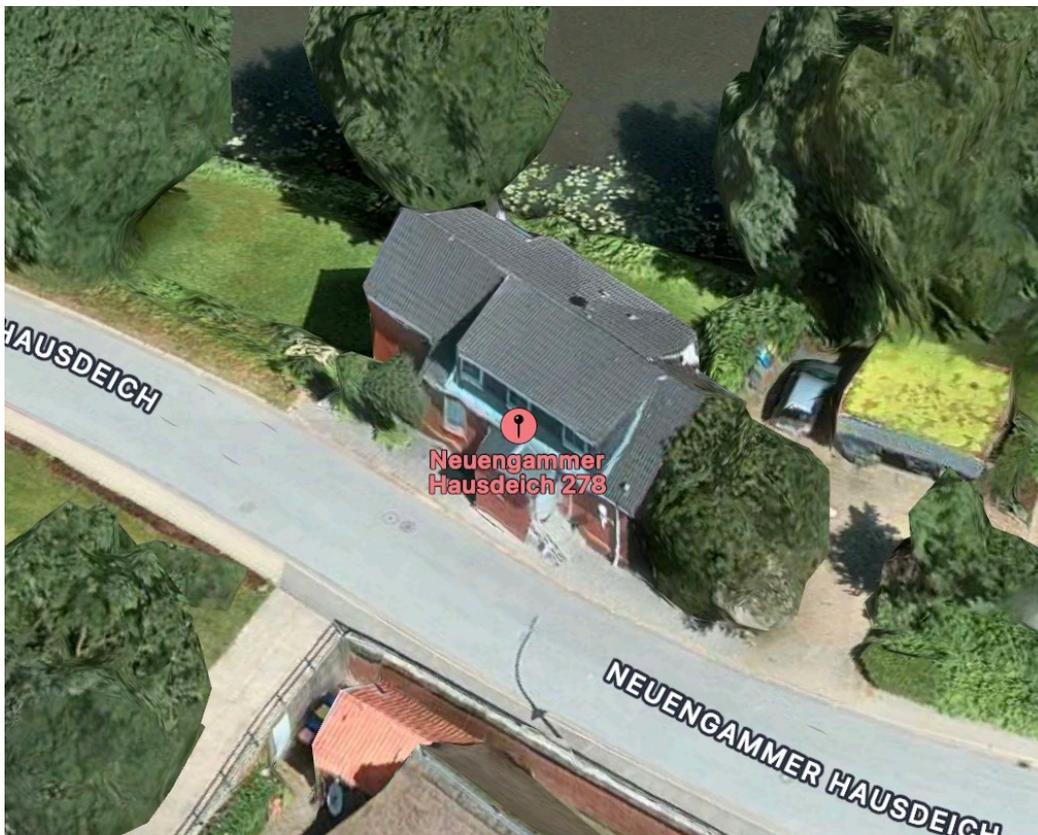




## **BERICHT**

### **über ein Mehrfamilienhaus**

**Neuengammer Hausdeich 278,  
21039 Hamburg**



### **Darius Supernak**

Qualifizierter Wertermittler im Kleindarlehensbereich (HypZert)

HypZert Objektbesichtiger gemäß § 24 BelWertV

zertifizierter Immobilien-Bewertungsfachmann (IMI)

geprüfter Immobilienfachwirt

DaSimmo Immobilienberatung

Am Schilfpark 5b, 21029 Hamburg

Tel. 040-60062884 \* Mobil 0163-3814613

[darius.supernak@dasimmo.de](mailto:darius.supernak@dasimmo.de)

Bericht Nr. 2023/236 vom 19.10.2023

Dieses Bericht umfasst 8 Seiten (ohne Anlagen)

## **Inhaltsverzeichnis**

### 1. Wohn- und Nutzflächenberechnung

Anlagen  
Grundriss

## 1. Wohn- und Nutzflächenberechnung

Aufbau	Nr.	Nutzung	Art	Länge	Breite	Faktor	Wohnfläche	
<b>MFH</b>							<b>qm</b>	
<b>Kellergeschoss /Souterrain</b>								
<b>Gemeinschaftsräume</b>								
	1	Heizungsraum	N	2,96	2,32	1	6,85	
	2	Hausanschluss	N	1,80	1,74	1	3,13	
	3	Abstell	N	0,98	0,70	1	0,69	
	4	Abstell	N	2,34	1,98	1	4,63	
		<b>Gemeinschaft Summe</b>	<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>15,30</b>	
<b>Wohnung 1</b>								
	5	Flur	W			1	6,56	
			a	w	2,53	2,52	1	6,38
			b	w	0,86	0,22	1	0,19
	6	Küche	W			1	9,35	
			a	w	3,85	2,54	1	9,78
			b	w	0,88	0,48	-1	-0,42
	7	Badezimmer	W			1	3,04	
			a	w	2,38	1,61	1	3,83
			b	w	1,57	0,26	-1	-0,41
			c	w	0,77	0,50	-1	-0,39
	8	Zimmer 1	W			1	9,41	
			a	w	3,45	3,17	1	10,94
			b	w	1,97	0,78	-1	-1,54
	9	Zimmer 2	W			1	16,44	
			a	w	4,25	3,99	1	16,96
			b	w	2,10	0,32	1	0,67
			c	w	2,81	0,42	-1	-1,19
	10	Wintergarten beheizt	W			1	12,31	
			a	w	3,96	3,37	1	13,37
			b	w	1,20	0,26	-1	-0,31
			c	w	1,13	0,67	-1	-0,76
	11	Terrasse 1	W			0,5	14,76	
			a	w	9,78	4,86	1	47,53
			b	w	4,17	0,90	-1	-3,75
			c	w	4,17	2,39	-1	-9,97

		d	w	4,06	2,11	-0,5	-4,28
	12	Abstellraum 1	N	3,46	2,31	1	7,99
		<b>Wohnung 1 Summe</b>	<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>71,87</b>
		<b>Wohnung 1 Summe</b>	<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>7,99</b>
		<b>Wohnung 1 Insgesamt</b>	<b>W / N</b>			<b>ca.</b>	<b>79,86</b>
<b>Wohnung 2</b>							
	13	Terrasse 2	W	5,30	4,90	0,5	12,99
	14	Abstellraum 2	N	2,73	2,30	1	6,29
	15	Keller	N			1	16,60
		a	n	5,56	3,57	1	19,83
		b	n	1,88	1,66	-1	-3,12
		c	n	0,40	0,26	-1	-0,10
		<b>Wohnung 2 Summe</b>	<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>12,99</b>
		<b>Wohnung 2 Summe</b>	<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>22,89</b>
		<b>Wohnung 2 Insgesamt</b>	<b>W / N</b>			<b>ca.</b>	<b>35,88</b>
<b>Wohnung 3</b>							
	16	Abstellraum 3	N	2,30	2,76	1	6,35
		<b>Wohnung 3 Summe</b>	<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>6,35</b>
<b>Insgesamt</b>							
		<b>Insgesamt</b>	<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>84,86</b>
		<b>Insgesamt</b>	<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>52,54</b>
		<b>Summe</b>	<b>W/N</b>			<b>ca.</b>	<b>137,39</b>

Erdgeschoss																			
Wohnung 2																			
	1	Badezimmer	W			1	6,56												
			a	w	3,03	2,63	1 7,97												
			b	w	1,53	0,92	-1 -1,41												
	2	Flur	W			1	8,88												
			a	w	4,67	3,62	1 16,91												
			b	w	2,62	2,89	-1 -7,57												
			c	w	3,01	0,15	-1 -0,45												
	3	Küche	W			1	8,43												
			a	w	3,35	2,59	1 8,68												
			b	w	0,87	0,29	-1 -0,25												
	4	Wintergarten beheizt	W			1	12,19												
			a	w	3,94	3,33	1 13,12												
			b	w	1,15	0,20	-1 -0,23												
			c	w	2,22	0,63	-0,5 -0,70												
	5	Zimmer 1	W			1	8,49												
			a	w	4,09	2,69	1 11,00												
			b	w	2,70	0,53	-1 -1,43												
			c	w	1,18	0,92	-1 -1,09												
	6	Zimmer 2	W	4,05	2,59	1	10,49												
	7	Zimmer 4	W			1	16,75												
			a	w	4,07	3,90	1 15,88												
			b	w	2,89	0,30	1 0,87												
	8	Zimmer 3	W			1	12,66												
			a	w	4,07	3,62	1 14,73												
			b	w	1,80	1,15	-1 -2,07												
	9	Balkon 1	W	4,90	1,40	0,5	3,44												
	10	Balkon 2	W	2,00	1,20	0,5	1,20												
		<b>Wohnung 2 Summe</b>	<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>89,09</b>												
Gemeinschaftsräume																			
	11	Windfang	N	2,15	1,25	1	2,69												
		<b>Insgesamt</b>	<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>2,69</b>												
<table> <tr> <td><b>Insgesamt</b></td> <td><b>W</b></td> <td><b>ca.</b></td> <td><b>89,09</b></td> </tr> <tr> <td><b>Insgesamt</b></td> <td><b>N</b></td> <td><b>ca.</b></td> <td><b>2,69</b></td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>W/N</b></td> <td><b>ca.</b></td> <td><b>91,78</b></td> </tr> </table>								<b>Insgesamt</b>	<b>W</b>	<b>ca.</b>	<b>89,09</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>N</b>	<b>ca.</b>	<b>2,69</b>	<b>Summe</b>	<b>W/N</b>	<b>ca.</b>	<b>91,78</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>W</b>	<b>ca.</b>	<b>89,09</b>																
<b>Insgesamt</b>	<b>N</b>	<b>ca.</b>	<b>2,69</b>																
<b>Summe</b>	<b>W/N</b>	<b>ca.</b>	<b>91,78</b>																

<b>Dachgeschoss</b>							
<b>Wohnung 3</b>							
	1	Badezimmer	W			1	4,50
			a w	3,11	1,67	1	5,19
			b w	1,11	0,58	-1	-0,64
			c w	0,30	0,18	-1	-0,05
	2	Flur	W			1	5,65
			a w	4,44	1,82	1	8,08
			b w	0,75	0,24	-1	-0,18
			c w	2,45	0,92	-1	-2,25
	3	Küche	W			1	22,40
			a w	6,20	3,85	1	23,87
			b w	1,06	1,01	-1	-1,07
			c w	1,01	0,80	-0,5	-0,40
	4	Zimmer 1	W			1	15,83
			a w	4,93	3,71	1	18,29
			b w	1,59	1,00	-1	-1,59
			c w	1,59	0,05	-1	-0,08
			d w	1,59	1,00	-0,5	-0,80
	5	Zimmer 2	W			1	17,19
			a w	4,42	4,29	1	18,96
			b w	4,42	0,80	-0,5	-1,77
	6	Balkon	W	3,85	2,65	0,5	5,10
		<b>Wohnung 3 Summe</b>	<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>70,66</b>
<hr/>							
		<b>Insgesamt</b>	<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>70,66</b>
		<b>Insgesamt</b>	<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>0,00</b>
		<b>Summe</b>	<b>W/N</b>			<b>ca.</b>	<b>70,66</b>
<hr/>							
<b>Kellergeschoss / Souterrain</b>			<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>52,54</b>
<b>Kellergeschoss / Souterrain</b>			<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>84,86</b>
<b>Erdgeschoss</b>			<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>2,69</b>
<b>Erdgeschoss</b>			<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>89,09</b>
<b>Dachgeschoss</b>			<b>N</b>			<b>ca.</b>	<b>0,00</b>
<b>Dachgeschoss</b>			<b>W</b>			<b>ca.</b>	<b>70,66</b>

<b>SUMME</b>	<b>W</b>	<b>ca. 245</b>
<b>SUMME</b>	<b>N</b>	<b>ca. 55</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>W/N</b>	<b>ca. 300</b>

<b>Wohnung 1</b>	<b>W</b>	<b>ca. 72</b>
<b>Wohnung 2</b>	<b>W</b>	<b>ca. 102</b>
<b>Wohnung 3</b>	<b>W</b>	<b>ca. 71</b>

Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter finden keine Anrechnung.

Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Meter werden zur 50% angerechnet.

Raumteile mit einer Höhe über 2 Meter werden voll auf die Wohnfläche angerechnet.

Terrasse/Balkon/Wintergarten werden zur Hälfte angerechnet.

Die Flächenart W weist Flächen in Räumen aus, die wohnwirtschaftlich genutzt werden.

Die Flächenart N weist Flächen in Räumen aus, die als Nutzflächen genutzt werden.

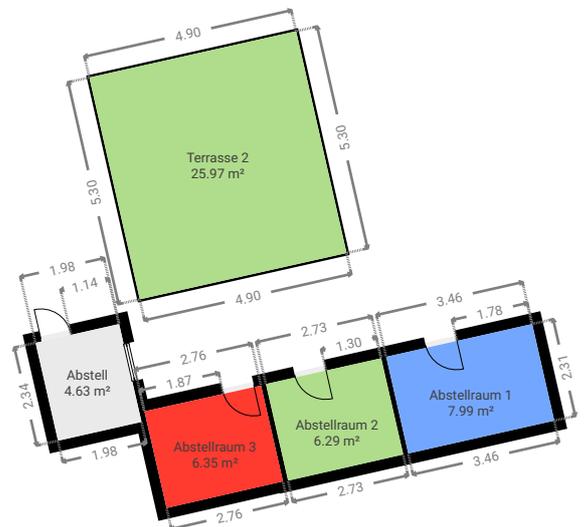
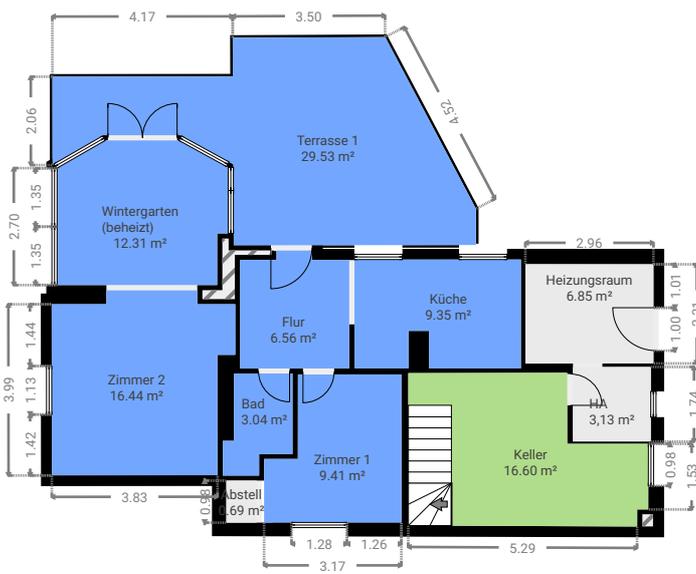
Dieser Grundriss wurde im möblierten Zustand, ohne Berücksichtigung von Raumhöhen und Wandstärken erstellt. Softwareseitig wird ein Rastersystem verwendet, um die Räume auszurichten. Dies ist ein automatischer Vorgang und kann derzeit nicht beeinflusst werden. Geringfügige Abweichungen in der Raumausrichtung und Flächenberechnung sind möglich, lassen sich nicht vermeiden und stellen keinen Qualitätsmangel dar. Im Gegensatz zur der Wohnflächenberechnung stellt der Grundriss überwiegend die Grundfläche dar. Die vorliegende Flächenermittlung wurde auf Basis des Bestands erstellt. In dem Zuge wurde nicht geprüft, ob die vorhandenen Flächen mit einer erteilten Baugenehmigung übereinstimmen. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslands. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung ist nicht Bestandteil des Auftrags und fand nicht statt. Dieser Grundriss wurde für die Finanzierungs- bzw. Verkaufszwecke erstellt und ersetzt keine Architektenzeichnungen und kann daher auch nicht die Planung-, Umbau- oder Ähnlichen Zwecken, die eine Architektenleistungen erfordern ersetzen. Für diese Zwecke und Maßnahmen kann keine Haftung übernommen werden.

Dieser Bericht dient ausschließlich der Information des Auftraggebers; er hat keine rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach ausdrücklicher Genehmigung gestattet.

Hamburg, den 19. Oktober 2023

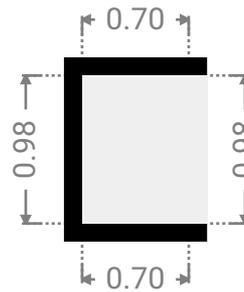


▼ 1. Untergeschoss



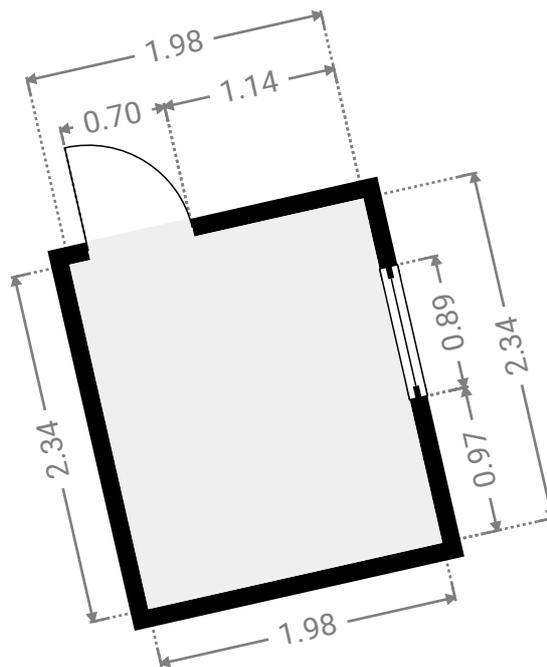
▼ **Abstell**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 0.70 m • LÄNGE: 0.98 m  
 BEREICH: 0.69 m<sup>2</sup> • UMFANG: 3.36 m



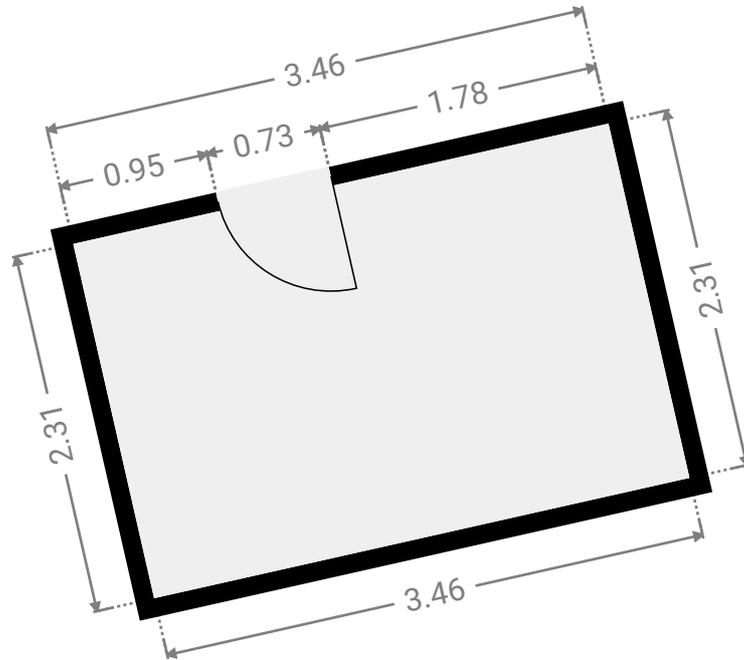
▼ **Abstell**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 1.98 m • LÄNGE: 2.34 m  
 BEREICH: 4.63 m<sup>2</sup> • UMFANG: 8.64 m



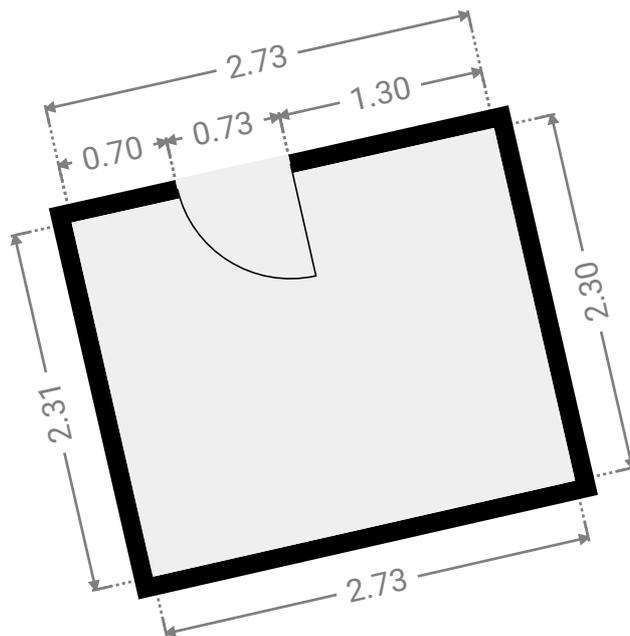
▼ **Abstellraum 1**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 3.46 m • LÄNGE: 2.31 m  
 BEREICH: 7.99 m<sup>2</sup> • UMFANG: 11.54 m



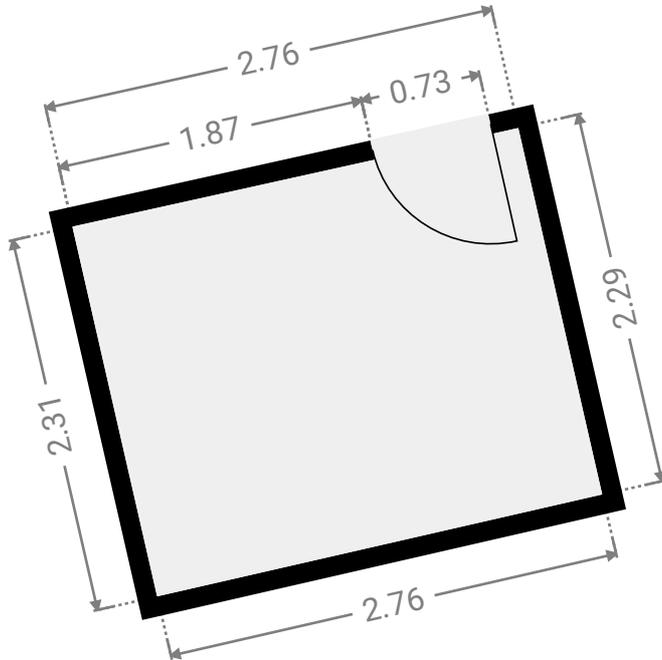
▼ **Abstellraum 2**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 2.73 m • LÄNGE: 2.31 m  
 BEREICH: 6.29 m<sup>2</sup> • UMFANG: 10.07 m



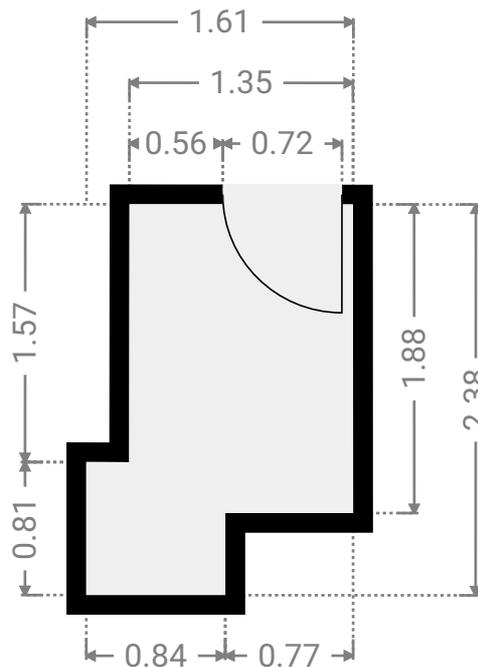
▼ **Abstellraum 3**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 2.76 m • LÄNGE: 2.31 m  
 BEREICH: 6.35 m<sup>2</sup> • UMFANG: 10.12 m



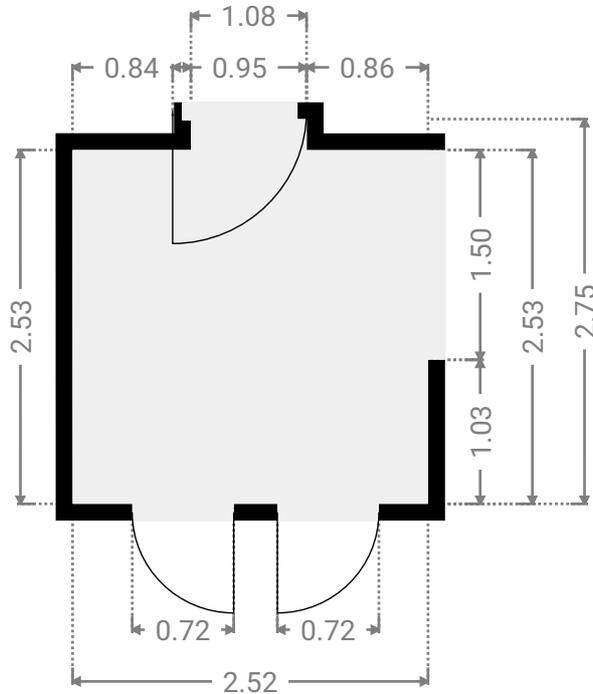
▼ **Badezimmer**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 1.61 m • LÄNGE: 2.38 m  
 BEREICH: 3.04 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.98 m



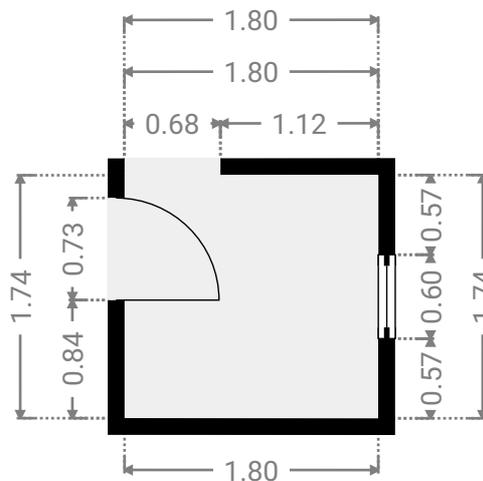
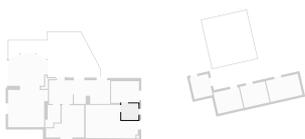
▼ **Flur**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 2.52 m • LÄNGE: 2.75 m  
 BEREICH: 6.56 m<sup>2</sup> • UMFANG: 10.54 m



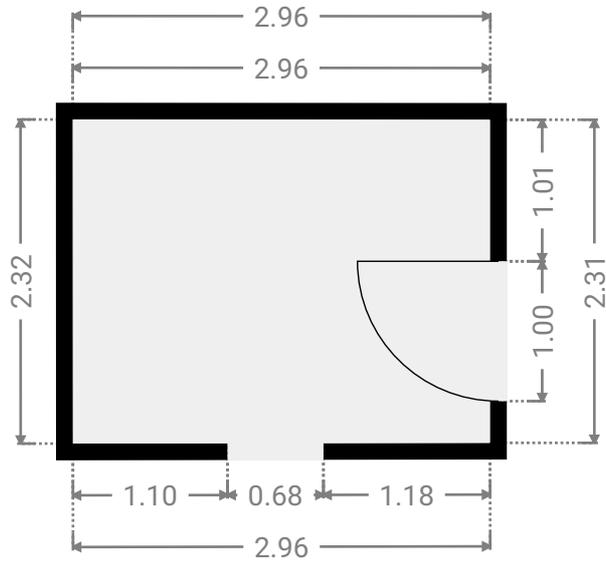
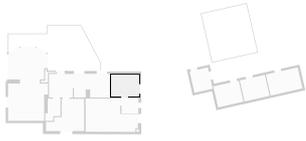
▼ **Hausanschluss**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 1.80 m • LÄNGE: 1.74 m  
 BEREICH: 3.13 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.08 m



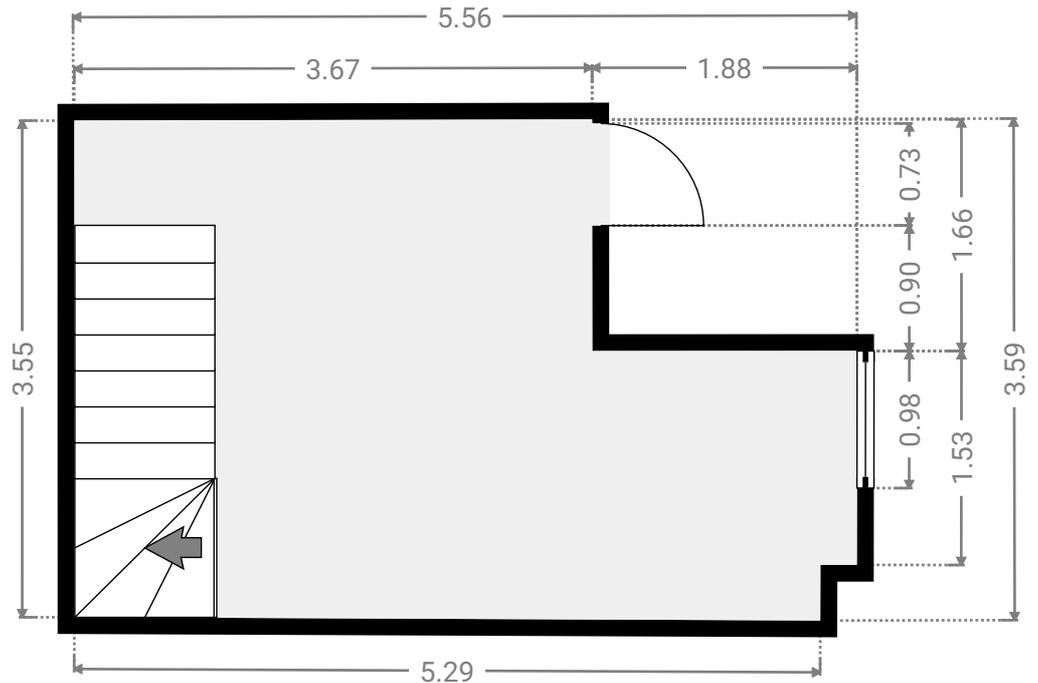
▼ **Heizungsraum**  
1. Untergeschoss

BREITE: 2.96 m • LÄNGE: 2.32 m  
BEREICH: 6.85 m<sup>2</sup> • UMFANG: 10.55 m



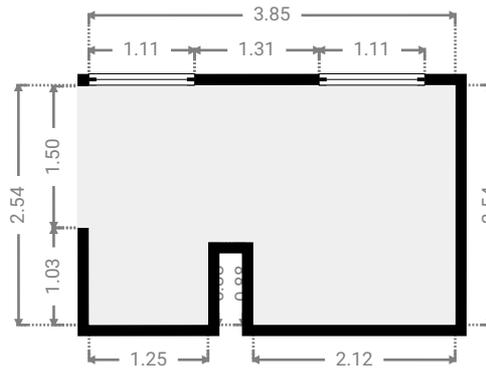
▼ **Keller**  
1. Untergeschoss

BREITE: 5.56 m • LÄNGE: 3.59 m  
BEREICH: 16.60 m<sup>2</sup> • UMFANG: 18.23 m



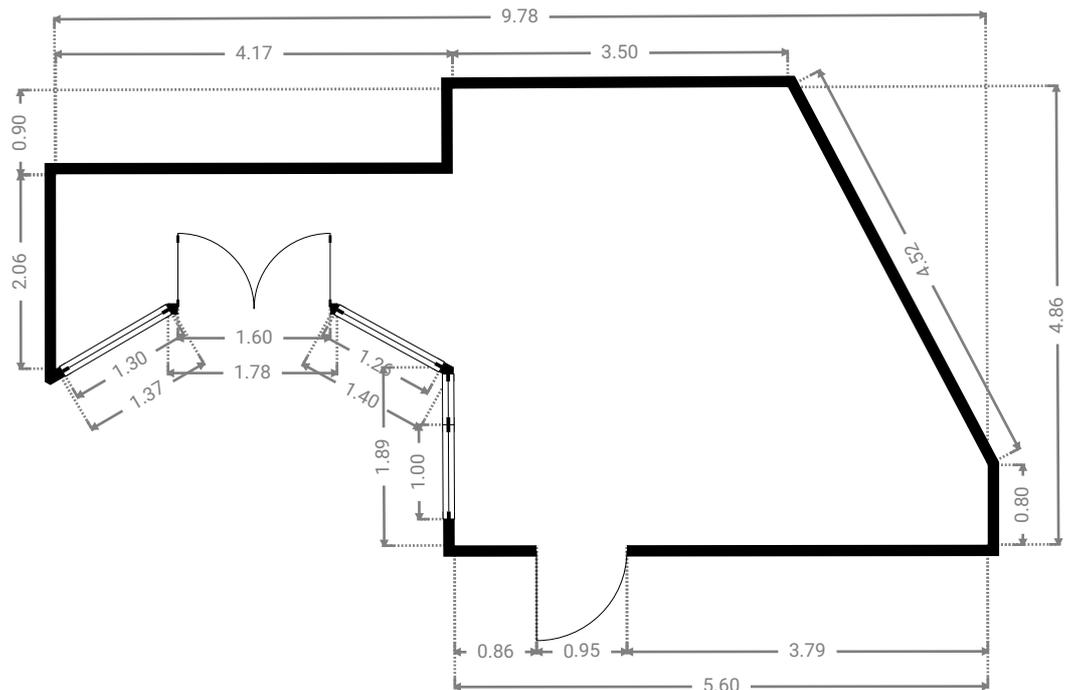
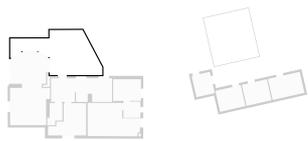
▼ **Küche**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 3.85 m • LÄNGE: 2.54 m  
 BEREICH: 9.35 m<sup>2</sup> • UMFANG: 14.53 m



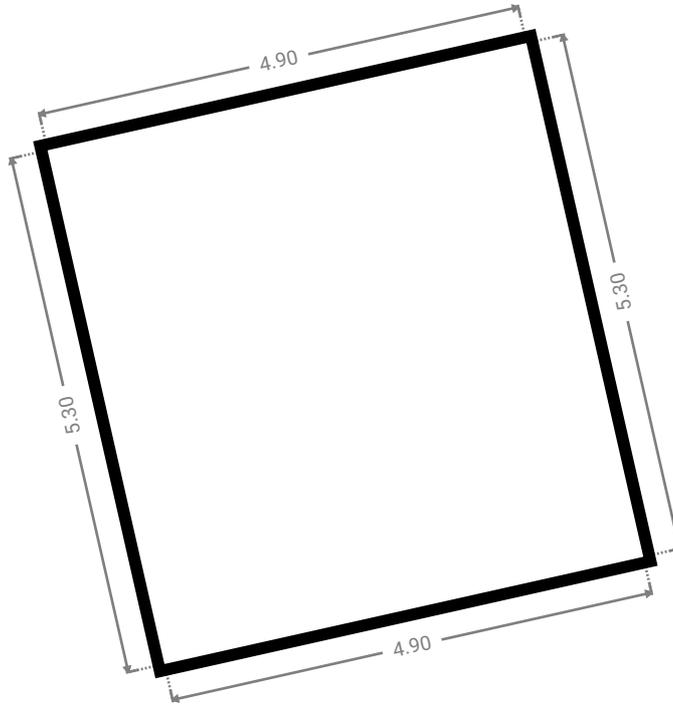
▼ **Terrasse 1**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 9.78 m • LÄNGE: 4.86 m  
 BEREICH: 29.53 m<sup>2</sup> • UMFANG: 28.05 m



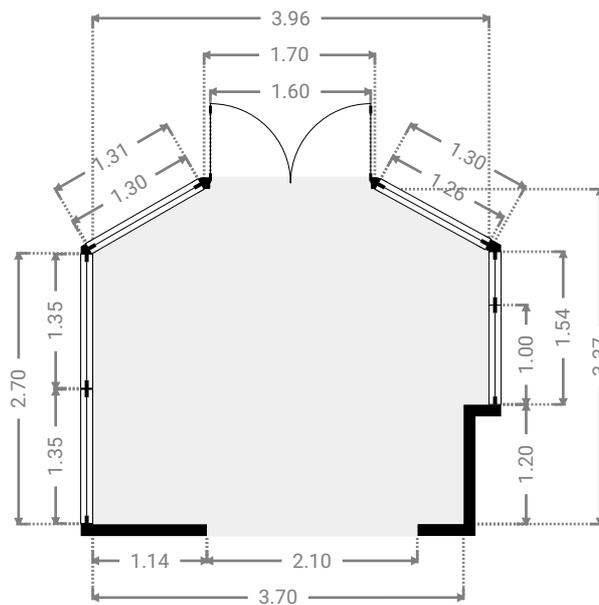
▼ **Terrasse 2**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 4.90 m • LÄNGE: 5.30 m  
 BEREICH: 25.97 m<sup>2</sup> • UMFANG: 20.40 m



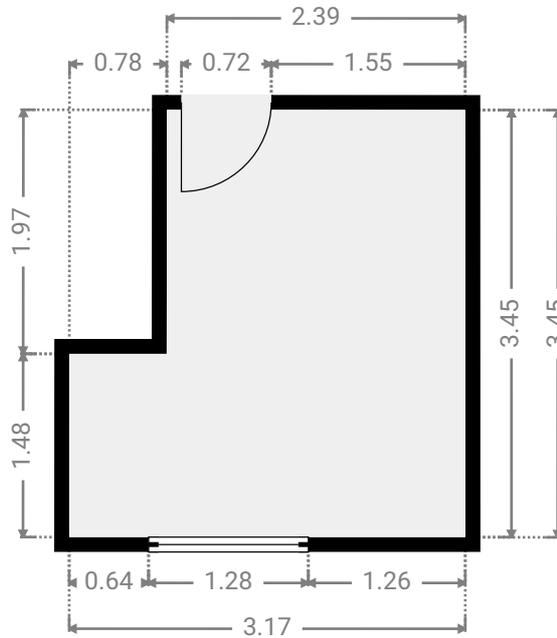
▼ **Wintergarten**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 3.96 m • LÄNGE: 3.37 m  
 BEREICH: 12.31 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.71 m



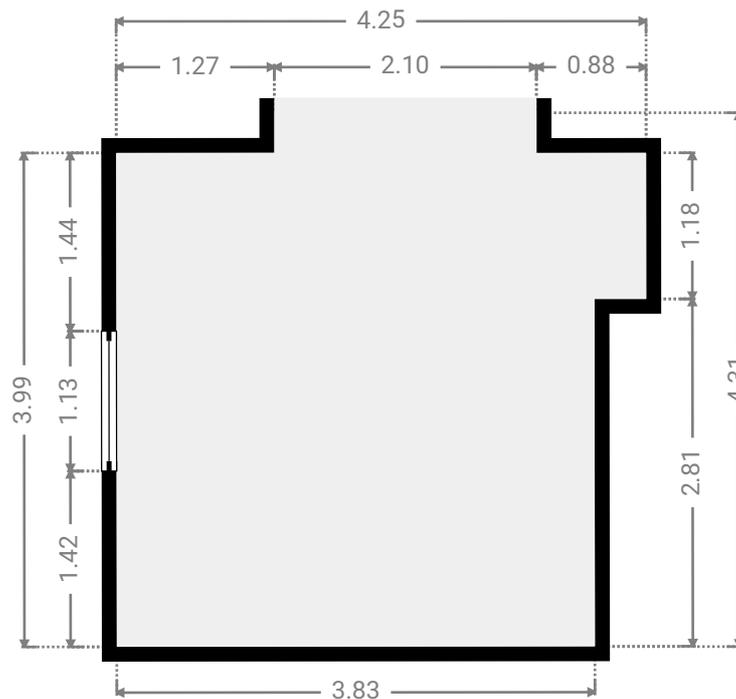
▼ **Zimmer 1**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 3.17 m • LÄNGE: 3.45 m  
 BEREICH: 9.41 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.24 m

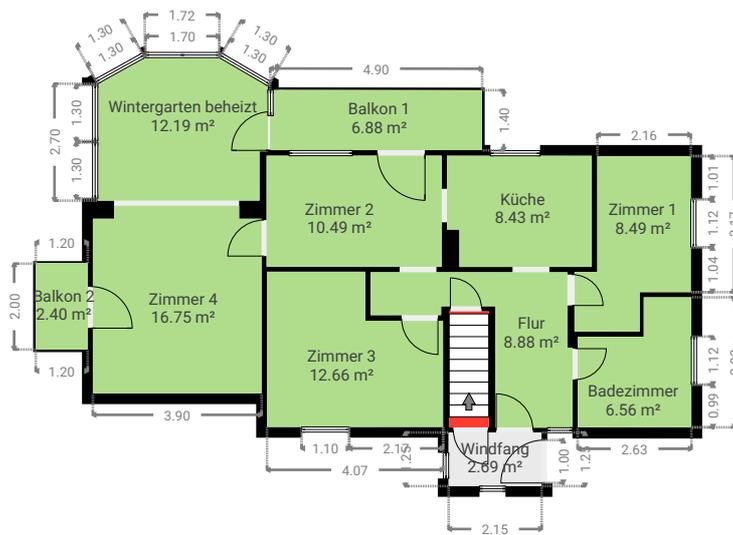


▼ **Zimmer 2**  
 1. Untergeschoss

BREITE: 4.25 m • LÄNGE: 4.31 m  
 BEREICH: 16.44 m<sup>2</sup> • UMFANG: 17.11 m

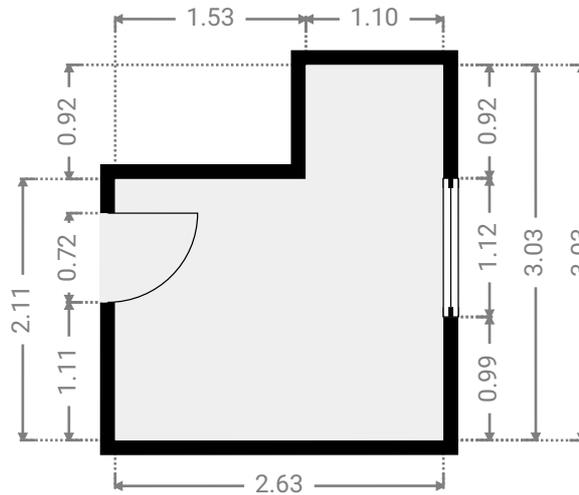
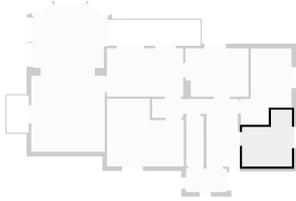


▼ Erdgeschoss



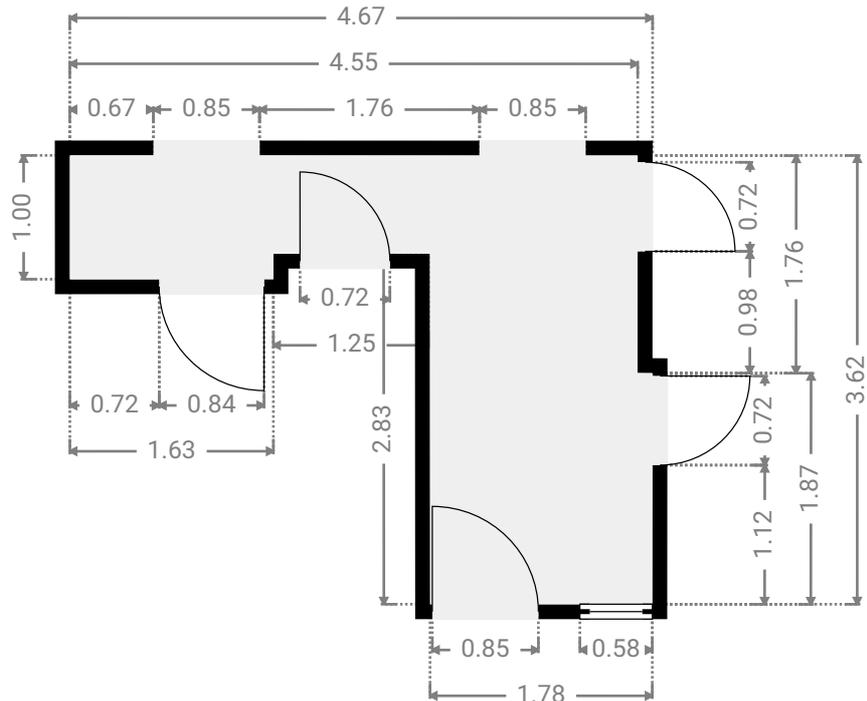
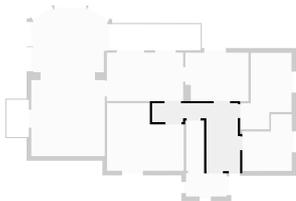
▼ **Badezimmer**  
 Erdgeschoss

BREITE: 2.63 m • LÄNGE: 3.03 m  
 BEREICH: 6.56 m<sup>2</sup> • UMFANG: 11.32 m



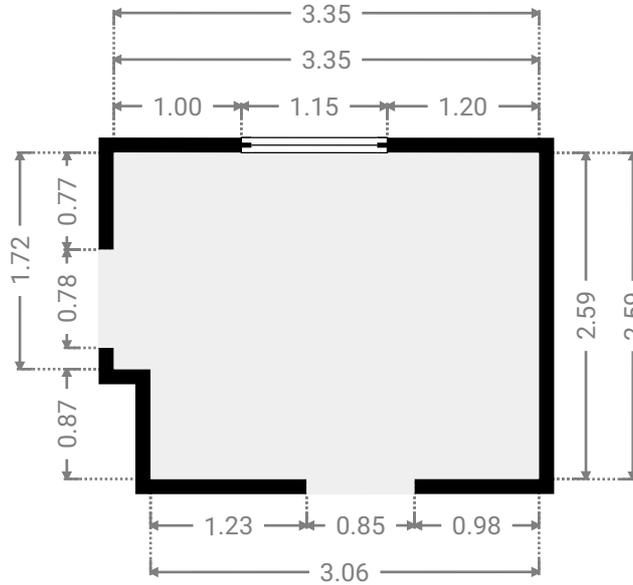
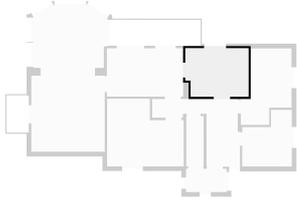
▼ **Flur**  
 Erdgeschoss

BREITE: 4.67 m • LÄNGE: 3.62 m  
 BEREICH: 8.88 m<sup>2</sup> • UMFANG: 17.00 m



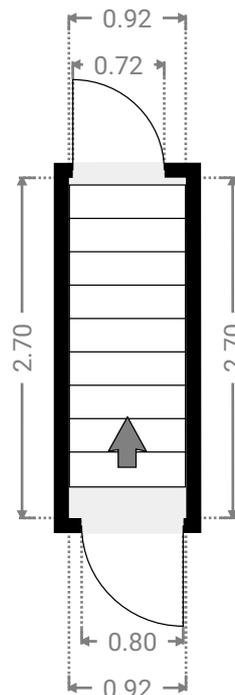
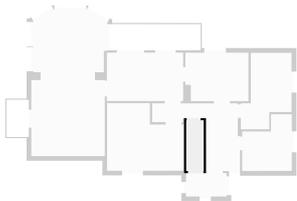
▼ **Küche**  
 Erdgeschoss

BREITE: 3.35 m • LÄNGE: 2.59 m  
 BEREICH: 8.43 m<sup>2</sup> • UMFANG: 11.88 m



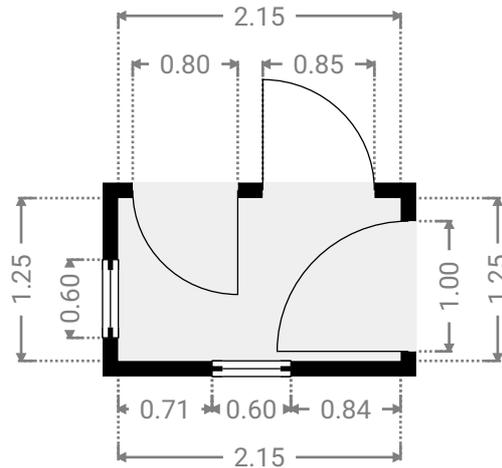
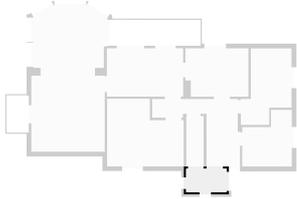
▼ **Treppenhaus**  
 Erdgeschoss

BREITE: 0.92 m • LÄNGE: 2.70 m  
 BEREICH: 2.49 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.25 m



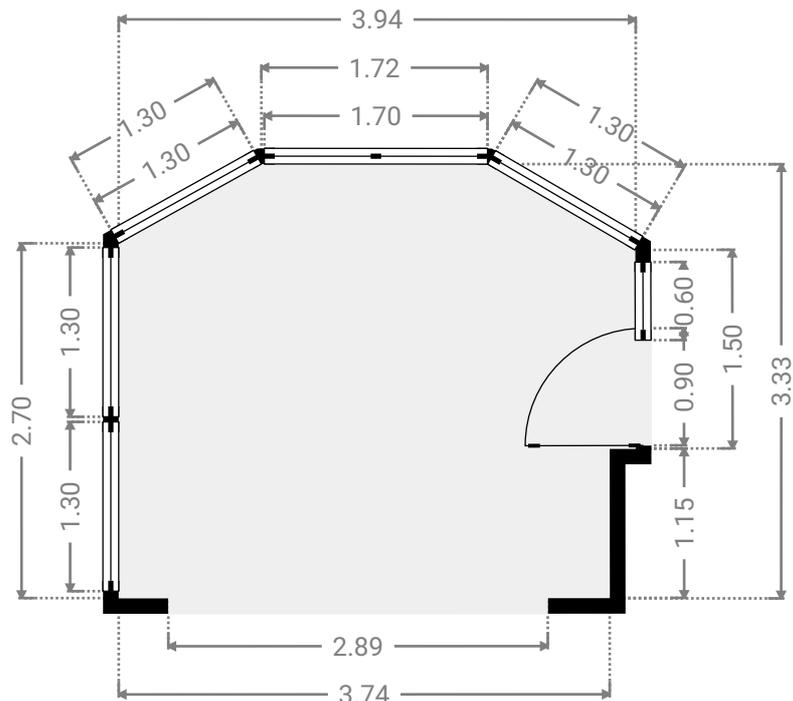
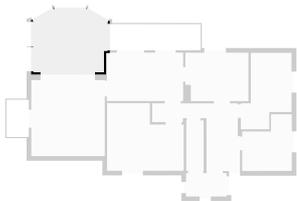
▼ **Windfang**  
 Erdgeschoss

BREITE: 2.15 m • LÄNGE: 1.25 m  
 BEREICH: 2.69 m<sup>2</sup> • UMFANG: 6.80 m



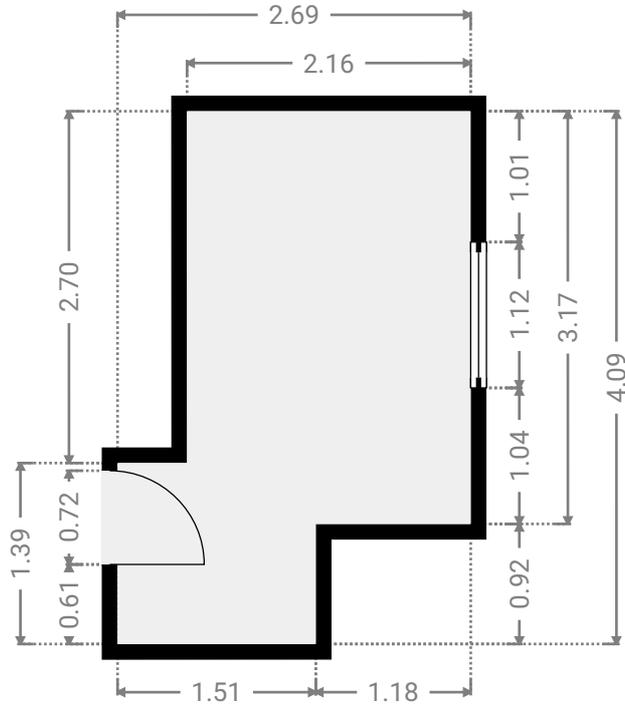
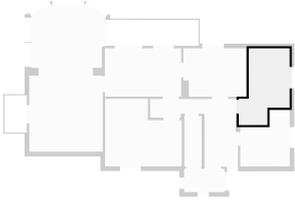
▼ **Wintergarten beheizt**  
 Erdgeschoss

BREITE: 3.94 m • LÄNGE: 3.33 m  
 BEREICH: 12.19 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.61 m



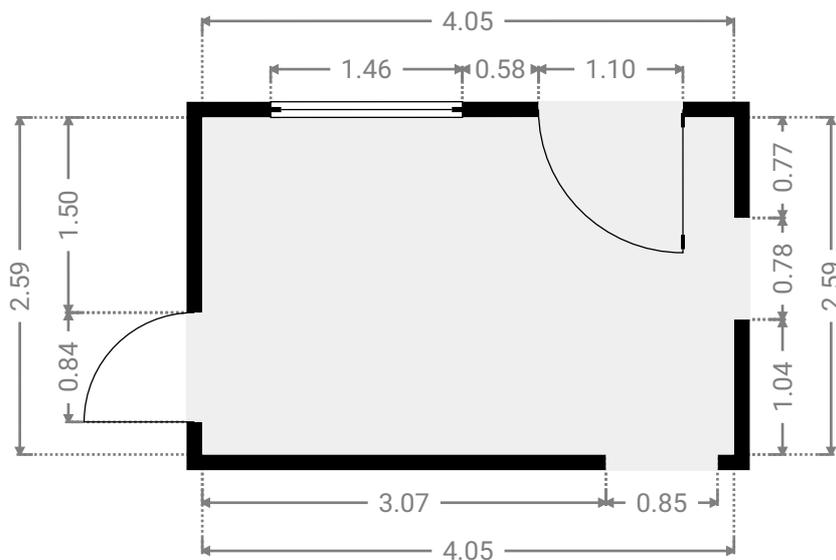
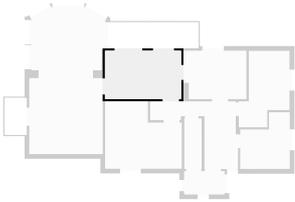
▼ **Zimmer 1**  
Erdgeschoss

BREITE: 2.69 m • LÄNGE: 4.09 m  
BEREICH: 8.49 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.56 m



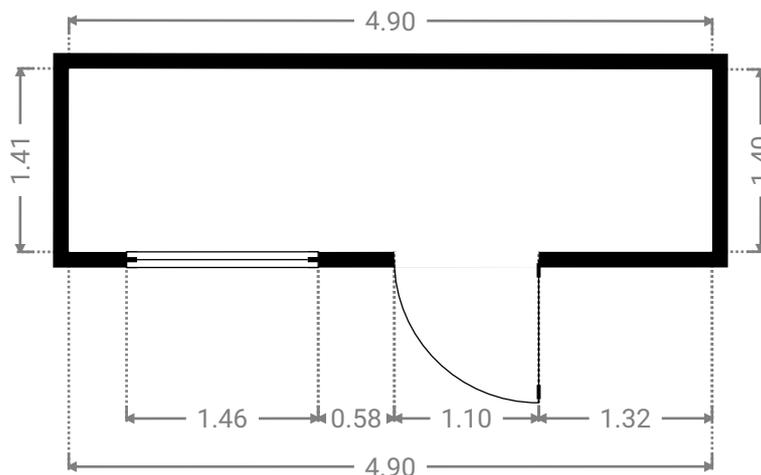
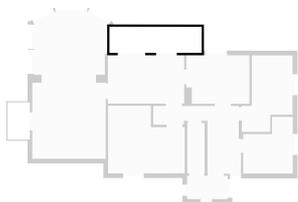
▼ **Zimmer 2**  
Erdgeschoss

BREITE: 4.05 m • LÄNGE: 2.59 m  
BEREICH: 10.49 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.28 m



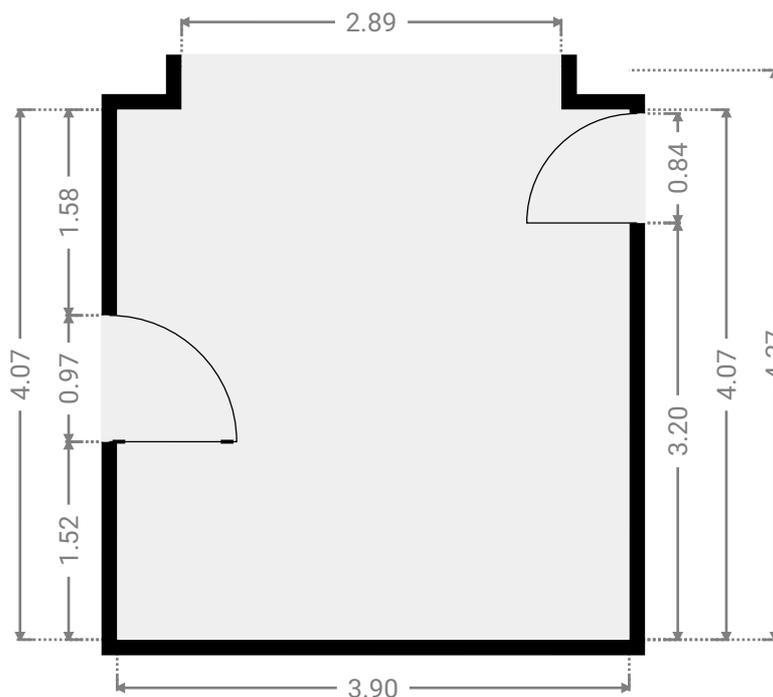
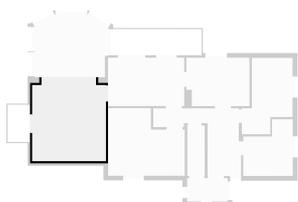
▼ **Balkon 1**  
 Erdgeschoss

BREITE: 4.90 m • LÄNGE: 1.41 m  
 BEREICH: 6.88 m<sup>2</sup> • UMFANG: 12.61 m



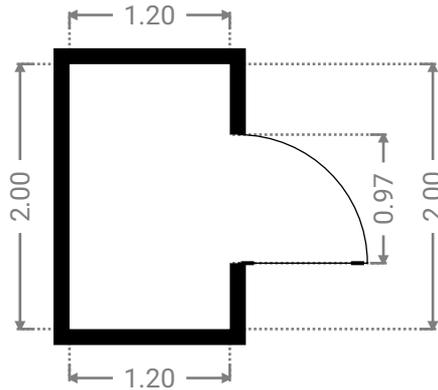
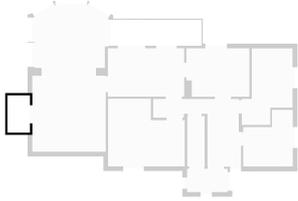
▼ **Zimmer 4**  
 Erdgeschoss

BREITE: 3.90 m • LÄNGE: 4.37 m  
 BEREICH: 16.75 m<sup>2</sup> • UMFANG: 16.55 m



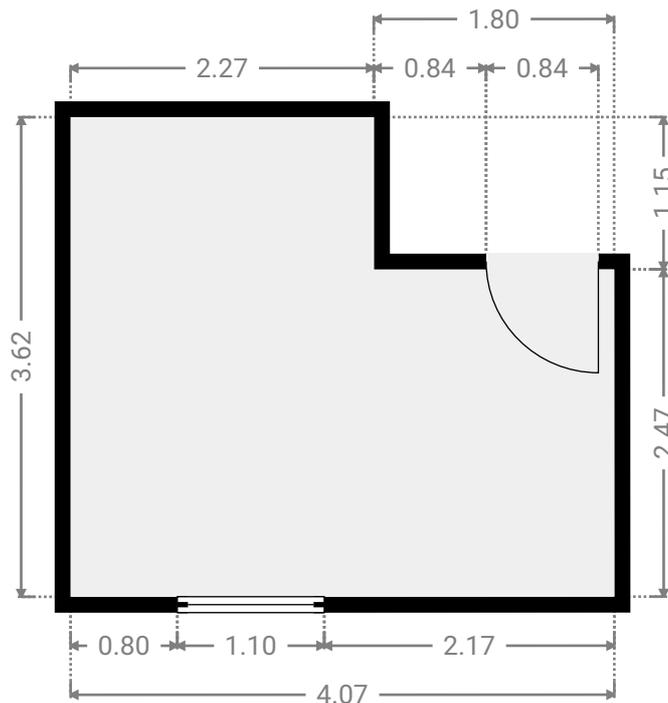
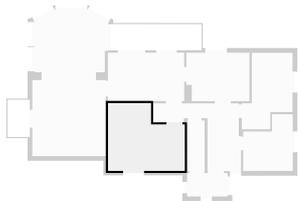
▼ **Balkon 2**  
 Erdgeschoss

BREITE: 1.20 m • LÄNGE: 2.00 m  
 BEREICH: 2.40 m<sup>2</sup> • UMFANG: 6.40 m

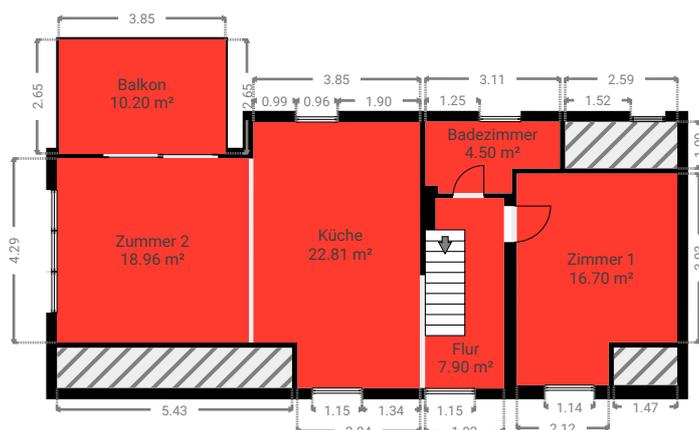


▼ **Zimmer 3**  
 Erdgeschoss

BREITE: 4.07 m • LÄNGE: 3.62 m  
 BEREICH: 12.66 m<sup>2</sup> • UMFANG: 15.38 m

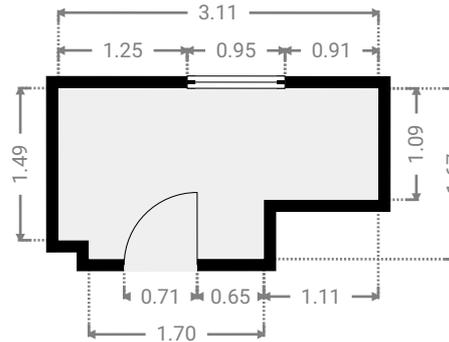
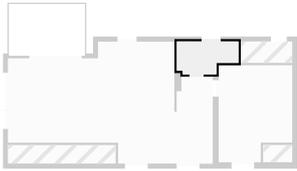


▼ Dach



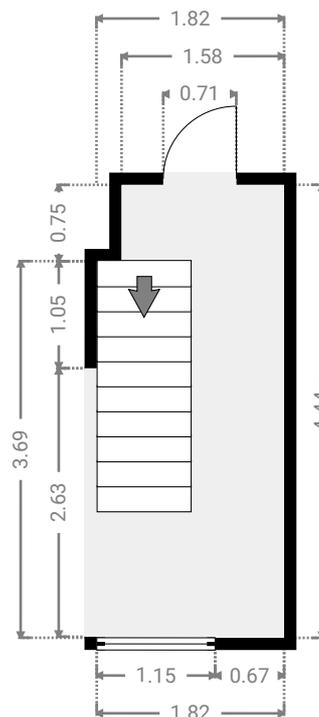
▼ **Badezimmer**  
 Dach

BREITE: 3.11 m • LÄNGE: 1.67 m  
 BEREICH: 4.50 m<sup>2</sup> • UMFANG: 9.56 m



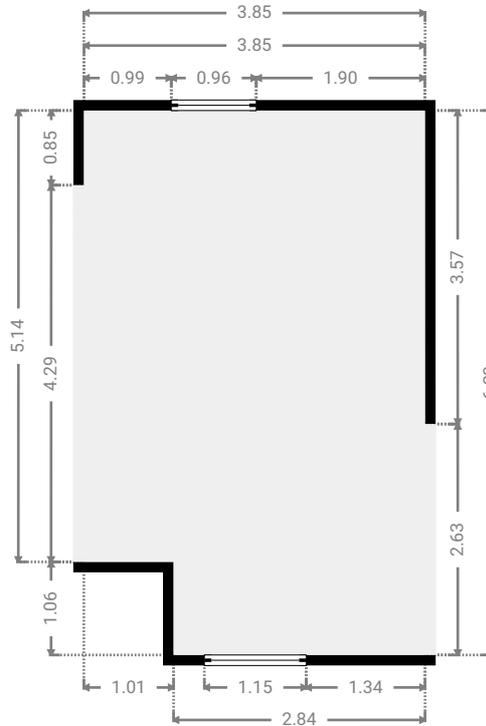
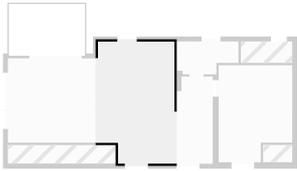
▼ **Flur**  
 Dach

BREITE: 1.82 m • LÄNGE: 4.44 m  
 BEREICH: 7.90 m<sup>2</sup> • UMFANG: 12.52 m



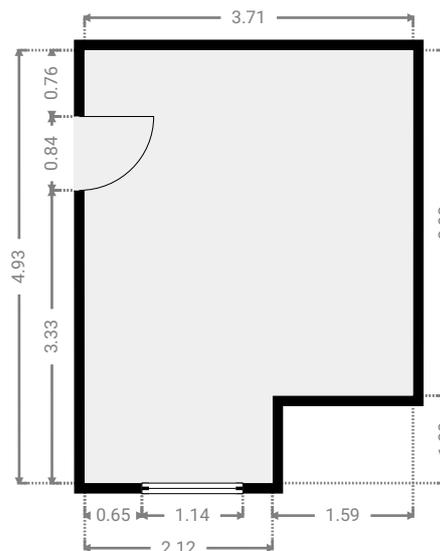
▼ **Küche**  
Dach

BREITE: 3.85 m • LÄNGE: 6.20 m  
BEREICH: 22.81 m<sup>2</sup> • UMFANG: 20.10 m



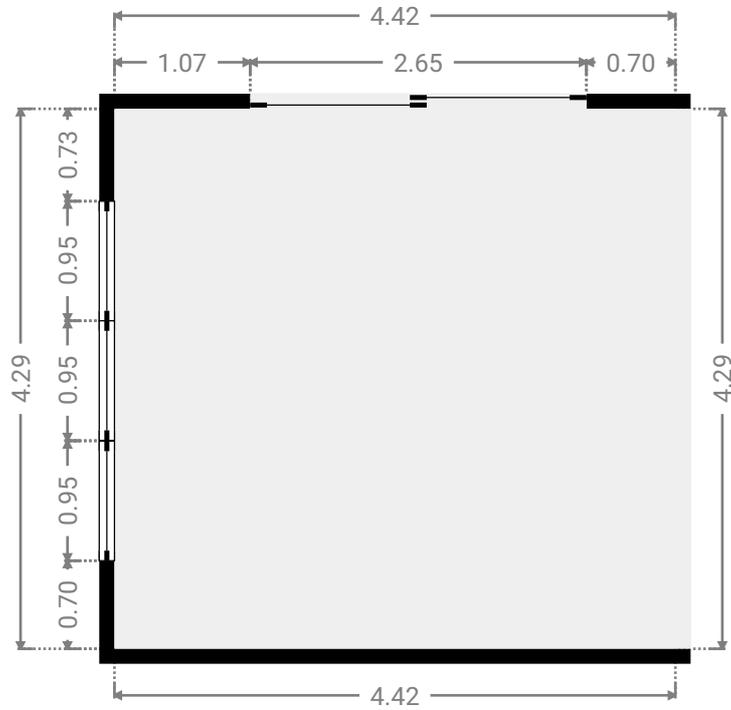
▼ **Zimmer 1**  
Dach

BREITE: 3.71 m • LÄNGE: 4.93 m  
BEREICH: 16.70 m<sup>2</sup> • UMFANG: 17.28 m



▼ **Zimmer 2**  
Dach

BREITE: 4.42 m • LÄNGE: 4.29 m  
BEREICH: 18.96 m<sup>2</sup> • UMFANG: 17.42 m



▼ **Balkon**  
Dach

BREITE: 3.85 m • LÄNGE: 2.65 m  
BEREICH: 10.20 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.00 m

