

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach WoFIV					WELLNITZ ARCHITEKTEN BDA	
21.07.2026						
Projekt: 2601_Berliner Straße 244, Vorderhaus 63067 Offenbach am Main						
Bauherr: DIK Deutsche Immobilien & Kapital GmbH [REDACTED] Untermainkai 83 60329 Frankfurt am Main						
Wohnung	Geschoß Raumbezeichnung	Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Zwischensumme	Wohnfläche [m²]
1	EG					
	Wohnraum	1	4,08	4,80	19,58	
	abzüglich Kamin	1	0,28	0,18	0,05	19,53
	Schlafen	1	4,05	4,74	19,20	
	abzüglich Kamin	1	0,26	0,55	0,14	19,06
	Kind	1	4,05	3,47	14,05	
	abzüglich Kamin	1	0,33	0,37	0,12	13,93
	Arbeitszimmer	1	4,85	2,28	11,06	
	abzüglich Kamin	1	0,39	0,94	0,36	
	abzüglich schräge Flurwand	1			0,10	10,60
	Küche	1	3,08	4,85	14,94	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	0,48	1,33	0,32	14,62
	Bad	1	3,06	2,59	7,91	
	abzüglich Kamin	1	0,66	0,39	0,26	
	zuzüglich Bereich Fenster	1	1,48	0,12	0,17	7,82
	Bad - Fläche 1	1	2,12	3,05	6,47	
	Bad - Fläche 2	1	0,87	0,12	0,10	6,57
	Flur - Bereich links	1	3,73	1,33	4,96	
	Flur - Bereich rechts	1	3,85	1,35	5,20	
	abzüglich Türbereich	1	0,10	2,36	0,22	
	abzüglich Wandvorsprung	1	0,10	0,37	0,04	
	zuzüglich schräge Flurwand links	0,5	0,48	1,33	0,32	
	zuzüglich schräge Flurwand rechts	0,5	0,14	1,33	0,09	10,31
Gesamt, Wohnung 1						102,44
2	1.OG - links					
	Wohnraum	1	3,97	4,23	16,79	
	abzüglich Kamin	1	0,13	0,24	0,03	16,76
	Schlafen	1	3,18	4,23	13,45	13,45
	Küche	1	4,99	3,08	15,37	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	1,35	0,47	0,32	15,05
	Bad - Fläche 1	1	2,65	2,49	6,60	
	Bad - Fläche 2	1	0,59	2,25	1,33	
	Bad - Fläche 3	1	0,30	1,50	0,45	8,38
	Flur	1	4,03	1,35	5,44	
	zuzüglich schräge Wand Flur	0,5	1,35	0,47	0,32	5,76
Gesamt, Wohnung 2						59,40
3	1.OG - rechts					
	Wohnraum	1	4,17	4,23	17,64	
	abzüglich Kamin	1	0,25	0,50	0,13	17,51
	Schlafen	1	3,13	4,23	13,24	13,24
	Küche	1	4,99	3,38	16,87	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	1,35	0,31	0,21	16,66
	Bad - Fläche 1	1	2,50	2,46	6,15	
	Bad - Fläche 2	1	0,62	2,12	1,31	
	Bad - Fläche 3	1	0,18	1,25	0,23	
	Bad - Fläche 4	1	0,12	1,10	0,13	7,82
	Flur	1	3,97	1,35	5,36	
	zuzüglich schräge Wand Flur	0,5	1,35	0,31	0,21	5,57
Gesamt, Wohnung 3						60,80

Wohnung	Geschoß Raumbezeichnung	Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Zwischensumme	Wohnfläche [m²]
4	2.OG - links					
	Wohnraum	1	4,07	4,33	17,62	
	abzüglich Kamin	1	0,23	0,27	0,06	17,56
	Schlafen	1	3,18	4,33	13,77	
	abzüglich Kamin	1	0,38	0,27	0,10	13,67
	Küche	1	5,05	3,20	16,16	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	1,37	0,50	0,34	15,82
	Bad - Fläche 1	1	2,75	2,38	6,55	
	Bad - Fläche 2	1	0,75	2,37	1,78	
	Bad - Fläche 3	1	0,40	1,50	0,60	8,92
	Flur	1	4,03	1,37	5,52	
	zuzüglich schräge Wand Flur	0,5	1,37	0,50	0,34	5,87
	Gesamt, Wohnung 4					61,83
5	2.OG - rechts					
	Wohnraum	1	4,27	4,33	18,49	
	abzüglich Kamin	1	0,25	0,50	0,13	18,36
	Schlafen	1	3,13	4,33	13,55	13,55
	Küche	1	5,05	3,50	17,68	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	1,37	0,46	0,32	17,36
	Bad	1	3,53	2,60	9,18	
	abzüglich Kamin	1	0,53	0,72	0,38	
	abzüglich Ecke	1	0,40	1,25	0,50	
	abzüglich Ecke	1	0,10	0,10	0,01	8,29
	Flur	1	3,87	1,37	5,31	
	zuzüglich schräge Wand Flur	0,5	1,37	0,46	0,32	5,62
	Gesamt, Wohnung 5					63,18
6	3.OG - links					
	Wohnraum	1	4,07	4,33	17,62	
	abzüglich Kamin	1	0,23	0,27	0,06	17,56
	Schlafen	1	3,18	4,33	13,77	
	abzüglich Kamin	1	0,38	0,27	0,10	13,67
	Küche	1	5,05	3,20	16,16	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	1,37	0,50	0,34	15,82
	Bad - Fläche 1	1	2,75	2,38	6,55	
	Bad - Fläche 2	1	0,75	2,37	1,78	
	Bad - Fläche 3	1	0,40	1,50	0,60	8,92
	Flur	1	4,03	1,37	5,52	
	zuzüglich schräge Wand Flur	0,5	1,37	0,50	0,34	5,87
	Gesamt, Wohnung 6					61,83
7	3.OG - rechts					
	Wohnraum	1	4,27	4,33	18,49	
	abzüglich Kamin	1	0,25	0,50	0,13	18,36
	Schlafen	1	3,13	4,33	13,55	13,55
	Küche	1	5,05	3,50	17,68	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	1,37	0,46	0,32	17,36
	Bad - Fläche 1	1	3,13	2,60	8,14	
	abzüglich Kamin	1	0,53	0,72	0,38	
	abzüglich Wandvorsprung	1	0,13	1,05	0,14	
	zuzüglich Nische. Wand	1	0,10	0,30	0,03	
	zuzüglich Fensternische	1	0,40	1,10	0,44	8,09
	Flur	1	3,88	1,37	5,32	
	zuzüglich schräge Wand Flur	0,5	1,37	0,46	0,32	5,63
	Gesamt, Wohnung 7					63,00
8	4.OG - links					
	Wohnraum	1	4,04	4,43	17,90	
	abzüglich Kamin	1	0,23	0,27	0,06	17,84
	Schlafen	1	3,21	4,43	14,22	
	abzüglich Kamin	1	0,33	0,31	0,10	14,12
	Küche - Fläche 1	1	2,35	1,37	3,22	
	Küche - Fläche 2	1	3,13	0,80	2,50	
	Küche - Fläche 3	1	3,61	2,88	10,40	16,12
	Bad - Fläche 1	1	3,68	2,38	8,76	
	Bad - Fläche 2	1	0,95	0,95	0,90	9,66
	Flur	1	4,89	1,26	6,16	6,16

Wohnung	Geschoß Raumbezeichnung	Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Zwischensumme	Wohnfläche [m²]
Gesamt, Wohnung 8						63,90
9	4.OG - rechts					
	Wohnraum	1	4,02	4,43	17,81	
	abzüglich Kamin	1	0,27	0,52	0,14	17,67
	Schlafen	1	3,28	4,43	14,53	14,53
	Küche - Fläche 1	1	2,84	1,37	3,89	
	Küche - Fläche 2	1	3,43	0,82	2,81	
	Küche - Fläche 3	1	3,92	2,86	11,21	17,91
	Bad - Fläche 1	1	2,22	3,68	8,17	
	Bad - Fläche 2	1	0,95	0,95	0,90	9,07
	Flur	1	4,45	1,26	5,61	5,61
Gesamt, Wohnung 9						64,79
Gesamt, Wohnfläche Vorderhaus						601,17

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach WoFIV					WELLNITZ ARCHITEKTEN BDA	
21.07.2026						
Projekt: 2601_Berliner Straße 244, Hinterhaus 63067 Offenbach am Main						
Bauherr: DIK Deutsche Immobilien & Kapital GmbH [REDACTED] Untermainkai 83 60329 Frankfurt am Main						
Wohnung	Geschoß Raumbezeichnung	Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Zwischensumme [Faktor x Länge x Breite]	Wohnfläche [m²]
10	EG					
	Kind 2	1	4,81	2,58	12,41	12,41
	Kind 1	1	3,98	2,84	11,30	
	abzüglich Kamin	1	0,38	0,38	0,14	11,16
	Schlafen	1	2,94	3,98	11,70	11,70
	Wohnraum	1	4,34	3,04	13,19	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	0,96	0,42	0,20	
	abzüglich Wandvorsatz	1	0,25	0,05	0,01	12,98
	Küche	1	4,48	1,94	8,69	
	abzüglich Kamin	1	0,78	0,50	0,39	
	abzüglich Wandvorsatz	1	0,12	0,26	0,03	8,27
	Bad	1	1,98	3,31	6,55	
	abzüglich Kamin	1	0,38	1,03	0,39	6,16
	Flur	1	4,25	1,35	5,74	
	abzüglich schräge Flurwand	0,5	0,96	0,42	0,20	5,54
	Terrasse - Fläche 1	0,25	6,91	0,80	1,38	
Terrasse - Fläche 2	0,25	2,23	2,73	1,52	2,90	
Überdachte Terrasse	0,5	3,63	2,73	4,95	4,95	
Gesamt, Wohnung 10						76,08
Ergänzende Informationen zu Wohnung 10						
	Wohnraum, innen				68,22	
	Terrassenfläche, ohne Faktor				11,61	
	Überdachte Terrasse, ohne Faktor				9,91	
	Gartenfläche				51,45	
11	1.OG					
	Schlafen	1	2,62	4,92	12,89	12,89
	Arbeitszimmer	1	4,09	2,98	12,19	
	abzüglich Kamin	1	0,38	0,38	0,14	12,04
	Essen	1	4,09	2,93	11,98	11,98
	Wohnraum	1	2,96	4,46	13,20	
	abzüglich schräge Wand Flur	0,5	0,38	0,94	0,18	13,02
	Küche	1	4,60	1,97	9,06	
	abzüglich Kamin	1	0,75	0,56	0,42	
	abzüglich Wandvorsprung	1	0,11	0,25	0,03	8,61
	Bad	1	1,98	3,40	6,73	
	abzüglich Kamin	1	0,40	1,04	0,42	6,32
Flur	1	4,33	1,37	5,93		
abzüglich schräge Wand	0,5	0,89	0,35	0,16	5,78	
Gesamt, Wohnung 11						70,65

Wohnung	Geschoß Raumbezeichnung	Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Zwischensumme [Faktor x Länge x Breite]	Wohnfläche [m²]
12	2.OG					
	Schlafen	1	2,62	4,92	12,89	12,89
	Arbeitszimmer	1	4,09	2,98	12,19	
	abzüglich Kamin	1	0,38	0,38	0,14	12,04
	Essen	1	4,09	2,93	11,98	11,98
	Wohnraum	1	2,96	4,46	13,20	
	abzüglich schräge Wand Flur	0,5	0,38	0,94	0,18	13,02
	Küche	1	4,60	1,97	9,06	
	abzüglich Kamin	1	0,75	0,56	0,42	
	abzüglich Wandvorsprung	1	0,11	0,25	0,03	8,61
	Bad	1	1,98	3,40	6,73	
	abzüglich Kamin	1	0,40	1,04	0,42	6,32
	Flur	1	4,33	1,37	5,93	
	abzüglich schräge Wand	0,5	0,89	0,35	0,16	5,78
Gesamt, Wohnung 12						70,65
13	DG					
	Küche, Höhe ab 2m	1	2,73	3,21	8,76	
	Küche, Höhe zwischen 1 und 2m	0,5	2,73	1,86	2,54	11,30
	Schlafen, Höhe ab 2m	1	3,10	2,35	7,27	
	Schlafen, Höhe zwischen 1 und 2m	0,5	3,10	1,89	2,92	
	abzüglich Kamin	1	0,39	0,39	0,15	10,04
	Wohnraum, Höhe ab 2m	1	2,94	2,35	6,91	
	Wohnraum, Höhe zwischen 1 und 2m	0,5	2,94	1,89	2,78	
	abzüglich Kamin	1	0,10	0,39	0,04	9,65
	Kind, Höhe ab 2m	1	3,00	2,70	8,07	
	Kind, Höhe zwischen 1 und 2m	0,5	3,00	1,77	2,64	
	abzüglich schräge Wand	0,5	0,88	0,42	0,18	10,53
	Abstellraum, Höhe ab 2m	1	2,89	1,98	5,71	
	Abstellraum, Höhe zwischen 1 und 2m	0,5	1,71	1,98	1,69	
	Abzüglich Kamin	1	0,22	0,22	0,05	
	Abzüglich Kamin 2	1	0,84	0,47	0,39	6,96
	Bad, Höhe ab 2m	1	1,85	1,62	3,00	
	Bad, Höhe zwischen 1 und 2m	0,5	1,85	1,90	1,76	
	abzüglich Kamin	1	0,35	1,08	0,38	4,38
	Flur	1	4,33	1,36	5,87	
	abzüglich schräge Wand	0,5	0,91	0,42	0,19	5,68
	Rettungsbalkon	0,25	1,20	4,90	1,47	
	abzüglich Geländer	1	0,10	1,10	0,11	1,36
Gesamt, Wohnung 13						59,89
Ergänzende Informationen zu Wohnung 13						
	Wohnraum, innen				58,53	
	Rettungsbalkonfläche, ohne Faktor				5,77	
Gesamt, Wohnfläche Hinterhaus						277,27