

# Pauschalierte Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Objekt/Lage: Zweifamilienhaus

Auftragsnummer: 2026ZIS-2582

Anschrift: Kierster Straße 18 - 40668 Meerbusch

Auftrag durchgeführt am: 14.04.2026

Lage im Objekt	Raum	Art				m²	Ansatz
Garage		N	5,13	x	6,29	=	32,27 100%
Gesamt:						ca. 32,27	
Kellergeschoß	Keller 1	N	3,46	x	3,48	=	12,04 100%
	Keller 2	N	4,81	x	1,95	=	9,38 100%
	Keller 2	N	0,24	x	2,61	=	0,63 100%
	Keller 2	N	1,30	x	4,83	=	6,28 100%
	Keller 3	N	3,49	x	2,73	=	9,53 100%
	Flur	N	3,49	x	2,17	=	7,57 100%
	Flur	N	2,29	x	0,84	=	-1,92 -100%
Gesamt:						ca. 43,50	
WE 1 Erdgeschoß	Terrasse	W	8,44	x	4,02	=	16,96 50%
	Terrasse	W	2,32	x	2,17	=	2,52 50%
	Flur	W	3,28	x	1,70	=	5,58 100%
	Flur	W	4,53	x	1,09	=	4,94 100%
	Schlafzimmer	W	2,15	x	4,22	=	9,07 100%
	Schlafzimmer	W	1,17	x	2,40	=	2,81 100%
	Wohnzimmer / Küche	W	6,62	x	5,21	=	34,49 100%
	Hauswirtschaftsraum	W	1,93	x	2,39	=	4,61 100%
	Flur	W	3,89	x	0,86	=	3,35 100%
	Flur	W	2,64	x	1,12	=	2,96 100%
	Bad 1	W	2,19	x	2,50	=	5,48 100%
	Bad 2	W	3,11	x	1,15	=	3,58 100%
	Kinderzimmer 1	W	3,61	x	3,68	=	13,28 100%
	Kinderzimmer 1	W	0,58	x	0,87	=	-0,50 -100%
	Kinderzimmer 2	W	3,44	x	3,44	=	11,83 100%
Gesamt:						ca. 120,95	
WE 2 Edgeschoß	Flur	W	1,09	x	1,11	=	1,21 100%
	Flur	W	2,38	x	1,14	=	2,71 100%
	Flur	W	1,21	x	1,05	=	1,27 100%
						ca. 5,19	
Dachgeschoß	Flur	W	1,47	x	2,10	=	3,09 100%
	Flur	W	0,74	x	1,14	=	0,84 100%
	Flur	W	3,61	x	1,40	=	5,05 100%
	Flur	W	1,03	x	1,23	=	1,27 100%
	Bad	W	2,70	x	2,43	=	6,56 100%
	Schlafzimmer	W	3,75	x	3,73	=	13,99 100%
	Schlafzimmer	W	1,92	x	0,90	=	-0,86 -50%
	Schlafzimmer	W	0,50	x	0,87	=	-0,44 -100%
	Abstellraum	W	1,04	x	1,34	=	1,39 100%
	WC	W	0,73	x	2,50	=	1,83 100%
	WC	W	0,73	x	0,90	=	0,33 50%
	Kinderzimmer	W	3,71	x	3,65	=	13,54 100%
	Kinderzimmer	W	1,91	x	0,90	=	-0,86 -50%
	Küche	W	2,82	x	1,10	=	3,10 100%
	Küche	W	4,03	x	3,01	=	12,13 100%
	Wohnzimmer	W	4,03	x	6,42	=	25,87 100%
	Balkon / Terrasse	W	4,01	x	1,63	=	1,63 25%
	Balkon / Terrasse	W	2,35	x	7,73	=	9,08 50%
						ca. 97,55	
						ca. 102,75	
Gesamt Wohnfläche ca.						223,69 m²	
Gesamt Nutzfläche ca.						75,77 m²	

## Legende:

W = Wohnfläche | G = Gewerbefläche | N = Nutzfläche | V = Verkehrsfläche | \* Wohnwirtschaftlich genutzte Fläche

Ansatz: 100% Volle Quadratmeter | 50% Terrasse, Balkon | Dach - Abzug wegen Dachschräge

## Grundlagen der Berechnung: Berechnung der Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung - Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004

Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44; Verkündungstag 17. Oktober 1957), sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit bis zu 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Haftungsbeschränkung gelten gemäß den Vertragsbestimmungen / ABG von Franz Z. Mönig Zet-ImmoService.

(\*Wohnwirtschaftlich genutzt = zu wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche)

Bemerkungen: Freisitz im Garten: 3,00m x 4,78 m

Franz Z. Mönig

Freier Sachverständiger für Immobilien

Danziger Str 26 - 41564 Kaarst

Tel. 0151-25207826 - E-Mail: info@Zet-ImmoService.de

Kaarst den 14.04.2026 F.Z. Mönig

