BRAUN
IMMOBILIEN

FLÄCHENBERECHNUNG

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Denkmalgeschützter Vierkanthof · Grindelstraße 15/17 · 52146 Würselen-Bardenberg

Gemarkung Bardenberg, Flur 13, Flurstück 566 · Grundstück 901 m²

Zusammenfassung

Bereich	Fläche m²
Wohnflächen	
Wohnung Nr. 17 – Vorderhaus	226,15
Wohnung Nr. 15	76,14
Wohnung Nr. 15A	88,43
Wohnung Nr. 17A	113,60
Wohnfläche gesamt (4 Einheiten)	**504,32**
Emporen Nr. 17A (Dachraum, Zugang über Leiter)	32,45
Gewerbe- und Nutzflächen Scheune	
Büro, 3 Räume (EG)	63,76
Lager, 4 Räume (OG) · **lichte Höhe bis ca. 6,45 m**	152,51
Weitere Lager- und Abstellräume (EG)	22,36
Heizungsraum und Pelletbunker	21,74
Nutzfläche gesamt	**260,37**
Gesamtfläche (Wohnen, Emporen, Nutzflächen)	**797,14**
Außenfläche · Innenhof (gepflastert, geschlossen), zusätzlich	ca. 138

Grundlage der Berechnung: Alle Wohn- und Nutzflächen stammen aus den Originalplänen des Architekten, dem Aufmaß „Vierkanthof Grindelstraße 15-17“ der GUG Architekten vom 27.04.2023 (Grundrisse, Schnitte und Ansichten M 1:100). Übernommen wurden die dort ausgewiesenen Bodenflächen (BF). Die Hoffläche ist aus der amtlichen Liegenschaftskarte ermittelt.

Die Wohnräume haben nach den Schnitten durchgehend gerade Decken; Abzüge für Dachschrägen nach WoFlV fallen dort nicht an. Die raumweise Aufstellung folgt ab Seite 2.

ANSCHRIFT
Braun Immobilien GmbH
Morsbacher Str. 32
52146 Würselen

ANSPRECHPARTNER
Andreas Braun
Geschäftsführer

KONTAKT
T +49 2405 40815-0
F +49 2405 40815-25

ab@braun-immo.eu
www.braun-immo.eu

REGISTER
Amtsgericht Aachen, HRB 24065
USt-IdNr. DE334123168

ERLAUBNIS
Immobilienmakler, § 34c GewO
Erlaubnis: StädteRegion Aachen
§ 34i GewO: D-W-101-NW29-59

Wohnflächen

Maße: lichte Raummaße Länge × Breite in m, im Maßstab 1:100 aus den Originalplänen abgegriffen bzw. dort bemaßt, gerundet. * unregelmäßiger Grundriss (Schrägen, Nischen, Treppen) – Hauptmaße; maßgeblich ist die Bodenfläche (BF) lt. Plan.

Wohnung Nr. 17 – Vorderhaus

Erdgeschoss und Obergeschoss

Geschoss	Raum	Maße ca. (L × B)	Fläche m²
EG	Flur (Eingang)	1,18 × 4,71	5,70
EG	Wohnen	5,20 × 4,64 + 4,30 × 5,10	45,80
EG	Flur	unregelmäßig*	9,16
EG	Bad 1	1,93 × 4,38 + Vorraum*	9,61
EG	Kochen	4,45 × 4,08	18,05
EG	Essen	4,33 × 3,31	14,38
OG	Zimmer 1	4,42 × 4,51 + Podest*	27,40
OG	Bad 2	2,45 × 4,07*	8,48
OG	Flur	unregelmäßig*	3,87
OG	Gäste	4,57 × 2,93	13,38
OG	Schlafen 1	4,63 × 4,79	22,13
OG	Flur	2,07 × 2,25	4,69
OG	Büro (Arbeitszimmer)	2,07 × 2,21	4,59
OG	Zimmer 2	4,46 × 4,75	21,05
OG	Schlafen 2 (über Durchfahrt)	3,62 × 4,88	17,86
	Wohnfläche		**226,15**

Der Raum „Büro“ (4,59 m²) ist ein Arbeitszimmer innerhalb der Wohnung und zählt zur Wohnfläche. Schlafen 2 liegt über der Hofdurchfahrt.

Wohnung Nr. 15

Erdgeschoss

Geschoss	Raum	Maße ca. (L × B)	Fläche m²
EG	Wohnen/Essen	3,65 × 6,20*	21,91
EG	Büro (Arbeitszimmer)	2,80 × 3,90*	11,11
EG	Schlafen	3,40 × 3,80*	12,81
EG	Kochen	3,17 × 2,01	6,75
EG	Flur	3,63 × 1,80	6,50
EG	Bad	3,72 × 3,99 abzgl. HWR*	14,68
EG	HWR	1,44 × 1,64	2,38
	Wohnfläche		**76,14**

Der Raum „Büro“ (11,11 m²) ist ein Arbeitszimmer innerhalb der Wohnung und zählt zur Wohnfläche.

Wohnung Nr. 15A

Erdgeschoss und Obergeschoss

Geschoss	Raum	Maße ca. (L × B)	Fläche m²
EG	Bad	3,60 × 1,70	6,18
EG	HWR	2,32 × 1,95	4,56
EG	Flur	nicht im Plan	9,63
EG	Wohnen	4,58 × 4,77	21,57
EG	Essen	4,48 × 2,63	11,74
EG	Kochen	4,51 × 1,62	7,29
OG	Zimmer (Kind 1)	nicht im Plan	12,35
OG	Schlafen	4,60 × 3,25*	15,11
	Wohnfläche		**88,43**

Ein eigener Grundriss für Nr. 15A liegt nicht vor; die Bodenflächen sind den angrenzenden Planausschnitten entnommen, die Raumbezeichnung im OG dem Schnitt E-E.

Wohnung Nr. 17A

Erdgeschoss und Obergeschoss

Geschoss	Raum	Maße ca. (L × B)	Fläche m²
EG	Wohnen	4,98 × 4,12	21,05
EG	Essen	4,22 × 3,00*	12,69
EG	Kochen	3,95 × 2,95	12,02
EG	WC	1,20 × 2,45	2,89
OG	HWR	9,68 × 1,73*	16,62
OG	Zimmer	4,99 × 3,67	18,36
OG	Flur	5,08 × 1,95*	9,14
OG	Schlafen	2,60 × 4,67	12,12
OG	Bad	2,80 × 2,76 + Vorraum*	8,71
	Wohnfläche		**113,60**

Emporen Wohnung Nr. 17A

Dachgeschoss, offener Dachraum über Zimmer und Schlafen

Geschoss	Raum	Maße ca. (L × B)	Fläche m²
DG	Empore 1 (über Zimmer)	5,43 × 1,58 + 1,49 × 2,23*	12,00
DG	Empore 2 (über Schlafen)	5,26 × 2,60 + 2,59 × 2,28*	20,45
	Emporen gesamt		**32,45**

Die Emporen sind nur über Leitern erreichbar und liegen im Dachraum unter dem offenen Dachstuhl. Sie sind deshalb getrennt ausgewiesen und nicht in der Wohnfläche enthalten. Mit Emporen ergeben sich für Nr. 17A 146,05 m² und für alle Wohnungen 536,77 m².

Gewerbe- und Nutzflächen

Scheune mit Büro und Lager, Zufahrt über die Hofdurchfahrt

Büro

Erdgeschoss Scheune, 3 Räume, derzeit als Partybereich genutzt

Geschoss	Raum	Maße ca. (L × B)	Fläche m²
EG	Büro – Raum 1 (Plan: Lagerraum 2)	2,17 × 5,71	12,34
EG	Büro – Raum 2 (Plan: Lagerraum 3)	4,38 × 5,60	24,39
EG	Büro – Raum 3 (Plan: Lagerraum 4)	4,91 × 5,52	27,03
	Büro gesamt		**63,76**

Im Aufmaß als Lagerraum 2 bis 4 bezeichnet. Für eine Büronutzung ist eine Nutzungsänderung zu beantragen.

Lager

Obergeschoss Scheune · Höhen = lichte Höhe ab Fußboden bis Unterkante Dach

LICHTE RAUMHÖHE LAGER — **bis ca. 6,45 m** unter dem First · Lagerraum 5 im Mittel ca. 5,10 m

Raum	Maße ca. (L × B)	Fußboden	Höhe Wand	Höhe First	Fläche m²
Lagerraum 5	10,50 × 6,40*	+2,74	ca. 3,75 m	**ca. 6,45 m**	64,98
Lagerraum 6	4,00 × 5,95	+2,54	vor Ort messen	**ca. 5,6 m**	24,72
Lagerraum 7	5,34 × 5,77*	+2,54	vor Ort messen	**ca. 5,6 m**	28,56
Lagerraum 8	9,25 × 3,76	+2,77 / +2,96	vor Ort messen	**ca. 5,2–5,4 m**	34,25
Lager gesamt (OG)					**152,51**

Lagerraum 5: Höhen aus Schnitt C-C (Fußboden +2,74 m, First außen +9,43 m). Lagerräume 6 bis 8: kein Schnitt vorhanden; Firsthöhe aus der Ansicht Nr. 15A abgeleitet (Traufe außen ca. +5,40 m, First außen ca. +8,40 m), Wandhöhen sind in den Plänen nicht bemaßt. In Lagerraum 5 ist in ca. 1,50 bis 1,80 m Höhe ein durchlaufendes Bauteil eingezeichnet (vermutlich Balkenlage), das die nutzbare Höhe einschränken kann – vor Ort prüfen. Für eine gewerbliche Lagernutzung ist eine Nutzungsänderung zu beantragen.

Weitere Lager- und Abstellräume

Erdgeschoss Scheune

Geschoss	Raum	Maße ca. (L × B)	Fläche m²
EG	Lagerraum 1	2,83 × 5,84*	16,19
EG	Abstellraum	2,69 × 1,66	4,43
EG	Abstellraum	1,57 × 1,11	1,74
	Gesamt		**22,36**

Technik

Zentrale Pelletheizung für den gesamten Hof

Geschoss	Raum	Maße ca. (L × B)	Fläche m²
EG	Heizungsraum	2,85 × 3,47	10,42
OG	Pelletbunker	2,31 × 4,92	11,32
	Gesamt		**21,74**

Innenhof

Außenfläche, geschlossener Hof mit Zufahrt über die Durchfahrt

Der Innenhof umfasst **ca. 138 m²**. Die Fläche ist aus der amtlichen Liegenschaftskarte (TIM-online, Abruf 11.11.2026) ausgemessen: unbebaute Fläche des Flurstücks 566 zwischen Nr. 17, Nr. 15A, der Scheune und Nr. 17A. Zur Kontrolle ergeben die Planmaße der Hoffassaden rund 15,1 m × 11,4 m abzüglich des eingeschossigen Anbaus von Nr. 17 ebenfalls rund 140 m². Die überbaute Hofdurchfahrt ist nicht enthalten. Messgenauigkeit etwa ± 5 m².

Hinweise

- Nicht berechnet sind der Teilkeller unter Nr. 17, die Speicher über Nr. 15A und Nr. 17, die Eingangsdiele der Scheune und die Hofdurchfahrt, weil das Aufmaß für diese Bereiche keine Flächen ausweist.
- Terrassen sind in den Plänen nicht dargestellt und nicht enthalten. Nach WoFlV werden sie in der Regel zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet.
- Sämtliche Wohn- und Nutzflächen sind den Originalplänen der GUG Architekten (Aufmaß vom 27.04.2023) entnommen und wurden nicht neu aufgemessen. Alle Angaben ohne Gewähr.