



## Besichtigungsbericht

**Auftragsnummer:** Immofin 24-26269  
**Auftragstyp:** W  
**Erstellung:** 18.01.2024 11:29  
**Auftraggeber:** Dati ImmoFin  
Auftraggeber (siehe Kunde)  
**Kunde:** Firma C + H Immobilien & Projektentwicklung  
GmbH  
**ID-Nr./Darlehensnr.:** 0  
**Objekt:** EFH (Einfamilienhaus)  
[REDACTED]  
D-75217 Birkenfeld (Württemberg)

**Dienstleister:** Dati-Team  
**Besichtigerbüro:** Dati Team GmbH Sachverständigenbüro  
**Auslieferung:** 25.01.2024 12:16

Leistungen				
Leistungstyp	Objektlage	Besichtiger	Ortstermin	Seite
Wohnflächenberechnung		Deniz Tas	24.01.2024 09:00	2
Zertifikat		Deniz Tas	24.01.2024 09:00	4

# Wohnflächenberechnung

**Auftrag:** ImmoFin 24-26269 (W)

**Kunde:** Firma C + H Immobilien & Projektentwicklung GmbH, O

**Objekt:** EFH, [REDACTED] D-75217 Birkenfeld (Württemberg)

**Besichtiger:** Deniz Tas

**Ortstermin:** 24.01.2024 09:00

1. Wohnflächenberechnung: Einfamilienhaus						
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche	
<b>Erdgeschoss</b>						
Eingangsbereich 1-2	W	1,99 m	2,23 m	1,00	4,44 m <sup>2</sup>	
Eingangsbereich 2-2	W	1,29 m	0,21 m	1,00	0,27 m <sup>2</sup>	
Flur	W	1,99 m	2,00 m	1,00	3,98 m <sup>2</sup>	
Garderobe	W	2,62 m	2,42 m	1,00	6,34 m <sup>2</sup>	
Bad	W	1,85 m	2,62 m	1,00	4,85 m <sup>2</sup>	
Diele 1-2	W	2,11 m	1,52 m	1,00	3,21 m <sup>2</sup>	
Diele 2-2	W	0,98 m	0,85 m	1,00	0,83 m <sup>2</sup>	
Küche	W	4,49 m	4,64 m	1,00	20,83 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer mit Essbereich 1-2	W	8,25 m	5,23 m	1,00	43,15 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer mit Essbereich 2-2	W	0,35 m	0,43 m	-1,00	-0,15 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer	W	3,99 m	3,62 m	1,00	14,44 m <sup>2</sup>	
Hauswirtschaftsraum	W	2,08 m	3,97 m	1,00	8,26 m <sup>2</sup>	
Terrasse 1, 1-5	W	3,20 m	8,90 m	0,25	7,12 m <sup>2</sup>	
Terrasse 1, 2-5	W	1,35 m	4,45 m	0,25	1,50 m <sup>2</sup>	
Terrasse 1, 3-5	W	4,45 m	3,00 m	0,25	3,34 m <sup>2</sup>	
Terrasse 1, 4-5	W	1,80 m	1,50 m	-0,25	-0,68 m <sup>2</sup>	
Terrasse 1, 5-5	W	2,54 m	4,99 m	0,25	3,17 m <sup>2</sup>	
Terrasse 2	W	5,15 m	3,25 m	0,25	4,18 m <sup>2</sup>	
					<b>Summe Wohnung:</b>	<b>129,09 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>						
Flur 1-3	W	1,00 m	0,35 m	1,00	0,35 m <sup>2</sup>	
Flur 2-3	W	2,50 m	3,67 m	1,00	9,18 m <sup>2</sup>	
Flur 3-3	W	0,41 m	0,42 m	-1,00	-0,17 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer	W	4,42 m	4,12 m	1,00	18,21 m <sup>2</sup>	
Dachterrasse	W	3,70 m	11,00 m	0,25	10,18 m <sup>2</sup>	
Bad 1, 1-2	W	1,29 m	1,01 m	1,00	1,30 m <sup>2</sup>	
Bad 1, 2-2	W	5,19 m	3,43 m	1,00	17,80 m <sup>2</sup>	
Ankleidezimmer	W	2,61 m	3,68 m	1,00	9,60 m <sup>2</sup>	
Gästezimmer 1-2	W	1,30 m	1,55 m	1,00	2,02 m <sup>2</sup>	
Gästezimmer 2-2	W	2,81 m	5,18 m	1,00	14,56 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	W	3,48 m	3,69 m	1,00	12,84 m <sup>2</sup>	
Balkon	W	2,54 m	4,99 m	0,25	3,17 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer	W	4,36 m	4,11 m	1,00	17,92 m <sup>2</sup>	
Bad 2	W	2,98 m	1,36 m	1,00	4,05 m <sup>2</sup>	
					<b>Summe Wohnung:</b>	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Gesamtsumme Wohnung:</b>	<b>250,09 m<sup>2</sup></b>
					<b>Gesamtsumme Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
					<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

GESAMT	
<b>Gesamtsumme Wohnung:</b>	<b>250,09 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



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.

# ZERTIFIKAT

\_\_\_\_\_

█

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

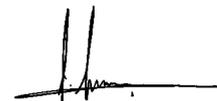
Die Berechnung wurde von Herrn **Deniz Tas** zertifiziert unter **Reg. Nr. 7774**  
durch den **DGSV** Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. –  
Berufsverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird hiermit bestätigt:



Deniz Tas  
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.