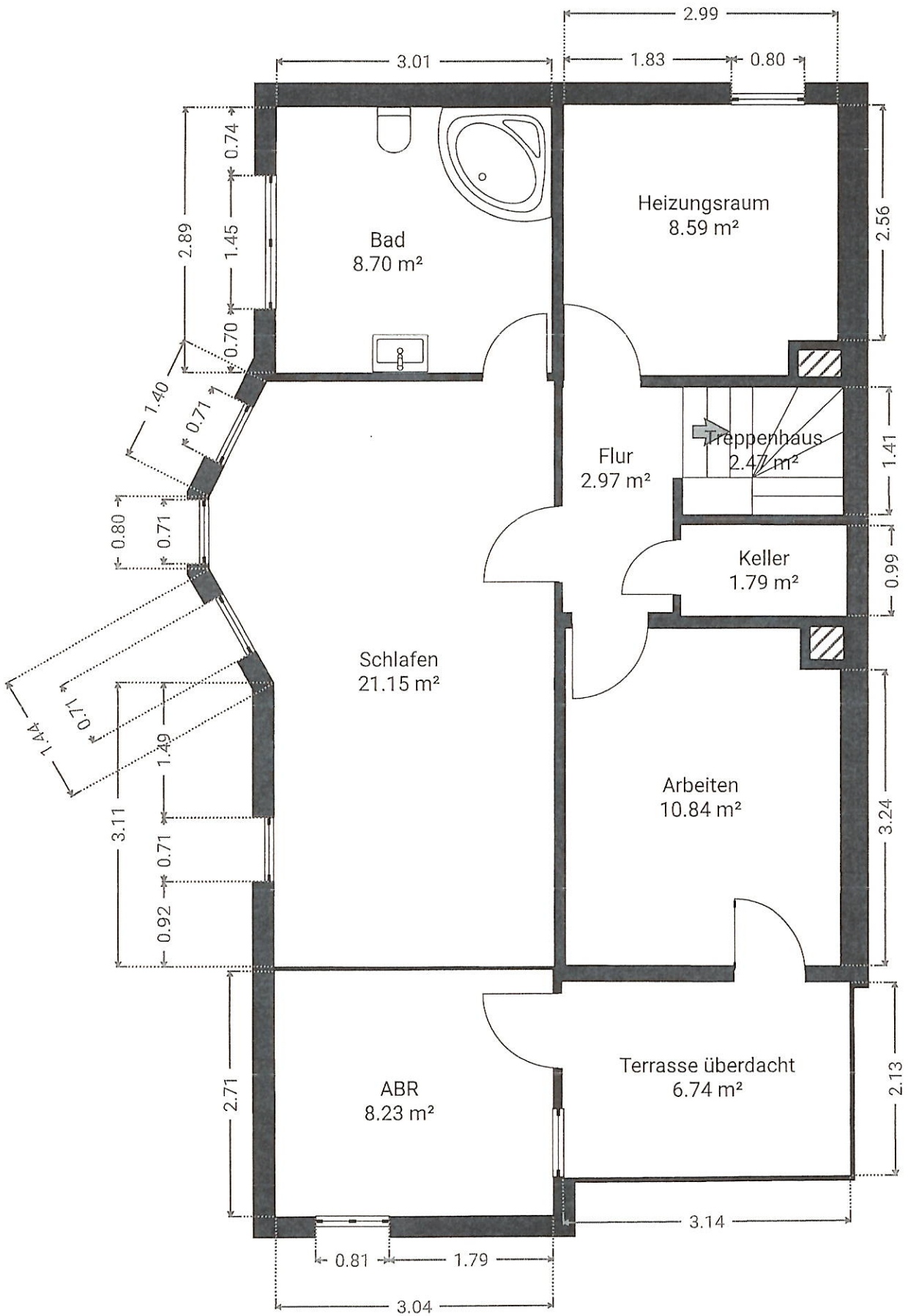
Anmerkungen:

Die im Grundriss angegebenen m² (in den Räumen) können zur Wohnfläche abweichen. Gültig ist die gesondert, beigefügte, plausibilisierte Wohnflächenberechnung nach DIN 277 oder WoFIV/Wohnflächenverordnung.

Haftungsausschluss

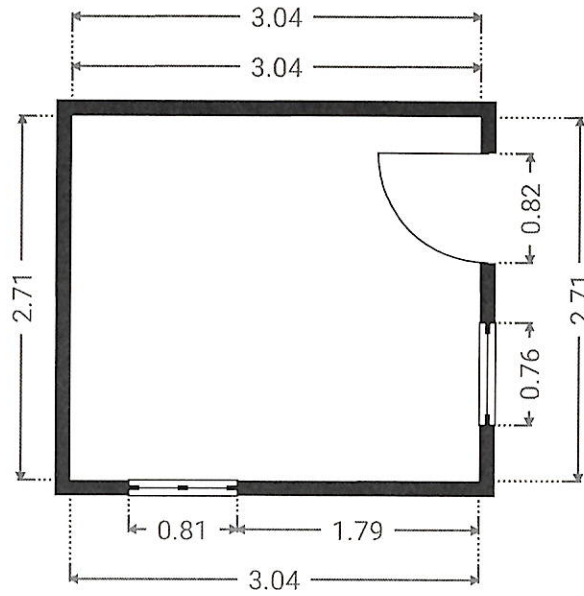
Die erstellten Grundrisse sind keine Konstruktionspläne. Es können Abweichungen, resultierend aus Behinderungen beim Aufmaß, der örtlichen Gegebenheiten und der genutzten Soft- und Hardware auftreten. Die im Grundriss ausgewiesenen Wohnflächen sind keine DIN Berechnungen. Für Abweichungen wird keine Haftung übernommen.

▼ Kellergeschoss



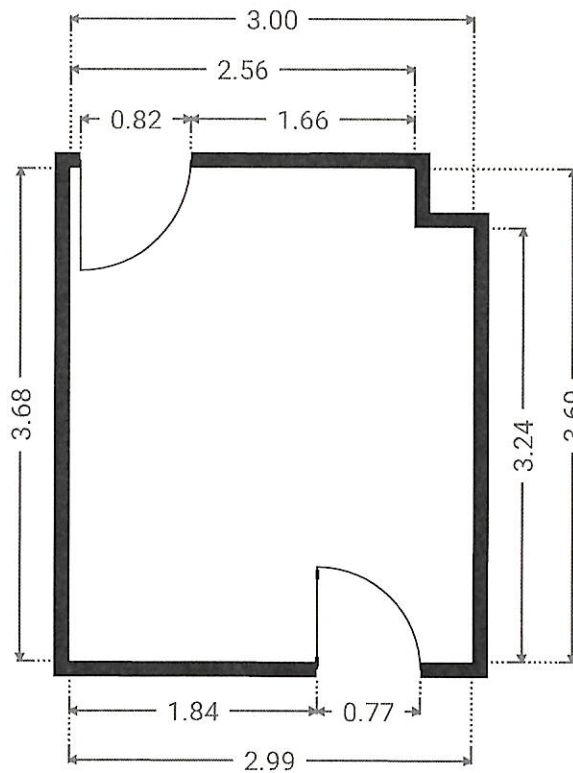
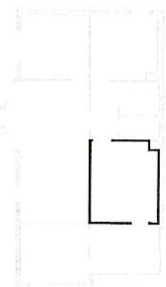
▼ **ABR**
Kellergeschoss

BREITE: 3.04 m • LÄNGE: 2.71 m
BEREICH: 8.23 m² • UMFANG: 11.50 m



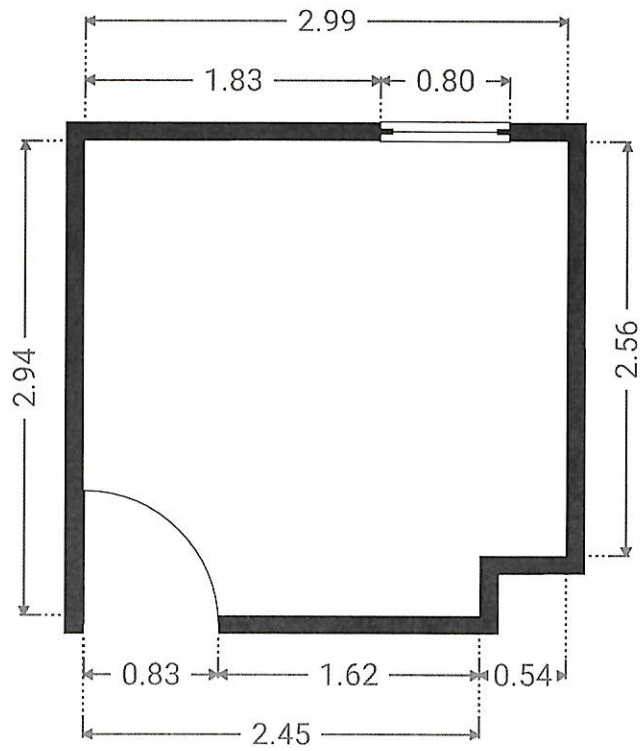
▼ **Arbeiten**
Kellergeschoss

BREITE: 3.00 m • LÄNGE: 3.69 m
BEREICH: 10.84 m² • UMFANG: 13.36 m



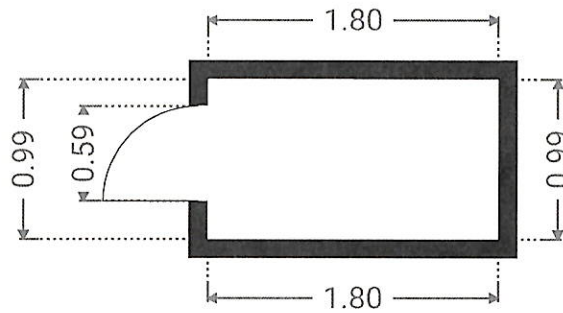
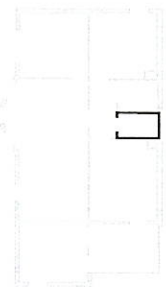
▼ **Heizungsraum**
Kellergeschoss

BREITE: 2.99 m • LÄNGE: 2.94 m
BEREICH: 8.59 m² • UMFANG: 11.86 m



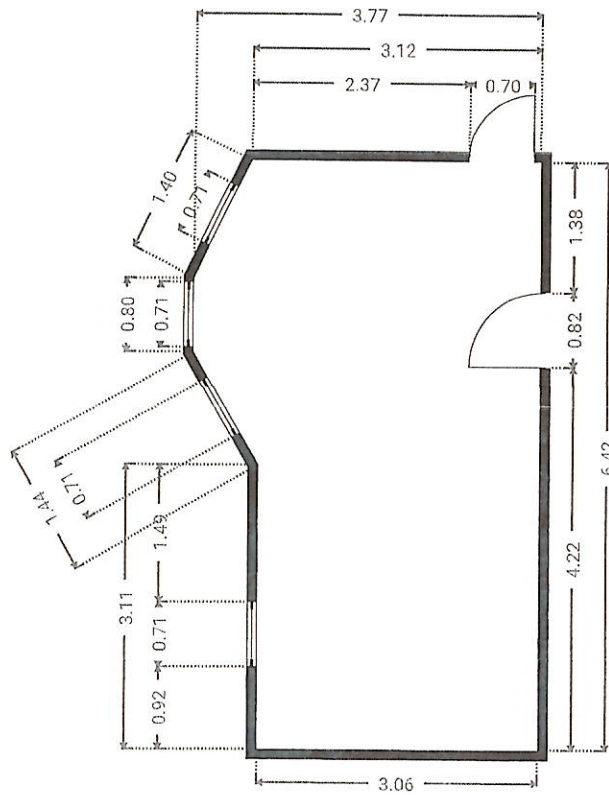
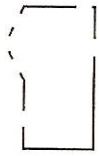
▼ **Keller**
Kellergeschoss

BREITE: 1.80 m • LÄNGE: 0.99 m
BEREICH: 1.79 m² • UMFANG: 5.59 m



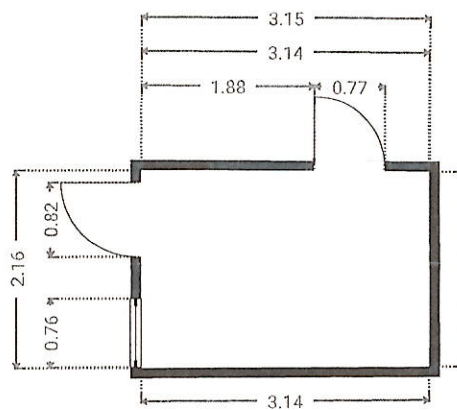
▼ **Schlafen**
Kellergeschoss

BREITE: 3.77 m · LÄNGE: 6.42 m
BEREICH: 21.15 m² · UMFANG: 19.38 m



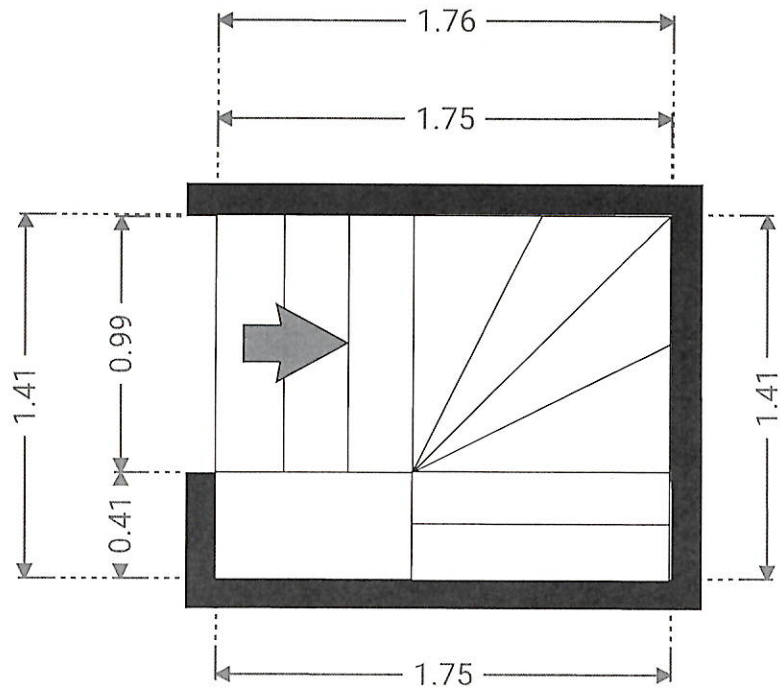
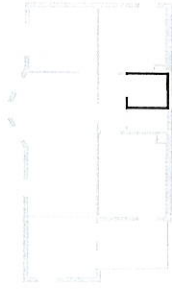
▼ **Terrasse überdacht**
Kellergeschoss

BREITE: 3.15 m · LÄNGE: 2.16 m
BEREICH: 6.74 m² · UMFANG: 10.58 m

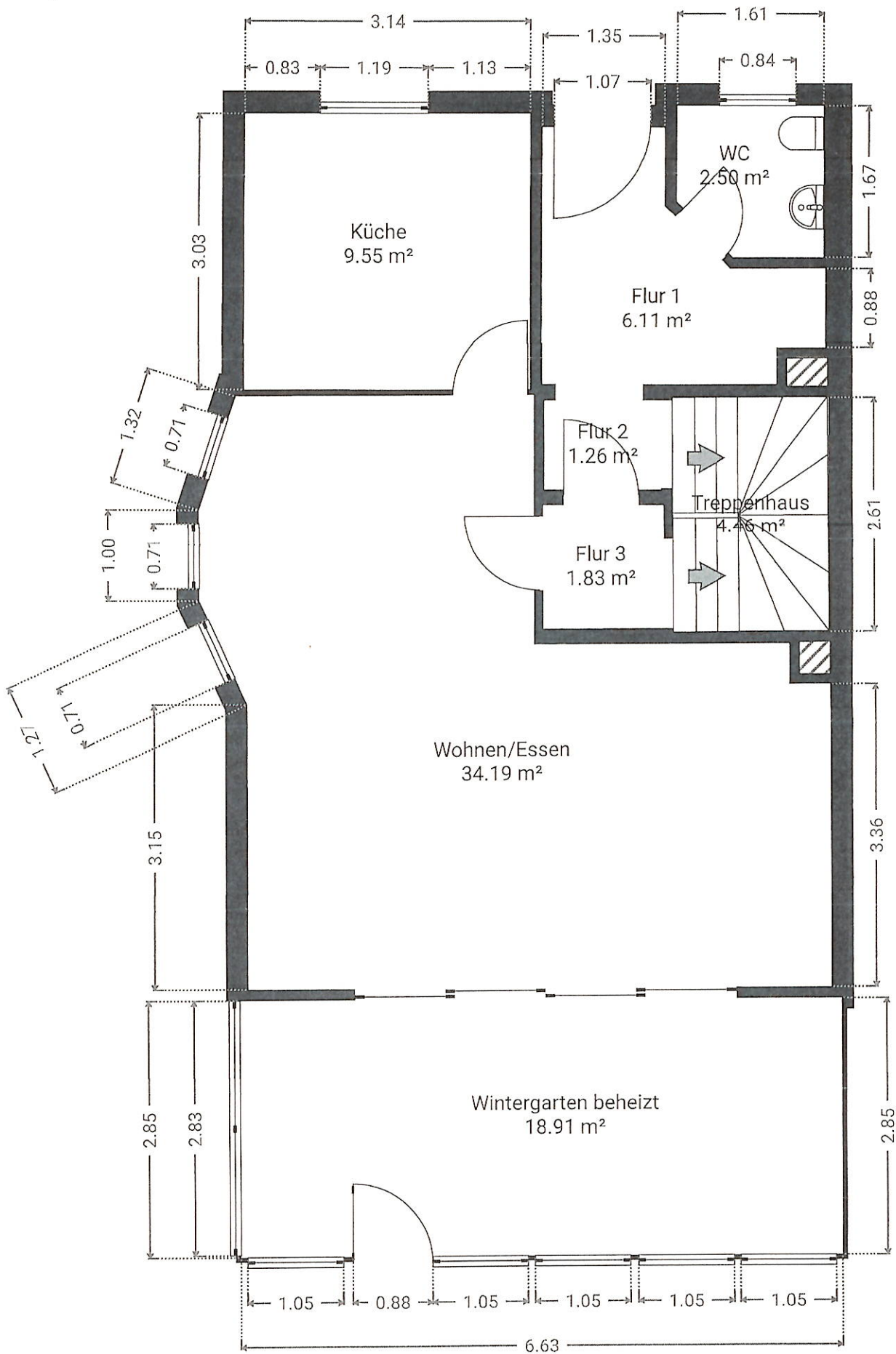


▼ Treppenhaus
Kellergeschoss

BREITE: 1.76 m • LÄNGE: 1.41 m
BEREICH: 2.47 m² • UMFANG: 6.32 m

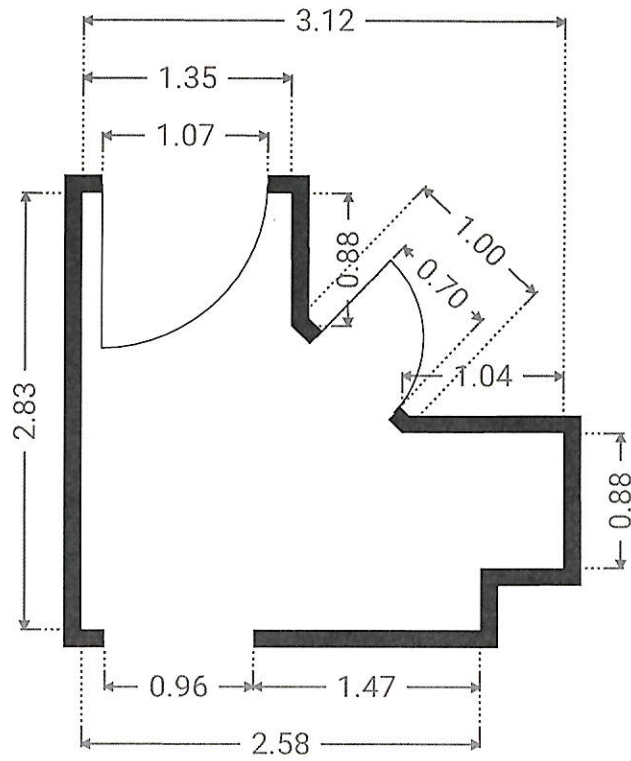
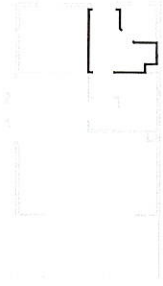


▼ Erdgeschoss



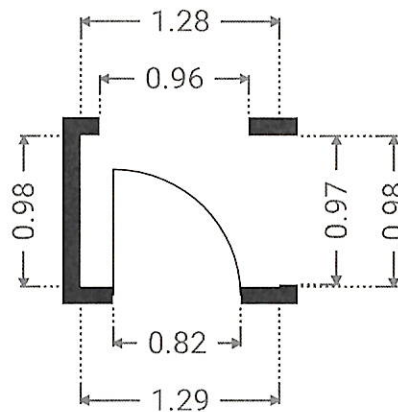
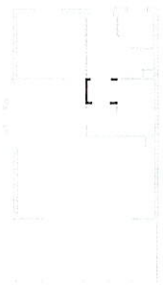
▼ **Flur 1**
Erdgeschoss

BREITE: 3.12 m • LÄNGE: 2.83 m
BEREICH: 6.11 m² • UMFANG: 11.49 m



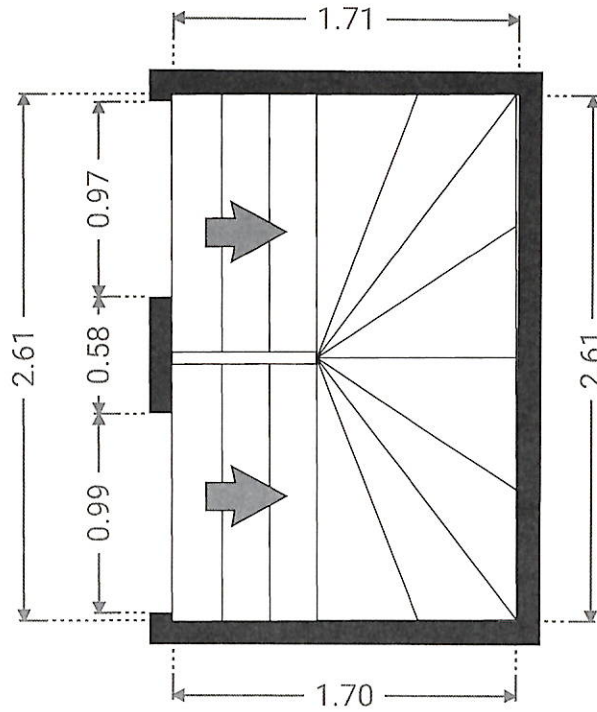
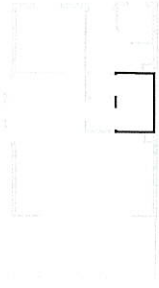
▼ **Flur 2**
Erdgeschoss

BREITE: 1.29 m • LÄNGE: 0.98 m
BEREICH: 1.26 m² • UMFANG: 4.54 m



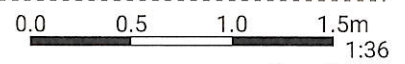
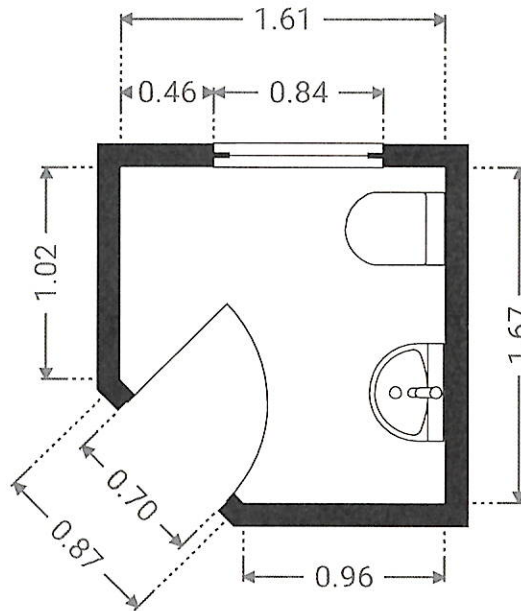
▼ **Treppenhaus**
Erdgeschoss

BREITE: 1.71 m • LÄNGE: 2.61 m
BEREICH: 4.46 m² • UMFANG: 8.64 m



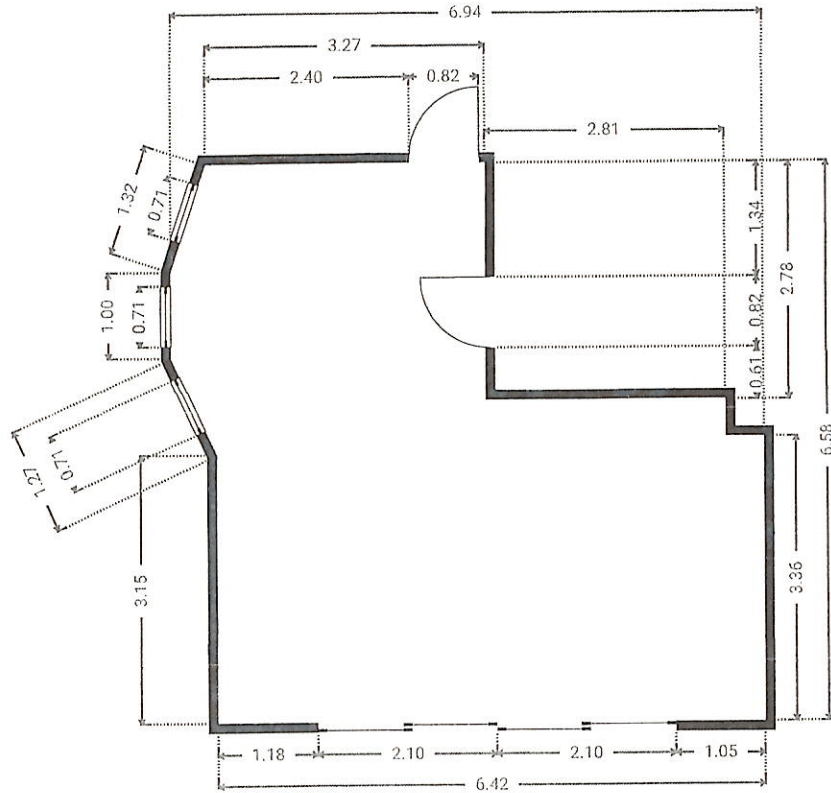
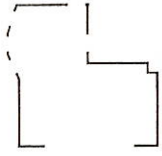
▼ **WC**
Erdgeschoss

BREITE: 1.61 m • LÄNGE: 1.67 m
BEREICH: 2.50 m² • UMFANG: 6.20 m



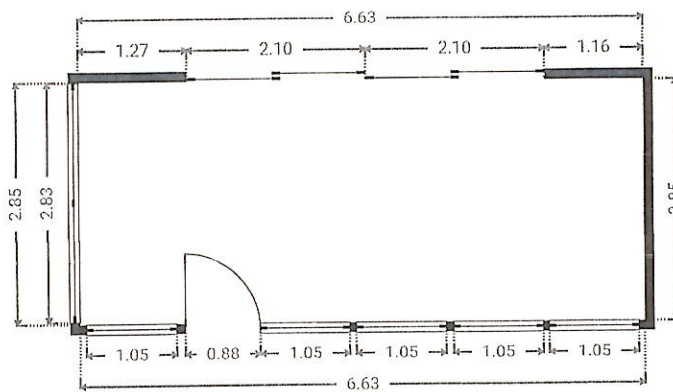
▼ **Wohnen/Essen**
Erdgeschoss

BREITE: 6.94 m • LÄNGE: 6.58 m
BEREICH: 34.19 m² • UMFANG: 26.29 m

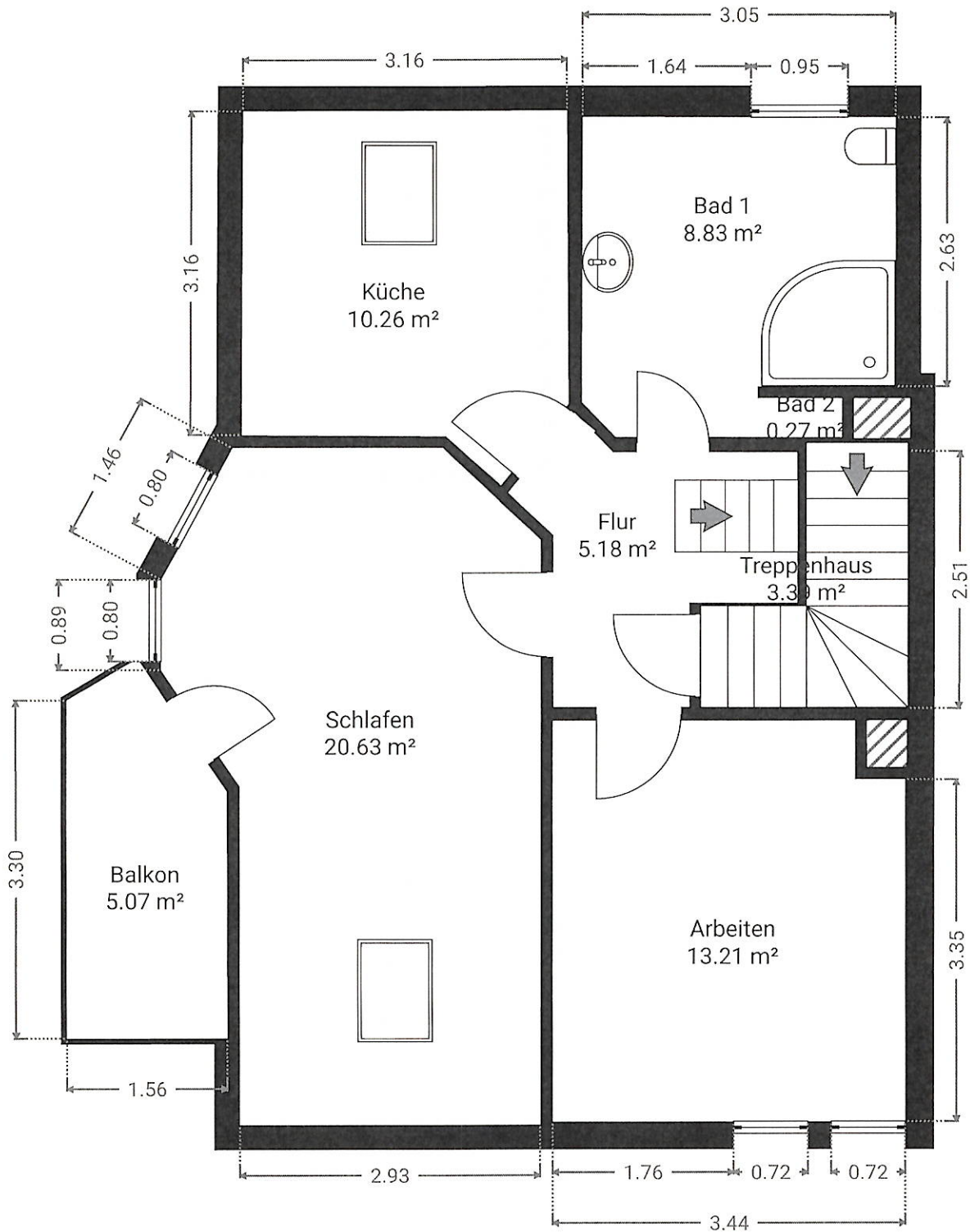


▼ **Wintergarten beheizt**
Erdgeschoss

BREITE: 6.63 m • LÄNGE: 2.85 m
BEREICH: 18.91 m² • UMFANG: 18.97 m

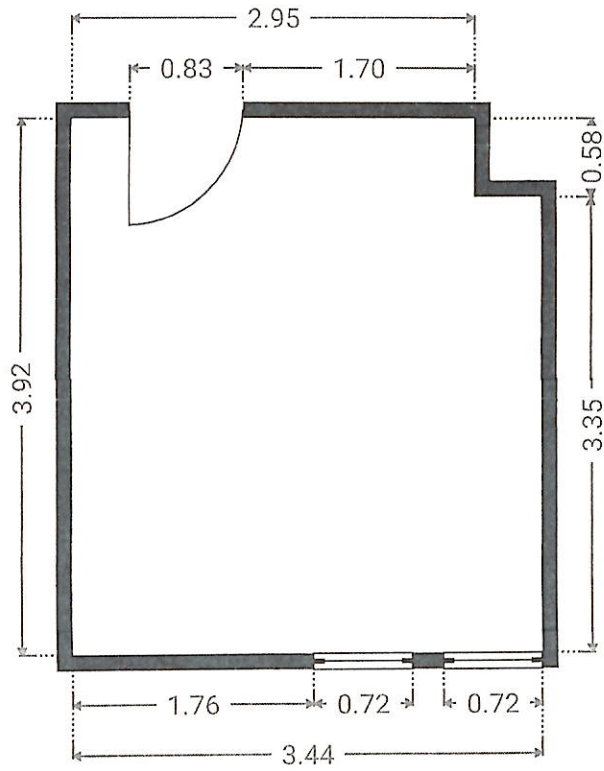
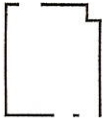


▼ Dachgeschoss



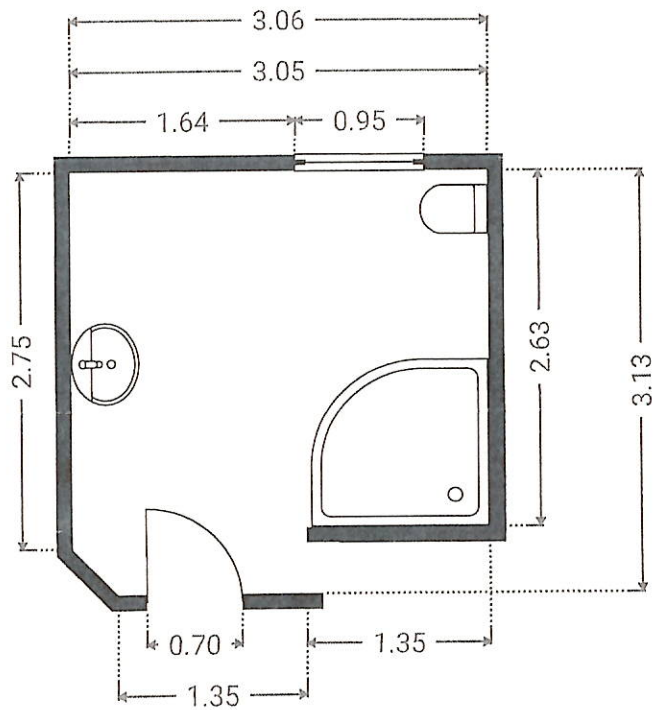
▼ **Arbeiten**
Dachgeschoss

BREITE: 3.44 m • LÄNGE: 3.92 m
BEREICH: 13.21 m² • UMFANG: 14.72 m



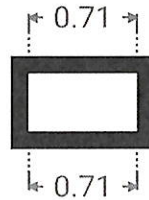
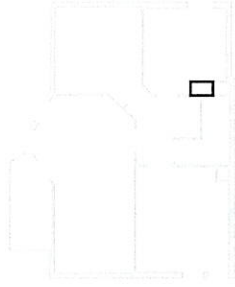
▼ **Bad 1**
Dachgeschoss

BREITE: 3.06 m • LÄNGE: 3.13 m
BEREICH: 8.83 m² • UMFANG: 12.17 m



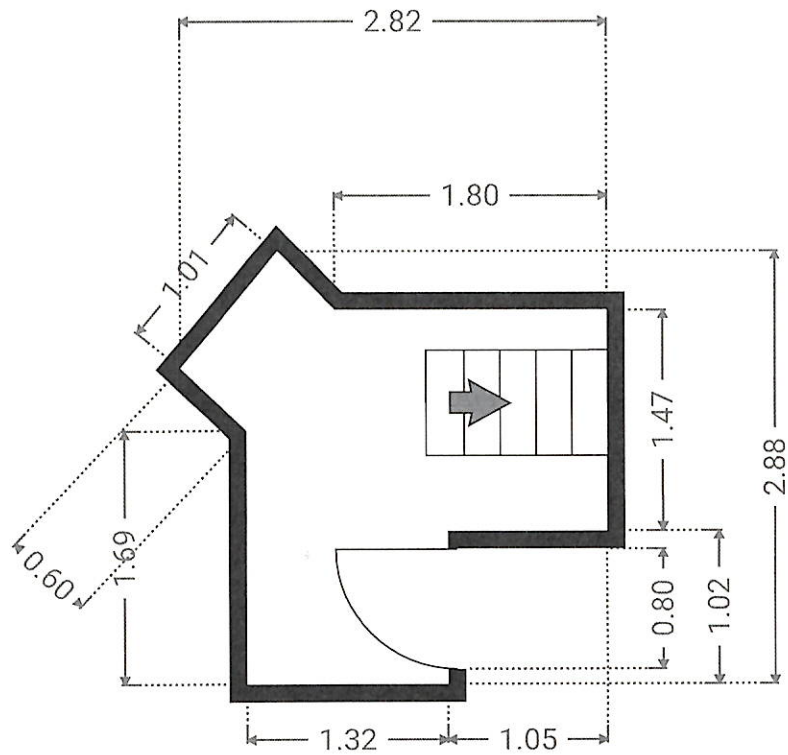
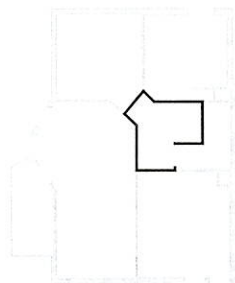
▼ **Bad 2**
Dachgeschoss

BREITE: 0.71 m • LÄNGE: 0.38 m
BEREICH: 0.27 m² • UMFANG: 2.18 m



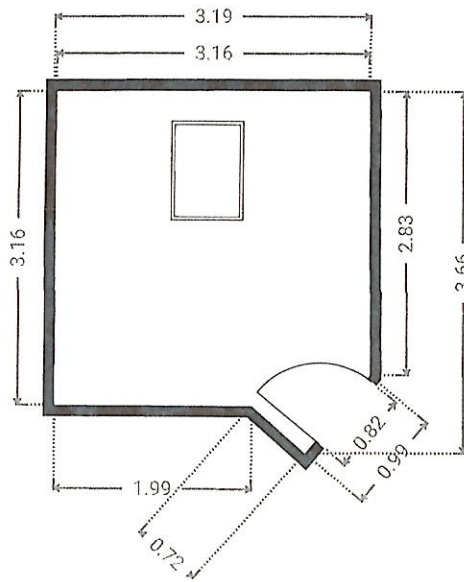
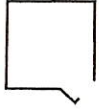
▼ **Flur**
Dachgeschoss

BREITE: 2.82 m • LÄNGE: 2.88 m
BEREICH: 5.18 m² • UMFANG: 10.50 m



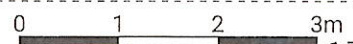
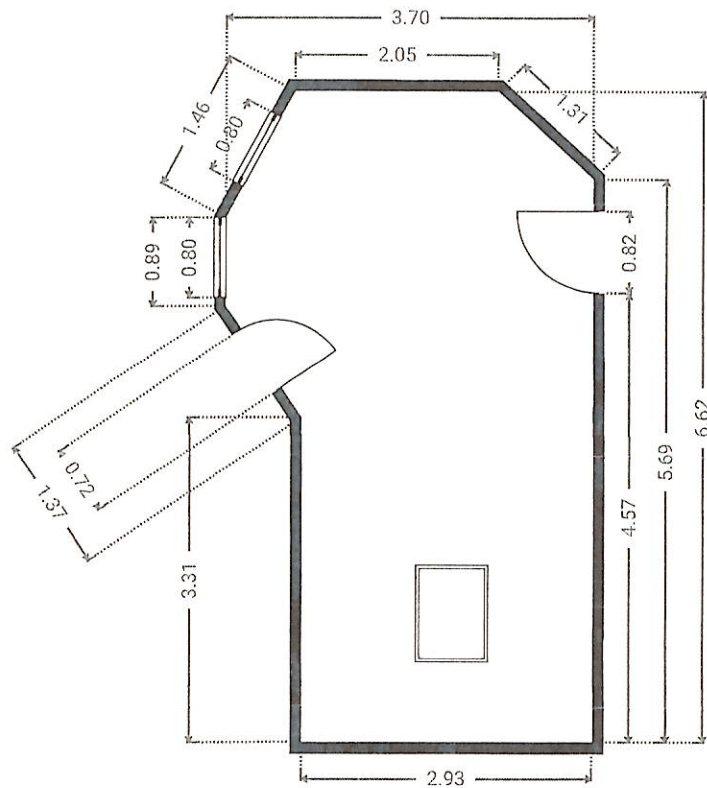
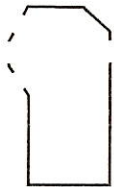
▼ Küche
Dachgeschoss

BREITE: 3.19 m · LÄNGE: 3.66 m
BEREICH: 10.26 m² · UMFANG: 12.93 m



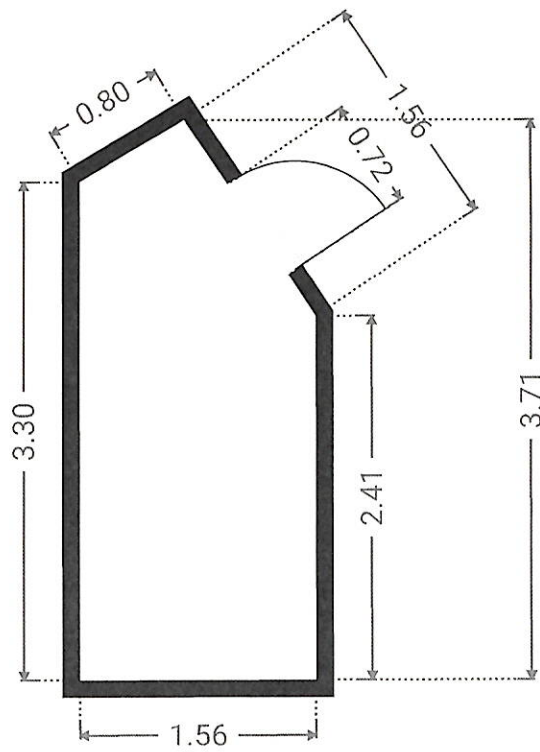
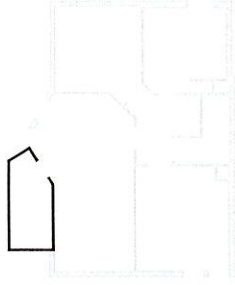
▼ Schlafen
Dachgeschoss

BREITE: 3.70 m · LÄNGE: 6.62 m
BEREICH: 20.63 m² · UMFANG: 19.03 m



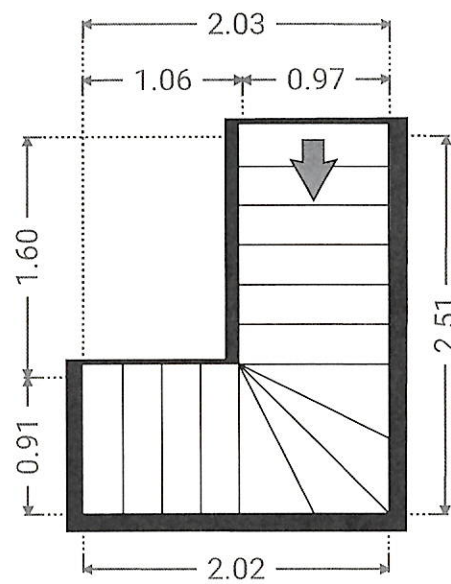
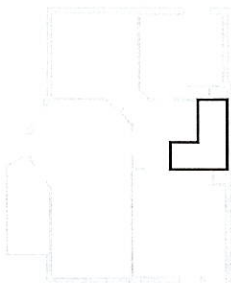
▼ **Balkon**
Dachgeschoss

BREITE: 1.56 m • LÄNGE: 3.71 m
BEREICH: 5.07 m² • UMFANG: 9.63 m

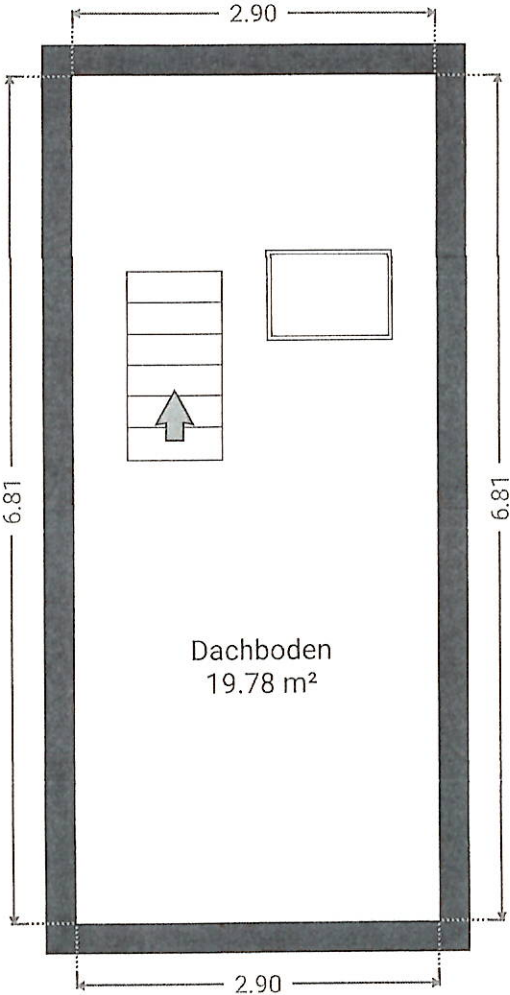


▼ **Treppenhaus**
Dachgeschoss

BREITE: 2.03 m • LÄNGE: 2.51 m
BEREICH: 3.39 m² • UMFANG: 9.07 m

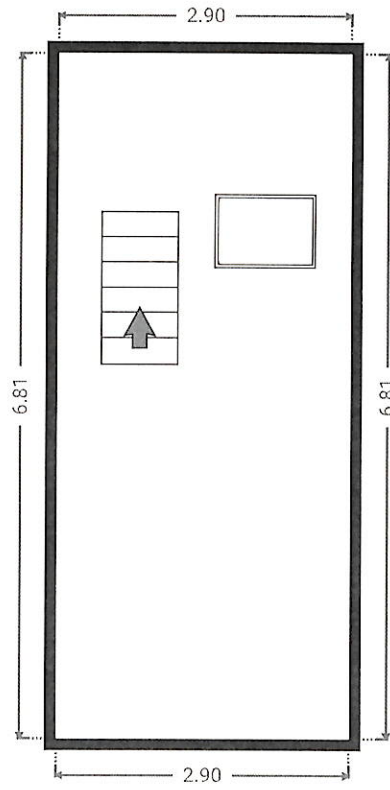
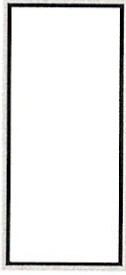


▼ Spitzboden



▼ Dachboden
Spitzboden

BREITE: 2.90 m · LÄNGE: 6.81 m
BEREICH: 19.78 m² · UMFANG: 19.43 m



plausibilisierte Wohnflächenberechnung	Berechnung nach Verordnung
---	-----------------------------------

Objekt: Einfamilienhaus	<input checked="" type="checkbox"/> nach WoFIV
63110 Rodgau, Niederwiesenring 83	<input type="checkbox"/> nach DIN 277
Datum Aufmaß: 30.01.2025	

Unterteilung	Pos	Nutzung/Lage	Art	Faktor	Länge	Breite	m2	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Kellergeschoss									
	1.	Abstellraum (ABR)		1	3,04	2,71	8,24	0,00	8,24
Summe								0,00	8,24
	2.	Arbeiten		1	3,69	3,00	11,07	11,07	0,00
				-1	0,44	0,44	0,19	-0,19	0,00
Summe								10,88	0,00
	3.	Bad		1	3,02	2,89	8,73	8,73	0,00
Summe								8,73	0,00
	4.	Flur		1	2,48	1,20	2,98	2,98	0,00
Summe								2,98	0,00
	5.	Heizungsraum		1	2,99	2,94	8,79	0,00	8,79
				-1	0,44	0,44	0,19	0,00	-0,19
Summe								0,00	8,60
	6.	Keller		1	1,80	0,99	1,78	0,00	1,78
Summe								0,00	1,78
	7.	Schlafen		1	6,42	3,77	24,20	24,20	0,00
				-1	3,11	0,71	2,21	-2,21	0,00
				-0,5	0,70	1,25	0,88	-0,44	0,00
				-0,5	0,70	1,25	0,88	-0,44	0,00
Summe								21,12	0,00
	8.	Terrasse		0,5	3,15	2,16	6,80	3,40	0,00
Summe								3,40	0,00
Summe Kellergeschoss								47,10	18,62

Unterteilung	Pos	Nutzung/Lage	Art	Faktor	Länge	Breite	m2	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Erdgeschoss									
	1.	Flur 1		1	3,12	2,83	8,83	8,83	0,00
				-1	1,77	0,88	1,56	-1,56	0,00
				-1	0,54	0,40	0,22	-0,22	0,00
				-1	1,04	0,67	0,70	-0,70	0,00
				-0,5	0,71	0,67	0,48	-0,24	0,00
			Ö	1	0,96	0,28	0,27	0,27	0,00
Summe								6,39	0,00
	2.	Flur 2		1	1,29	0,98	1,26	1,26	0,00
Summe								1,26	0,00
	3.	Flur 3		1	1,38	1,32	1,82	1,82	0,00
Summe								1,82	0,00
	4.	Küche		1	3,15	3,04	9,58	9,58	0,00
Summe								9,58	0,00
	5.	WC		1	1,67	1,61	2,69	2,69	0,00
				-0,5	0,64	0,60	0,38	-0,19	0,00
Summe								2,50	0,00
	6.	Wohnen/Essen		1	6,94	6,58	45,67	45,67	0,00
				-1	3,26	2,78	9,06	-9,06	0,00
				-1	0,45	0,44	0,20	-0,20	0,00
				-1	3,15	0,52	1,64	-1,64	0,00
				-0,5	1,18	0,50	0,59	-0,30	0,00
				-0,5	1,18	0,50	0,59	-0,30	0,00
Summe								34,18	0,00
	7.	Wintergarten beheizt		1	6,63	2,85	18,90	18,90	0,00
Summe								18,90	0,00
Summe Erdgeschoss								74,62	0,00

Unterteilung	Pos	Nutzung/Lage	Art	Faktor	Länge	Breite	m2	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Dachgeschoss									
	1.	Arbeiten		1	3,92	3,44	13,48	13,48	0,00
				-1	0,58	0,49	0,28	-0,28	0,00
Summe								13,20	0,00
	2.	Bad 1		1	3,13	3,06	9,58	9,58	0,00
				-1	1,35	0,49	0,66	-0,66	0,00
				-0,5	0,38	0,36	0,14	-0,07	0,00
Summe								8,85	0,00
	3.	Bad 2		1	0,71	0,38	0,27	0,27	0,00
Summe								0,27	0,00
	4.	Flur*		1	5,18	1,00	5,18	5,18	0,00
			T	-1	1,19	0,71	0,84	-0,84	0,00
Summe								4,34	0,00
	5.	Küche		1	3,66	3,19	11,68	11,68	0,00
				-1	1,99	0,50	1,00	-1,00	0,00
				-0,5	0,83	0,60	0,50	-0,25	0,00
				-0,5	0,60	0,50	0,30	-0,15	0,00
			DS	-1	3,16	0,15	0,47	-0,47	0,47
			DS	-0,5	2,10	1,30	2,73	-1,37	1,37
Summe								8,44	1,84
	6.	Schlafen*		1	20,63	1,00	20,63	20,63	0,00
			DS	-1	2,93	0,15	0,44	-0,44	0,44
			DS	-0,5	1,89	1,30	2,46	-1,23	1,23
Summe								18,96	1,67
	7.	Balkon*		0,5	5,07	1,00	5,07	2,54	0,00
Summe								2,54	0,00
Summe Dachgeschoss								56,59	3,51

Unterteilung	Pos	Nutzung/Lage	Art	Faktor	Länge	Breite	m2	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Spitzboden									
	1.	Dachboden		1	6,81	2,90	19,75	0,00	19,75
			T	-1	1,50	0,76	1,14	0,00	-1,14
Summe								0,00	18,61
Summe Spitzboden								0,00	18,61

Summen aus:			
WE /Geschoss		Wfl. m²	Nfl. m²
Kellergeschoss		47,10	18,62
Erdgeschoss		74,62	0,00
Dachgeschoss		56,59	3,51
Spitzboden		0,00	18,61
Wohn-/Nutzfläche Gesamt		178,32	40,73

- Bemerkungen:** *Die m² der mit "*" gekennzeichneten Räume wurden aufgrund von Komplexität plausibel aus der vorhandenen Software entnommen.
- 1.) Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung,
 - 2.) Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung
 - 3.) Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche
 - 4.) Terrasse/Balkon/Wintergarten: Anrechnung zur Hälfte, aber Deckelung bei 15%

Haftungsbeschränkungen:

Der vom Sachverständigen Carsten Rauh erstellte Grundriss und/oder Wohn-/Nutzflächenberechnung, Kubaturberechnung, wurde nach DIN 277 oder WoFIV erstellt und ist kein Konstruktionsplan. Es können Abweichungen resultierend aus Behinderung beim Aufmaß der örtlichen Gegebenheiten, genutzten Software und/oder Hardware auftreten. Für eventuelle Abweichungen wird keine Haftung übernommen.

Erstellt und geprüft

Carsten Rauh
 HYPZert zertifiziert gemäß § 24 BelWertV
 Sachverständiger für Immobilien und Bauwesen
 Sophienruhe 2
 D-65812 Bad Soden
 Tel: +49 (0) 163 6967699
 Mail: info@sv-rauh.de



Bad Soden den 03.02.2025