



Wohn- und Nutzflächen A3

Flächenberechnung vom 25.08.2026 mit Einordnung und vollständigem Original

HAUS A3 · FREISTEHEND
Frankensteiner Straße 157 B
Darmstadt-Eberstadt

Die Terrasse ist nachvollziehbar. Bei Badfläche und Gesamtsumme besteht Abstimmungsbedarf.

Punkt	Angaben in den bereitgestellten Unterlagen	Einordnung
Terrasse	5,00 × 3,00 m = 15,00 m²; zur Hälfte angesetzt: 7,50 m².	EG-Plan und Flächenblatt stimmen hier überein.
Bad im Dachgeschoss	Ausgewiesen: 7,80 m². Die Maßrechnung ergibt rund 8,25 m² vor bzw. 8,09 m² nach 2 % Abzug.	Die ausgewiesene Badfläche weicht vom Rechenweg ab.
Gesamtwohnfläche	Flächenblatt: 140,25 m². EG 57,10 + OG 52,72 + DG 30,42 = 140,24 m².	Rundungsdifferenz 0,01 m². Badfläche zusätzlich zu klären.
Nutzfläche	70,30 m² gemäß Flächenblatt; Keller und weitere dort bezeichnete Nutzflächen.	Nicht als zusätzliche Wohnfläche beworben.
Wohn- und Nutzfläche zusammen	210,55 m² gemäß Quelle. Aus den angegebenen Etagen und Nutzfläche ergeben sich 210,54 m².	Die Gesamtsumme ist mit der Wohnfläche abzustimmen.
Umbauter Raum	790,041 m³ gemäß Flächenblatt.	Angabe der Quelle; keine neue Gebäudeaufmessung.

Bis zur abgestimmten Flächenaufstellung wird keine abschließend geprüfte Gesamtwohnfläche beworben. Die Flächenberechnung ist auf der nächsten Seite unverändert angefügt. Die Quelle bezeichnet ihre Berechnung als „nach DIN 277“; die Flächenbezeichnungen werden hier dokumentiert, ohne das Berechnungsverfahren rechtlich neu einzuordnen.

PROJEKT

: Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit 1 PKW-Stellplatz (**Projekt A3**)
in 64297 Darmstadt-Eberstadt, Frankensteiner Straße 157 B
Flur 9, Flurstück 221/2

BAUHERR

: SABO-HAUS GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer
Wilfried Sabo, Am Krümmgewann 20, 64625 Bensheim

PLANER

: Bauplanungsbüro Dern, Stefan Dern
Pestalozzistr. 4, 35619 Braunfels

WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 277

WC	1,135 x 1,950	=	2,21 m ² - 2% Putz =	2,17 m²
Diele	(1,665 x 4,335)-(0,850 x 0,850) : 2 + 0,200 x 1,885	=	7,23 m ² - 2% Putz =	7,09 m²
Wohnen, Essen und Kochen	(4,325 x 7,900)-(1,795 x 1,795) : 2 + 3,065 x 2,665 + (0,940 x 0,940) : 2	=	41,17 m ² - 2% Putz =	40,34 m²
Terrasse	5,000 x 3,000	:	2	

= 7,50 m² **7,50 m²**
57,10 m²

Wohnfläche EG

Flur	1,865 x 2,065	=	3,85 m ² - 2% Putz =	3,77 m²
Bad	2,805 x 2,960	=	8,30 m ² - 2% Putz =	8,14 m²

Kind 1	7,480 x 2,575	=	19,26 m ² - 2% Putz =	18,88 m²
Eltern	4,325 x 5,175	=	22,38 m ² - 2% Putz =	21,93 m²

Wohnfläche OG

Flur	0,590 x 1,070	=	0,63 m ² - 2% Putz =	0,62 m²
Bad	1,255 x 1,345 + 2,905 x 2,410	-		
	(0,935 x 0,935):2	=	8,25 m ² - 2% Putz =	7,80 m²
Kind 2	(7,480 x 0,960)+(5,635 x 1,185)	+		
	(3,205 x 2,525)+(1,000 x 1,000) : 2	=	22,45 m ² - 2% Putz =	22,00 m²

30,42 m²

Wohnfläche DG**Wohnfläche gesamt**

140,25 m²

Nutzfläche

Staufäche unter Treppe	0,850 x 1,800	=	1,53 m ² - 2% Putz =	1,50 m²
Flur KG.	1,765 x 1,885 + 1,800 x 1,035	+	= 5,19 m ² - 2% Putz =	5,09 m²

Waschen/Heizung KG.	(7,300 x 2,575)-(1,740 x 1,740) : 2	=	17,28 m ² - 2% Putz =	16,94 m²
Abstellraum KG.	4,995 x 4,235 - 0,090 x 0,750	=	21,09 m ² - 2% Putz =	20,66 m²
Duschbad KG.	2,715 x 2,210 - 1,250 x 0,150	=	5,81 m ² - 2% Putz =	5,70 m²
Nutzfläche unter 1,50m im DG.	7,480 x 1,615 + 3,205 x 1,615 + 4,160 x 0,950 - 0,740 x 0,505	=	20,83 m ² - 2% Putz =	20,42 m²

70,30 m²

Wohn- und Nutzfläche gesamt

= **210,55 m²**

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES

Kellergeschoss Fläche	67,450 x 3,17	Höhe	=	213,817 m³
Erdgeschoss Fläche	67,450 x 2,86	Höhe	=	192,907 m³
Obergeschoss Fläche	71,810 x 2,84		=	203,940 m³
Dachg. Fläche Schnitt A-A	21,540 x 8,180	Gebäude Breite	=	176,197 m³
Dachg. Fläche Vorsprung	1,150 x 2,765	Breite	=	3,180 m³

790,041 m³

Braunfels, den 25.08.2026

Der Planer

Der Bauherr

.....

.....