

Objekt: **Hegaustraße 9**  
**78187 Geisingen**

## Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

### WOHNFLÄCHE

#### Erdgeschoss:

|                | Länge: | Breite: |                             |
|----------------|--------|---------|-----------------------------|
| Eingang / Flur | 5,750  | 1,160   | 6,670 m <sup>2</sup>        |
| add.           | 1,170  | 0,940   | 1,099 m <sup>2</sup>        |
| add.           | 1,340  | 1,090   | 1,460 m <sup>2</sup>        |
| add.           | 1,180  | 1,340   | 1,581 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Kamin   | 0,400  | 0,400   | 0,160 m <sup>2</sup>        |
|                |        |         | <b>10,650 m<sup>2</sup></b> |

|               |       |       |                            |
|---------------|-------|-------|----------------------------|
| Terrasse:     | 6,780 | 1,550 | 10,509 m <sup>2</sup>      |
|               | 6,560 | 0,910 | 5,969 m <sup>2</sup>       |
|               | 3,200 | 1,350 | 4,320 m <sup>2</sup>       |
|               | 3,880 | 2,330 | 9,040 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. Treppe | 2,200 | 0,720 | 1,584 m <sup>2</sup>       |
| 25%           |       |       | <b>7,060 m<sup>2</sup></b> |

**Wohnfläche EG: 17,710 m<sup>2</sup>**

#### Erster Stock:

|           | Länge: | Breite: |                            |
|-----------|--------|---------|----------------------------|
| Balkon 1: | 0,650  | 1,970   | 1,280 m <sup>2</sup>       |
|           | 0,860  | 2,220   | 1,909 m <sup>2</sup>       |
| 50%       |        |         | <b>1,595 m<sup>2</sup></b> |

## WOHNFLÄCHE

### Erster Stock:

|                   |                   | Länge: | Breite: |                             |
|-------------------|-------------------|--------|---------|-----------------------------|
| Wohn / Esszimmer: |                   | 4,130  | 5,250   | 21,682 m <sup>2</sup>       |
|                   | add.              | 0,880  | 0,800   | 0,704 m <sup>2</sup>        |
|                   | add.              | 0,880  | 0,800   | 0,704 m <sup>2</sup>        |
|                   | abzgl. Kamin      | 0,500  | 0,500   | 0,250 m <sup>2</sup>        |
|                   |                   |        |         | <b>22,840 m<sup>2</sup></b> |
| Küche:            |                   | 4,070  | 4,040   | 16,443 m <sup>2</sup>       |
|                   | abzgl. Kamin      | 0,400  | 0,400   | 0,160 m <sup>2</sup>        |
|                   |                   |        |         | <b>16,283 m<sup>2</sup></b> |
| Speisekammer:     |                   | 1,580  | 1,920   | <b>3,034 m<sup>2</sup></b>  |
| Flur:             | add.              | 1,190  | 1,00    | 1,190 m <sup>2</sup>        |
|                   | add.              | 1,090  | 0,470   | 0,512 m <sup>2</sup>        |
|                   | add.              | 1,860  | 0,920   | 0,615 m <sup>2</sup>        |
|                   |                   |        |         | <b>4,028 m<sup>2</sup></b>  |
| Hausflur:         |                   | 5,780  | 1,030   | 5,953 m <sup>2</sup>        |
|                   | add.              | 1,200  | 0,420   | 0,504 m <sup>2</sup>        |
|                   | add.              | 1,390  | 0,930   | 1,293 m <sup>2</sup>        |
|                   |                   |        |         | <b>7,750 m<sup>2</sup></b>  |
| Badezimmer:       |                   | 2,430  | 2,580   | 6,269 m <sup>2</sup>        |
|                   | abzgl. Tragstütze | 0,400  | 0,20    | 0,008 m <sup>2</sup>        |
|                   |                   |        |         | <b>6,189 m<sup>2</sup></b>  |
| Toilette          |                   | 2,750  | 0,970   | <b>2,667 m<sup>2</sup></b>  |

## WOHNFLÄCHE

### Erster Stock:

|                 |              | Länge: | Breite: |                             |
|-----------------|--------------|--------|---------|-----------------------------|
| Balkon 2:       |              | 1,550  | 6,900   | 10,695 m <sup>2</sup>       |
|                 | 50%          |        |         | <b>5,348 m<sup>2</sup></b>  |
| Fitnessstudio:  |              | 3,950  | 4,030   | 15,918 m <sup>2</sup>       |
|                 | abzgl. Kamin | 0,400  | 0,400   | 0,160 m <sup>2</sup>        |
|                 |              |        |         | <b>15,758 m<sup>2</sup></b> |
| Schlafzimmer 3: |              | 4,600  | 4,470   | <b>20,560 m<sup>2</sup></b> |

**Wohnfläche erster Stock: 106,052 m<sup>2</sup>**

### Zweiter Stock:

|                 |      | Länge: | Breite: |                             |
|-----------------|------|--------|---------|-----------------------------|
| Büro:           |      | 4,130  | 1,710   | 7,062 m <sup>2</sup>        |
|                 | add. | 0,740  | 0,830   | 0,6140 m <sup>2</sup>       |
|                 | add. | 0,870  | 0,830   | 0,722 m <sup>2</sup>        |
|                 |      |        |         | <b>8.398 m<sup>2</sup></b>  |
| Schlafzimmer 1: |      | 4,130  | 2,720   | 11,234 m <sup>2</sup>       |
|                 |      |        |         | <b>11,234 m<sup>2</sup></b> |
| Schlafzimmer 2: |      | 3,400  | 2,780   | 9,452 m <sup>2</sup>        |
|                 |      |        |         | <b>9,452 m<sup>2</sup></b>  |
| Ankleideraum:   |      | 3,40   | 2,40    | 8,160 m <sup>2</sup>        |
|                 |      |        |         | <b>8,160 m<sup>2</sup></b>  |

**Wohnfläche zweiter Stock: 37.244 m<sup>2</sup>**

## WOHNFLÄCHE

### Linker Dachboden:

|                           | Länge: | Breite: |                             |
|---------------------------|--------|---------|-----------------------------|
| Heilpädagogische Praxis:  | 8,830  | 6,710   | 59,249 m <sup>2</sup>       |
| Seitlicher bereich links  |        |         |                             |
| abzgl Höhe ≥ 2m. 50%      | 8,830  | 1,390   | 6,136 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Höhe 1 m - 2m      | 8,830  | 0,460   | 4,061 m <sup>2</sup>        |
| Seitlicher Bereich rechts |        |         |                             |
| abzgl Höhe ≥ 2m. 50%      | 8,830  | 0,740   | 3,267 m <sup>2</sup>        |
| abzgl Höhe ≥ 2m. 50%      | 2,770  | 0,650   | 0,900 m <sup>2</sup>        |
| abzgl Höhe ≥ 2m. 50%      | 1,080  | 0,650   | 0,351 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Höhe 1 m - 2m      | 2,770  | 0,460   | 1,274 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Höhe 1 m - 2m      | 1,080  | 0,460   | 0,496 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Treppe             | 4,940  | 1,110   | 5,483 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Kamin              | 0,400  | 0,400   | 0,160 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Wandvorsprung      | 0,470  | 0,130   | 0,061 m <sup>2</sup>        |
|                           |        |         | <b>37,057 m<sup>2</sup></b> |

**Wohnfläche linker Dachboden: 37,057 m<sup>2</sup>**

**Summe Gesamtwohnfläche: 198,063 m<sup>2</sup>**

Pedreguer, den 17.10.2025

Lea Espí Gilabert

## NUTZFLÄCHE

### Erdgeschoss:

|                           | Länge:  | Breite: |                             |
|---------------------------|---------|---------|-----------------------------|
| Technikraum:              | 4,540   | 1,180   | 5,357 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Zentralheizung     | 0,800   | 0,600   | 0,480 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Warmwasserspeicher | Ø 0,950 | Ø 0,950 | 0,710 m <sup>2</sup>        |
|                           |         |         | <b>4,167 m<sup>2</sup></b>  |
| Pellets Lagerraum:        | 2,310   | 3,200   | <b>7,390 m<sup>2</sup></b>  |
| Garage 2:                 | 4,390   | 3,780   | <b>16,594 m<sup>2</sup></b> |
| Bügelraum:                | 3,610   | 3,470   | 12,526 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. Kamin              | 0,400   | 0,400   | 0,160 m <sup>2</sup>        |
|                           |         |         | <b>12,366 m<sup>2</sup></b> |
| Waschküche:               | 3,350   | 1,630   | 5,461 m <sup>2</sup>        |
|                           | 0,610   | 1,150   | 0,701 m <sup>2</sup>        |
|                           | 4,2000  | 1,250   | 5,250 m <sup>2</sup>        |
|                           |         |         | <b>11,412 m<sup>2</sup></b> |
| Lagerraum:                | 1,500   | 2,020   | <b>3,030 m<sup>2</sup></b>  |
| Terrasse:                 | 75%     |         | <b>22,379 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche EG:</b>     |         |         | <b>77,338 m<sup>2</sup></b> |

## **NUTZFLÄCHE**

### **Rechter Dachboden:**

|                    | <b>Länge:</b> | <b>Breite:</b> |                             |
|--------------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| Hobby / Lagerung : | 8,170         | 5,42           | 44,281 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. Kamin       | 0,400         | 0,400          | 0,160 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Treppe      | 1,55          | 0,550          | 0,853 m <sup>2</sup>        |
|                    |               |                | <b>43,268 m<sup>2</sup></b> |

**Nutzfläche linker Dachboden:** **43,268 m<sup>2</sup>**

### **Garten Schuppen:**

|               | <b>Länge:</b> | <b>Breite:</b> |                             |
|---------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| Schuppen:     | 4,800         | 3,800          | 18,24 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. Treppe | 2,370         | 0,75           | 1,778 m <sup>2</sup>        |
|               |               |                | <b>16,462 m<sup>2</sup></b> |

**Nutzfläche garten Schuppen:** **16.462 m<sup>2</sup>**

**Summe Gesamte Nutzfläche (nicht zur Wohnfläche gehörend)** **137,068 m<sup>2</sup>**

Pedreguer, den 17.10.2025

Lea Espí Gilabert