

## Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung :

Objekt: 51597 Morsbach-Herbertshagen

### Erdgeschoss (Hauptwohnung)

Raumbezeichnung	Berechnung	m <sup>2</sup>
Eingangsdiele	$(2,41 \cdot 2,88)$	6,94
Garderobe	$(2,5 \cdot 2,42) + 0,67$	6,72
Gäste- WC	$(1,96 \cdot 1,70)$	3,33
Zwischenflur	1,7	1,70
Wohn- / Partyraum mit Theke	$(7,5 \cdot 2,92) + (1,42 \cdot 6,06) + (1,25/2)$	31,13
Terrasse	$(3,40 \cdot 12)/4$	10,20
(Gäste-) Zimmer	$(5,2 \cdot 3,63)$	18,88
<b>Gesamt:</b>		<b>78,90</b>

### 1. OG (Hauptwohnung)

Raumbezeichnung	Berechnung	m <sup>2</sup>
Flur	$(2,70 \cdot 1,62)$	4,37
Wohnküche	$(6,27 \cdot 3,6) - 1,6$	20,97
Abstellraum	2,2	2,20
Studio / Kaminzimmer	$(7,12 \cdot 5,3) + (2,5 \cdot 4,28)$	48,44
Wintergarten beheizt	$(3,28 \cdot 5,68)$	18,63
Terrasse	$(7,5 \cdot 4,4)/4$	8,25
<b>Gesamt:</b>		<b>102,86</b>

### DG (Hauptwohnung)

Raumbezeichnung	Berechnung	m <sup>2</sup>
Flur	$(2,75 \cdot 1,2)$	3,30
Duschbad (neu)	$(1,2 \cdot 2,2) - (1,2/2)$	2,04
Schlafzimmer mit Ankleide	$(4,97 \cdot 2,94) + (3,2 \cdot 5 \cdot 3,96) - (7,4/2)$	23,78
Dach-Loggia	$(2,55 \cdot 1,22)/2$	1,56
<b>Gesamt:</b>		<b>30,68</b>

Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt rd. 212 m<sup>2</sup>.

## Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung :

### 1. OG / Einliegerwohnung

Raumbezeichnung	Berechnung	m <sup>2</sup>
Wohnraum	$(4,36 \cdot 3,63)$	15,83
Schlafzimmer	$(3,18 \cdot 2,96)$	9,41
Küche mit Essplatz	$(3,62 \cdot 3,62)$	13,10
Bad / Dusche	$(2,92 \cdot 1,9)$	5,55
Diele Eingang	$(1,9 \cdot 2,42)$	4,60
<b>Gesamt:</b>		<b>48,49</b>

**Die Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt rd. 48 m<sup>2</sup>.**

### Nutzfläche Spitzboden (Hauptwohnung)

Raumbezeichnung	Berechnung	m <sup>2</sup>
Dachzimmer (beheizt/ isoliert)	$(4 \cdot 7,79) - 8,5 - 0,66$	22,00
<b>Gesamt:</b>		<b>22,00</b>

### Nutzfläche KG

Raumbezeichnung	Berechnung	m <sup>2</sup>
Flur	$(1,48 \cdot 1,10)$	1,63
Keller I (Sauna)	$(3 \cdot 3,15)$	9,45
Werkstatt	$(4,35 \cdot 3,62)$	15,75
Keller II / Hauswirtschaftsraum	$(13,11 + 6,3)$	19,41
Heizraum mit Tankraum	$(7,1 + 6,2)$	13,30
Weinnische	1,5	1,50
<b>Gesamt:</b>		<b>61,04</b>

**Die Nutzflächen betragen insgesamt rd. 83 m<sup>2</sup>.**

**Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt rd. 260 m<sup>2</sup>.**

Erstellt nach Ortsbesichtigung nach einem elektronischen Aufmaß der Räume am 24.03.2025.