

Flächenaufstellung

Im Zillgen 19, 56321 Rhens · Objektnummer RWI-2026081 · Anlage zum Exposé · Stand 16.09.2026

Quelle: Aufmaß der drei Wohngeschosse per 3D-Scan (Matterport Property Report) im September 2026, raumweise Netto-Grundflächen mit Deckenhöhen. Der Bericht weist für Erd-, Ober- und Dachgeschoss zusammen 181,2 m² Netto-Grundfläche aus; davon entfallen 23,2 m² auf das gemeinschaftliche Treppenhaus. Die Baubeschreibung der Bauakte 566/69 weist das Gebäude ausdrücklich mit **drei Wohnungen** aus, eine davon im Dachgeschoss.

WOHNUNG 1 · ERDGESCHOSS

RAUM	MASS LAUT AUFMASS	NETTO-GRUNDFLÄCHE
Wohnzimmer	4,20 x 5,03 m, Deckenhöhe 2,47 m	20,5 m²
Schlafzimmer	3,70 x 3,59 m, Deckenhöhe 2,48 m	13,3 m²
Küche	3,73 x 3,34 m, Deckenhöhe 2,47 m	12,3 m²
Bad mit WC	2,35 x 2,09 m, Deckenhöhe 2,47 m	4,4 m²
Flur	Deckenhöhe 2,48 m	4,0 m²
Netto-Grundfläche des Geschosses laut Aufmaß 64,1 m², davon Treppenraum (gemeinschaftlich, zählt nicht zur Wohnung) 9,6 m²		-9,6 m²
Fläche der Wohnung ohne Treppenraum		54,5 m²

WOHNUNG 2 · OBERGESCHOSS

RAUM	MASS LAUT AUFMASS	NETTO-GRUNDFLÄCHE
Wohn-/Esszimmer (im Aufmaß als Esszimmer bezeichnet)	4,16 x 5,09 m, Deckenhöhe 2,40 m	20,6 m²
Schlafzimmer	3,74 x 3,59 m, Deckenhöhe 2,38 m	12,6 m²
Küche	3,83 x 3,34 m, Deckenhöhe 2,40 m	12,0 m²
Bad mit WC	2,22 x 2,22 m, Deckenhöhe 2,40 m	4,4 m²
Flur	Deckenhöhe 2,40 m	4,4 m²
Netto-Grundfläche des Geschosses laut Aufmaß 63,0 m², davon Treppenraum (gemeinschaftlich, zählt nicht zur Wohnung) 9,1 m² (7,0 + 2,1 m²)		-9,1 m² (7,0 + 2,1 m²)
Fläche der Wohnung ohne Treppenraum		53,9 m²

WOHNUNG 3 · DACHGESCHOSS

RAUM	MASS LAUT AUFMASS	NETTO-GRUNDFLÄCHE
Wohnzimmer	3,94 x 5,03 m, Deckenhöhe 2,43 m	19,1 m²
Schlafzimmer	3,47 x 3,59 m, Deckenhöhe 2,43 m	11,9 m²
Küche	3,59 x 3,34 m, Deckenhöhe 2,44 m	11,8 m²
Bad	Deckenhöhe bis 2,42 m	3,6 m²
Flur	1,51 x 2,22 m, Deckenhöhe 2,43 m	3,3 m²
Netto-Grundfläche des Geschosses laut Aufmaß 54,1 m², davon Treppenraum (gemeinschaftlich, zählt nicht zur Wohnung) 4,5 m²		-4,5 m²
Fläche der Wohnung ohne Treppenraum		49,6 m²

ZUSAMMENSTELLUNG

EINHEIT	RÄUME	FLÄCHE
Wohnung 1, Erdgeschoss	Wohnen, Schlafen, Küche, Bad mit WC, Flur	54,5 m²
Wohnung 2, Obergeschoss	Wohnen/Essen, Schlafen, Küche, Bad mit WC, Flur	53,9 m²
Wohnung 3, Dachgeschoss	Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Flur	49,6 m²
Summe Wohnfläche der drei Wohnungen (ohne Treppenhaus)		158,0 m²
Gemeinsames Treppenhaus, drei Geschosse	9,6 + 9,1 + 4,5 m²; zählt nach Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche	23,2 m²
Netto-Grundfläche der drei Wohngeschosse einschließlich Treppenhaus		181,2 m²

KELLERGESCHOSS · NUTZFLÄCHEN

Das Kellergeschoss ist im Aufmaß 2026 nicht enthalten; Werte laut Berechnung nach DIN 283 aus der Bauakte 566/69 (Architekt Willy Kühn, Koblenz, 07.06.1969).

RAUM	MASS LAUT BERECHNUNG	FLÄCHE
Keller 1	2,90 x 2,50	7,25 m²
Keller 2	4,00 x 2,20	8,80 m²
Keller 3	4,00 x 2,20	8,80 m²
Heizungsraum	4,10 x 2,30	9,40 m²
Tankraum (Tank laut Eigentümer entfernt)	4,00 x 2,75	11,00 m²
Treppenraum	2,135 x 4,10	8,75 m²
abzüglich 3 Prozent nach DIN 283		-1,62 m²
Nutzfläche Kellergeschoss, keine Wohnfläche		52,38 m²

Hinweis zur Gesamtwohnfläche: Die Werte der drei Wohnungen stammen aus dem 3D-Aufmaß vom September 2026 und geben den heutigen Bestand wieder; der Anbieter des Scans weist Maße als näherungsweise aus. Es handelt sich um raumweise Netto-Grundflächen, nicht um eine Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung; Rundungsdifferenzen von 0,1 m² je Geschoss sind möglich. Maßgeblich für den Kaufvertrag sind ausschließlich die dort vereinbarten Angaben. Wir empfehlen jedem Kaufinteressenten ein eigenes Aufmaß.