



9 Reihenhäuser und 6 Doppelhaushälften - Effizienzhaus EH 55 (nach Gebäudeenergiegesetz GEG2024)





# Ideen haben viele, ...

| ... gute Einfälle nur wenige!

Bei uns haben aber nicht nur gute Einfälle, sondern insbesondere deren Umsetzung Tradition und das seit mehr als 75 Jahren. Was Firmengründer Michael Dumberger nach dem zweiten Weltkrieg mit viel persönlichem Einsatz auf die Beine stellte, wird heute in dritter Generation genauso konsequent weitergeführt.

Damals wie heute setzt unser Familienunternehmen auf qualitätsbewusstes Bauen und zeitgemäßes Wohnen – Werte, für die uns unsere Kunden seit vielen Jahrzehnten großes Vertrauen entgegenbringen. Unsere außerordentlich hohe Qualität in der Bauausführung ist darin begründet, dass wir im Gegensatz zu anderen Bauträgern nicht bauen lassen. Von Anfang an beschäftigte unsere Firma ausschließlich eigenes Fachpersonal auf den Baustellen. Für die wenigen Arbeiten, die wir nicht selbst ausführen können, beauftragen wir regionale, solide Handwerksbetriebe, mit denen wir teilweise schon seit mehr als 35 Jahren zusammenarbeiten.

Bauen am Puls der Zeit bedeutet für uns einerseits innovative, energetische Lösungen zu präsentieren, andererseits aber auch weiterhin mit unserer langjährigen Erfahrung in der Grundrissgestaltung den Menschen in den Mittelpunkt einer jeglichen Planung zu stellen. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie sich für eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung, ein exklusives Penthaus oder eine familienfreundliche Doppelhaushälfte interessieren.



## Warum nicht aus dem Vollen schöpfen?

Darüber hinaus verdanken wir unseren Erfolg einem Volls-service, durch den sich unsere Kunden ganz entspannt zurücklehnen können. Hektik oder gar Stress kommen erst gar nicht auf. Als alleiniger Ansprechpartner wird Ihnen während der gesamten Bauphase einer unserer erfahrenen Bauleiter zur Seite gestellt. Er wird sich um alles kümmern, damit Ihre Wünsche auch tatsächlich umgesetzt werden. Auch nach der Abnahme steht er Ihnen bei Bedarf noch gerne zur Verfügung.

## Wohnen nach Gusto

Wir sind der Meinung: „Architektur sollte nicht um der Architektur willen entstehen.“ Bei allen unseren Planungen steht folglich der Mensch mit seinen individuellen Bedürfnissen im Mittelpunkt. Innerhalb unserer eigenen

Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Langweid Village (2. Bauabschnitt)



Planungsabteilung sind wir in der Lage, gemeinsam mit unserem Statiker umgehend auf Ihre Grundrissänderungswünsche einzugehen und sie auf eine Realisierung hin zu überprüfen. In der Regel halten Sie bereits nach nur einem Tag den geänderten Grundriss wieder in Ihren Händen. Zusätzlich notieren wir alle Anregungen unserer Kunden, um sie in künftige Planungen von vornherein miteinfließen zu lassen.

## Elektrisierend innovativ

Alle Fragen zur Haustechnik und zur Elektroausstattung können direkt bei uns im Hause mit unserem Elektromeister besprochen werden. Er ist gleichzeitig der richtige Ansprechpartner, wenn es um Energieeinsparung, Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen, bedarfsgeführte Wohnraumlüftung und Elektrosonderwünsche jeglicher Art geht. Sämtliche Elektroarbeiten werden wiederum von unseren eigenen erfahrenen Elektrikern auf der Baustelle sicher und kundenorientiert umgesetzt.

## Träume aus Holz und Metall, Bewährtes aus Beton

Unsere Zimmerer sind ebenfalls nicht von gestern, denn moderne Architektur kommt nicht ohne raffinierte Holzkonstruktionen aus. Gleiches gilt für unsere Schlosser, die „Träume aus Metall“ wahr werden lassen.

Ob gerade oder gewendelte Treppen, Balkone, Stützen, Unterzüge oder auch Springbrunnen und Parkbänke – als besonders stabil und brandbeständig erweisen sich unsere Bauteile, die wir im eigenen Betonfertigteilwerk produzieren. Eine permanente Fremdüberwachung durch den Güteschutz für Beton- und Fertigteilwerke Land Bayern e.V. ist gewährleistet.





# Bestens aufgehoben!

Auf dem riesigen Wohnungsmarkt ist guter Rat oft teuer. Unser Vertrieb gewährleistet Interessenten eine qualifizierte Beratung – von der Finanzierung bis hin zur Schlüsselübergabe.

Maklerprovisionen und sonstige Kosten fallen nicht an. Auch nach dem Kauf der Immobilie sind unsere Kunden bei uns bestens aufgehoben. Auf deren Wunsch gründeten wir bereits 1971 unsere Hausverwaltung, die sich ausschließlich auf selbst gebaute Objekte konzentriert. Derzeit werden rund 2.600 Wohn- und Gewerbeinheiten im Großraum Augsburg erfolgreich betreut. Für den Kapitalanleger bieten wir zusätzlich einen attraktiven Mietverwaltungsservice an, damit unsere Kunden ihre vermieteten Immobilien uneingeschränkt genießen können.

M.Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG Hunnenstr. 20, 86343 Königsbrunn

weitere Infos: Tel. (0 82 31) 60 06-0 oder online [www.dumberger-bau.de](http://www.dumberger-bau.de)

## Grußwort von Jürgen Gilg, 1. Bürgermeister der Gemeinde Langweid am Lech

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich über Ihr Interesse an einer Immobilie in Langweid und heiße Sie bereits heute herzlich willkommen!

Unser Gebiet im Lechtal war bereits zur Römerzeit besiedelt. Neueste Funde im Ortskern Langweids zeigen, dass Römer und Alemannen in Langweid gelebt hatten. Die erste urkundliche Erwähnung Langweids lässt sich allerdings erst im Jahr 1143 finden. Das seinerzeit in einer Urkunde erwähnte Pfarrdorf Lanchwate hat sich mittlerweile, in Gemeinschaft mit den bis 31.12.1969 bzw. 30.06.1972 selbständigen Gemeinden Stettenhofen und Achsheim, zu einer stattlichen Kommune mit derzeit rund 9.000 Einwohnern entwickelt.

Die Vielfalt Langweids reicht von Industriebetrieben über angenehmes Wohnen bis hin zur absoluten Ruhe des Naturparks Augsburg Westliche Wälder, der sich über weite Teile der Flur Achsheims erstreckt. Gute Verkehrsanbindung über Straße und Bahn und eine zeitgemäße Infrastruktur zeichnen den Standort Langweid aus. Neben dem Ausbau der Breitbandversorgung wurden innovative Kindertagesstätten errichtet. Aktuell stehen wir kurz vor der Fertigstellung unserer neuen Grund- und Mittelschule. Ein modernes Seniorenpflegeheim und das Gesundheitszentrum sowie neue Nahversorgungsmöglichkeiten sind entstanden. Auch seniorengerechte Wohnungen steigern die Attraktivität unserer Gemeinde.

Zur Naherholung und Abkühlung an heißen Tagen steht neben dem Lech ein Badesee zur Verfügung, der auch einen tollen Spielplatz für die kleineren Gäste beinhaltet.



Dies alles stellt nur einen kleinen Auszug aus den Veränderungen der letzten Jahre dar, aber natürlich können wir uns auf dem Erreichten nicht ausruhen.

Wir sind immer bestrebt, auch in Zukunft attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Im Bereich Gewerbe, Industrie, Handel und Handwerk können wir auf einen beachtlichen Bestand an ortsansässigen Betrieben verweisen. Herauszuheben ist in diesem Zusammenhang sicherlich die gute Zusammenarbeit vieler verschiedener Betriebe im Gewerbeverbund Langweid e.V. (GVL), der auch ein wichtiger Faktor im gesellschaftlichen Leben unserer Gemeinde geworden ist. Darüber hinaus wird das Bild unserer Gemeinde durch die aktive und abwechslungsreiche Arbeit unserer Vereine, Verbände und Kirchengemeinden geprägt.

Ich lade Sie ein, sich persönlich von diesem Angebot zu überzeugen und sich aktiv in die Gemeinschaft einzubringen.

Wir freuen uns auf Sie!

Jürgen Gilg  
1. Bürgermeister





## Verkehrsanbindung

Langweid am Lech ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen und dadurch als Wohnort auch für Pendler optimal.

Die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 2, an welcher der Ort liegt, bringt Autofahrer quasi in Windeseile nach Augsburg bzw. nach Donauwörth. Der Anschluss zur Autobahn „München-Stuttgart“ (A8) liegt gerade mal 8 Kilometer entfernt. Ein weiterer Vorteil ist die Anbindung an die Bahnstrecke Augsburg-Nürnberg über einen eigenen Bahnhof, der vom Baugebiet Langweid Village auch gut zu Fuß erreicht werden kann. Eine Zugfahrt nach Augsburg dauert nur knapp 15 Minuten. Abgerundet wird der gut funktionierende ÖPNV in Langweid und Umgebung durch die Buslinien 51, 52, 54, 306, 310, 401, 420 und 495. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich gleich um die Ecke an der Foretstraße.

# Lage & Infrastruktur

Familiengerechte Strukturen, ideale Anbindung an den Nahverkehr, grüne Umgebung

Langweid am Lech fährt im Wohnungsmarkt auf der Überholspur. 15 km nördlich von Augsburg an der Bundesstraße 2, der Staatsstraße 2033 und der Bahnlinie Augsburg-Nürnberg gelegen und von einer weitsichtigen Standortpolitik getragen, hat sich die einstige Römersiedlung zu einer ansehnlichen Kommune entwickelt, die ihren rund 8.000 Bewohnern zahlreiche Vorteile zu bieten hat. Dazu gehört ein reichhaltiges Angebot an Freizeiteinrichtungen, Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Vereinen. Unschlagbare Trümpfe sind zudem der zum Greifen nahe Naturpark Augsburg Westliche Wälder, der sich über weite Teile der Flur des Gemeindeteils Achsheim erstreckt, sowie das nahegelegene Naherholungsgebiet „Sander Seen“. Angenehm wohnen, ein Leben lang – dieser Wunsch lässt sich in Langweid am Lech erfüllen.

## Langweid Village - die natürliche Seite des Lebens

Wir errichten in mehreren Bauabschnitten an der Schmuttertalsstraße insgesamt zehn Mehrfamilienhäuser mit 104 Wohnungen, 30 Doppelhaushälften und 30 Reihenhäusern.

„Langweid Village“ - so haben wir unser Bauvorhaben auf rund 40.000 Quadratmetern genannt und dabei kein Blatt vor den Mund, wohl aber in den Schriftzug genommen. Denn: Grünes Wohnen auf dem Land mit parkähnlichen Außenanlagen und schneller Metropolanbindung ist das Markenzeichen des neuen Dreh- und Angelpunkts für die ganze Familie. Hinzu kommt die umweltbewusste und energieeffiziente Bauweise der Gebäude im Einklang mit der Natur. „Langweid Village“ zeigt die natürliche Seite des Lebens inmitten des florierenden Wirtschaftsraumes rund um Augsburg.



Innerhalb des Gemeindegebiets zeichnet sich Langweid Village durch seine günstige Lage aus. Nur wenige Minuten reichen aus, um zu Fuß die Bäckerei, den Metzger bzw. den Supermarkt anzusteuern oder die Kinder zum Kindergarten bzw. in die Schule zu bringen. Ärztehaus, Apotheken, Friseure, Eisdiele, Getränkemärkte, Banken, Restaurants u.v.m. sind ebenfalls vorhanden.

Vier Kindergärten und ebenso viele Krabbel- bzw. Mutter-Kind-Gruppen sowie die Grund- und Mittelschule (mit Ganztagsangebot) sorgen für beste Bildung und Betreuung der Kleinsten. Weiterführende Schulen finden sich ganz in der Nähe mit der Realschule Meitingen (8 km) und dem Gymnasium Gersthofen (8 km), die beide mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Für Senioren ist der Standort ebenfalls interessant (unter anderem aufgrund des Pflegeheims Lechauenhof mit dem anerkannt guten Modell der „BeneVit-Pflege“ und verschiedener Senioren-Wohnanlagen).

Das Baugebiet Langweid Village aus der Vogelperspektive (Bautenstand Mai 2024)





## Das Freizeitangebot – Wohnen wo andere sich erholen!

Das beeindruckende Schauspiel der Natur, absolute Ruhe und Erholung: Mit dem Naturpark Augsburg Westliche Wälder vor den Haustüren des Langweid Village lassen sich diese Erlebnisse ganz leicht in den Alltag einbinden. Eine weitere schöne „Oase“ ganz in der Nähe bildet der Lech mit seinen landschaftlich reizvollen Lechauen, in denen das Naherholungsgebiet „Sander Seen“ liegt. Im Norden dieser Seenplatte befindet sich der „Badesee Lechfeld“ mit Badestrand, Liegewiesen und Umkleidekabinen.

Eine multimediale Inszenierung des Lechs kann im Lechmuseum mit seinem „Hauptexponat“, dem historischen Wasserkraftwerk, bestaunt werden. Sport inmitten grüner Gefilde ist für viele kaum zu toppen, wer hierfür aber ein Dach über dem Kopf haben möchte, ist in der Dreifach-Sporthalle, der Mehrzweckhalle und in der Schwimmhalle bestens aufgehoben.

Auch Kunst und Kultur kommen „am unteren Lech“ nicht zu kurz. Mit der ortseigenen Gemeindebücherei ist man literarisch immer auf dem Laufenden. Die nächstgelegenen Spielstätten für kulturelle Veranstaltungen jeglicher Art befinden sich direkt in den Nachbarkommunen Meitingen (Gemeindehalle und Bürgersaal) und Gersthofen (Stadthalle).



# Lageplan

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

4. Bauabschnitt

86462 Langweid am Lech

## Legende

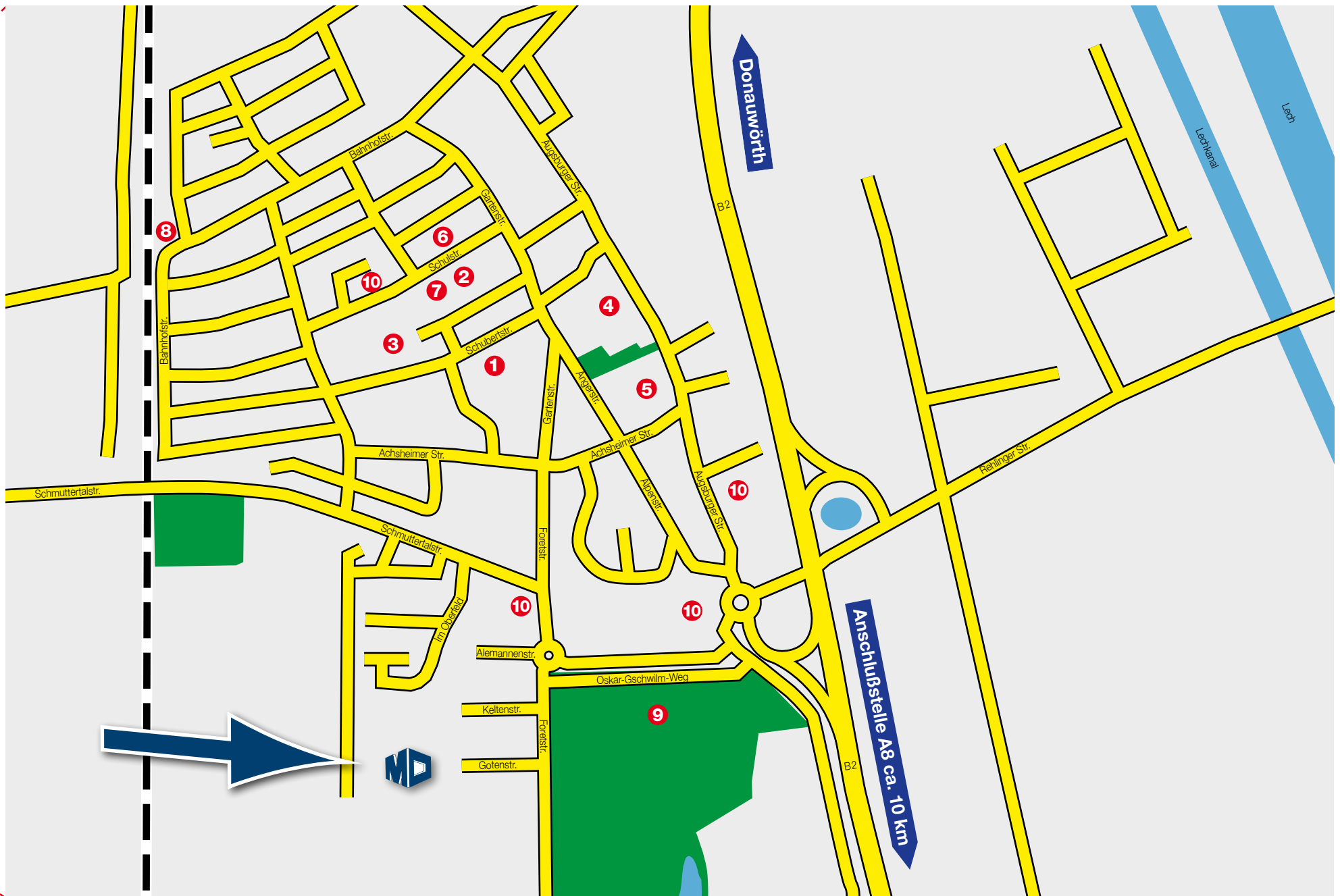
- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| 1 Kindergarten St. Vitus            | 6 Dreifachsporthalle      |
| 2 Kindergarten Spatzennest          | 7 Schwimmhalle            |
| 3 Volksschule Langweid              | 8 Bahnhof                 |
| 4 Rathaus Gemeinde Langweid am Lech | 9 Sportanlage FC Langweid |
| 5 Gemeinde Bücherei                 | 10 Nahversorgungszentren  |

Dieser Lageplan enthält nur einen kleinen Auszug aus dem vorhandenen Angebot. Ausführliche Informationen erhalten Sie unter [www.langweid.de](http://www.langweid.de).

Die sechs Doppelhaushälften und neun Reihenhäuser im Bebauungsplan (rot umrandet)









# Ihr Haus im Detail

Familiengerechte Strukturen, ideale Anbindung an den Nahverkehr, grüne Umgebung – dies sind nur drei Vorzüge von vielen, die das neue Baugebiet Langweid Village kennzeichnen.

Hier errichten wir in einem vierten Bauabschnitt 15 nach Süden ausgerichtete Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Wohnflächen von jeweils knapp über 150 m<sup>2</sup>, großzügigen Terrassen und Dachterrassen. Dank der pfiffigen Grundrisse können Sie die Häuser mit viel Spaß nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten. Auch für die Mobilität der Bewohner ist gesorgt. Zu jedem Haus gehören eine ca. 3,5 x 6 m große Garage und ein PKW-Stellplatz.



## Stein auf Stein Qualität

Massivhäuser mit attraktiver Architektur und kluger Wohnraumgestaltung – das ist unsere Philosophie und Erfahrung. Wir setzen auf Massivbauweise mit hochwärmedämmenden Außenwandziegeln, eine zusätzliche Außendämmung wird dadurch unnötig. Bei der Einsparung von Energie, die Geldbeutel und Umwelt schont, gehen wir noch einen Schritt weiter. Deshalb bauen wir nach Gebäudeenergiegesetz GEG2024, dies entspricht einem Effizienzhaus EH 55, verwenden Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Verglasung und fügen eine zentrale kontrollierte Wohnraumlüftung hinzu. Eine komfortable Fußbodenheizung ist für uns selbstverständlich.



Ausstattungsbeispiele (teilweise aufpreispflichtig)



Darstellungen aus Sicht des Illustrators



## Die Wärmepumpe – Wärme aus der Natur

Durch ihre Funktionsweise gehört die Wärmepumpe zu den umweltschonendsten Methoden der Heizung- und Warmwasserbereitung. Durch den hohen Wirkungsgrad reduziert sie klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch.

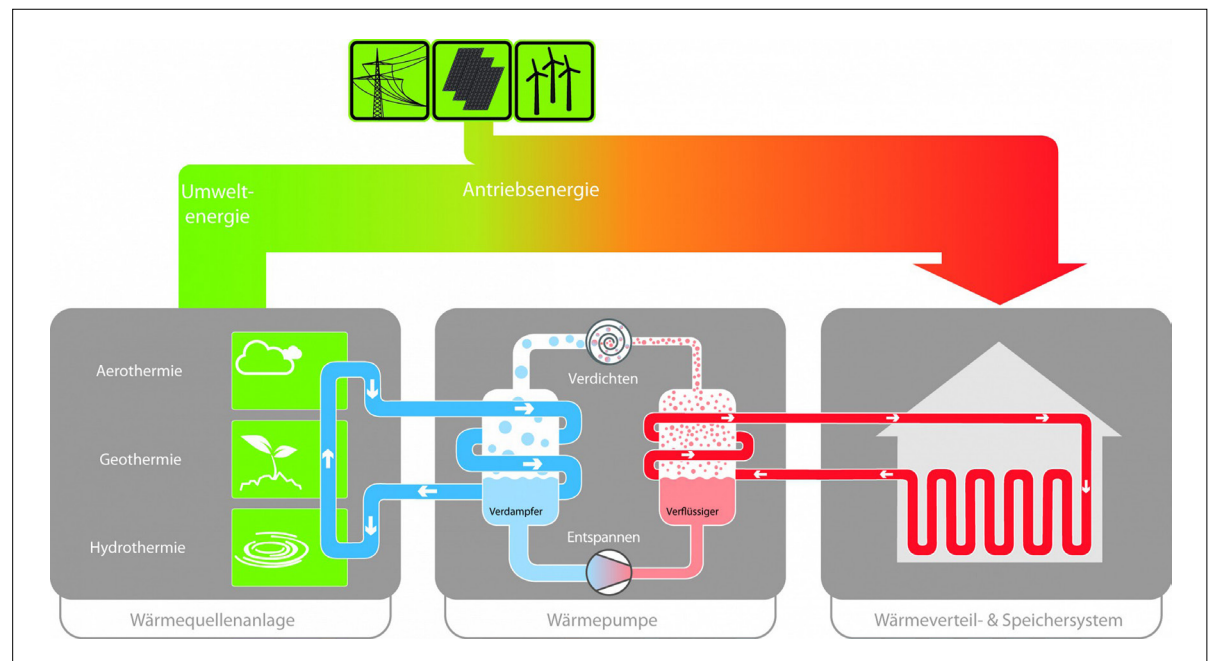
Luft/Wasser-Wärmepumpen funktionieren wie Kühlschränke – nur wird das Prinzip genau umgekehrt genutzt: Während der Kältemittelkreislauf des Kühlschranks seinem Inneren Wärme entzieht und diese an die Umgebung abgibt, entzieht der Kältemittelkreislauf einer Wärmepumpe der Umgebung Wärme. Diese wird innerhalb des Gerätes auf ein höheres Temperaturniveau gebracht und kann dann zum Heizen oder zum Erwärmen von Trinkwasser genutzt werden. Die Hauptenergiequelle der Wärmepumpe ist die Umgebungswärme, also bei den von uns eingesetzten Geräten die in der Luft. Um diese Umgebungswärme von einem relativ niedrigen auf das für Heizung und Warmwasser erforderliche Temperaturniveau zu bringen, nutzt die Pumpe ein Kältemittel. Dieses verdampft aufgrund seines niedrigen Siedepunktes bereits mit der vergleichsweise kalten Wärmequelle.

Abb. rechts: Das Funktionsprinzip einer Wärmepumpe

Durch Antriebsenergie in Form von Strom wird das dampfförmige Kältemittel verdichtet, dadurch steigt die Temperatur auf das benötigte Niveau. In einem Kondensator wird das Kältemittel anschließend wieder verflüssigt, wobei es sowohl die zugeführte Antriebsenergie als auch die aufgenommene Umweltwärme auf einem höheren Temperaturniveau an das Heizmedium abgibt.

Die von uns eingesetzten Luft/Wasser-Wärmepumpen entsprechen im Heizmodus alle mindestens der Energieeffizienzklasse A und verfügen über ein intelligentes Energie-Management. Dies gewährleistet eine kostengünstige und bequeme Art Ihr Gebäude zu heizen.

(Quelle: Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e. V.)





## Fußbodenheizung als ideale Ergänzung

Für wohlige Behaglichkeit sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, deren Wärme gleichmäßig über die gesamte Raumfläche verteilt wird. Aufgrund der niedrigeren Vorlauftemperatur im Vergleich zu normalen Heizkörpern ist diese Heizungsart zudem höchst effektiv. Daraus ergeben sich niedrige Betriebskosten, die noch weiter gesenkt werden, da sich die Temperaturen in den einzelnen Räumen individuell und bedarfsgerecht einstellen lassen. Allergiker profitieren zudem von der Fußbodenheizung, weil eine Aufwirbelung durch Konvektion unterbleibt. Unsere Fußbodenheizung bildet also die ideale Ergänzung zum energietechnischen Gesamtkonzept der Häuser.

M. Dumberger Reihen- und Doppelhäuser im Sheridan Park Augsburg, in Mering und Langweid



## Wohnraumlüftung für mehr Komfort

Frischluft lässt Menschen befreit aufatmen. In geschlossenen Räumen ist sie jedoch schnell verbraucht - besonders dann, wenn das Gebäude zur Vermeidung von Wärmeverlusten luftdicht gebaut wird. Regelmäßiges Lüften ist daher unverzichtbar. Eine komfortable und wartungsarme Lösung ist die feuchte- und somit bedarfsgeführte Wohnraumlüftung.

Über die raumweise automatisch regelnde Luftmengensteuerung gelangt nur die Luftmenge in die jeweiligen Räume, die auch wirklich benötigt wird. In Bad, Küche, Waschmaschinenraum und WC, wo Gerüche und Feuchtigkeit am meisten entstehen, werden diese abgesaugt. Dies bedeutet hohen Komfort bei geringen Lüftungswärmeverlusten.

Wohn-/Essbereich einer M. Dumberger Eigentumswohnung (Ausstattungsbeispiele teilweise aufpreispflichtig)





## Hochwertige Ausstattung

Unsere Bäder sind Orte der Ruhe und der Entspannung, die mit ihren großen Fenstern, modernen Fliesen, zeitlos eleganten Armaturen sowie ihren Acryl-Badewannen und Ultra-flat-Duschen auch Ihren Ansprüchen an Design und Komfort gerecht werden.

Im Wohn- und Schlafbereich liegt Eicheparkett. Dank unseres umfangreichen Sortiments an Bodenbelägen, Wandfarben und Türgriffen finden Sie garantiert das, was Ihnen gefällt. Schöne Akzente lassen sich zudem mit unseren dekorativen Lichtschaltern setzen.

Ausstattungsbeispiele (teilweise aufpreispflichtig)

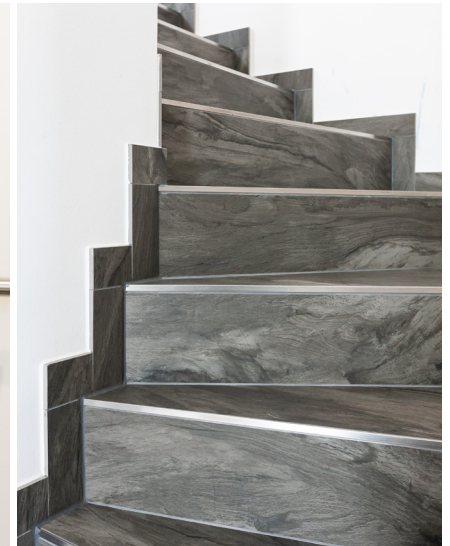


### Musterbad

Die gesamte Einrichtung können Sie in aller Ruhe in unseren Musterbädern besichtigen.

**Richter+Frenzel GmbH & Co. KG**  
Stauffenbergstr. 5-9  
86161 Augsburg

**Franz Silberhorn KG**  
Sebastian-Mayr-Str. 1  
86316 Friedberg  
Box 52





# Der M. Dumberger Musterraumservice

Sie haben keine Lust auf lange Wege wenn es um die Auswahl der Ausstattungsdetails geht?

In unserem Musterraum auf dem Firmengelände in Königsbrunn finden Sie ein breites Sortiment an Bodenbelägen, Fliesen, Türgriffen und Schalterserien. Wir helfen Ihnen, bei einer gemütlichen Tasse Kaffee ohne Termindruck und in entspannter Atmosphäre, die richtige Wahl bei der Gestaltung Ihres Wohntraumes zu treffen. Obendrein können dort Systeme wie unsere hochmodernen Gegensprechanlagen mit Videoeinheiten in vollem Funktionsumfang auf Herz und Nieren getestet werden.



# Haus 1-15 | Gesamtübersicht

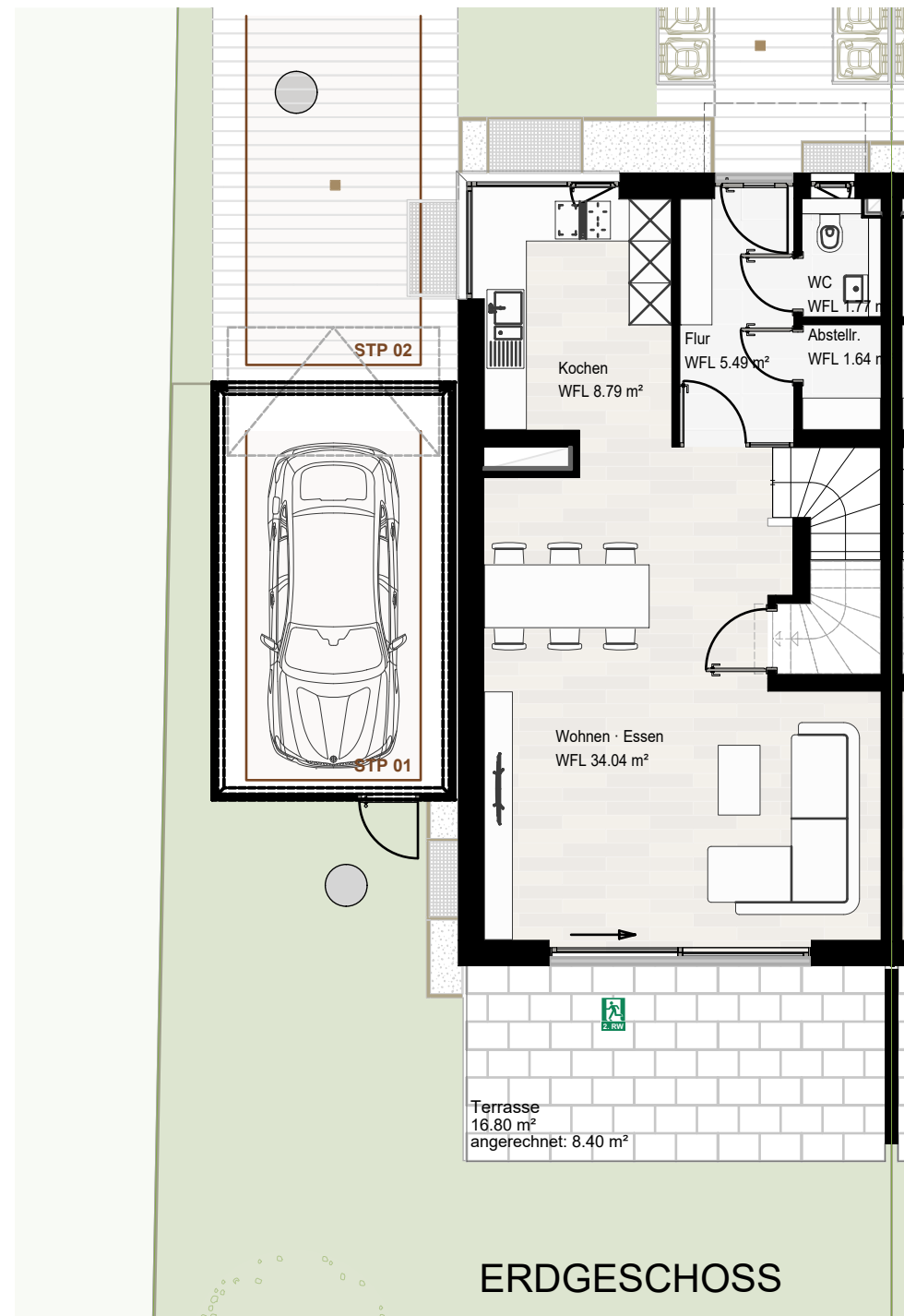
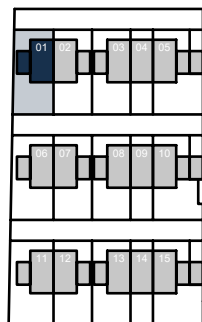


# Haus 1 | Grundrisse

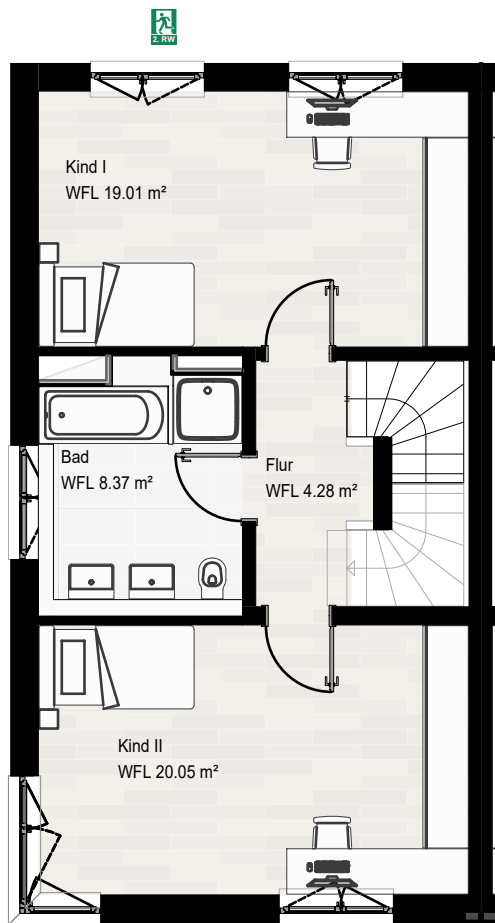
Wohnfläche: 152,75 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>

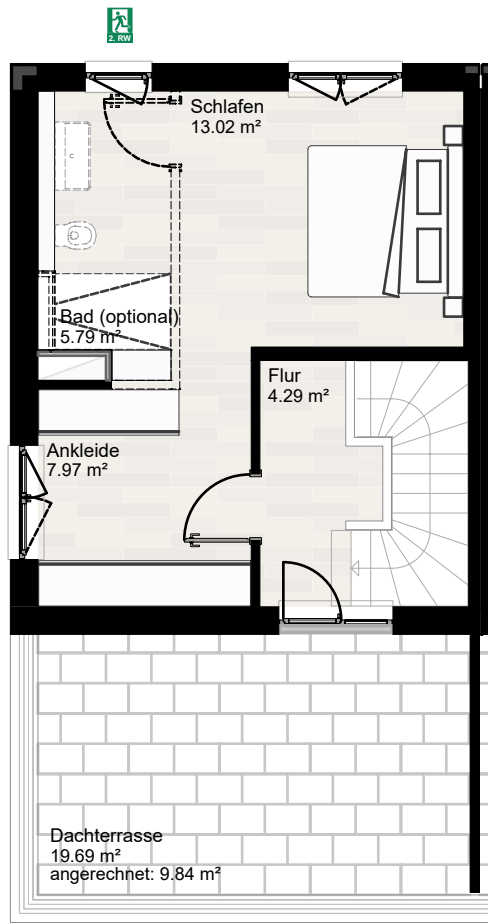
Grundstücksgröße: 288,61 m<sup>2</sup>



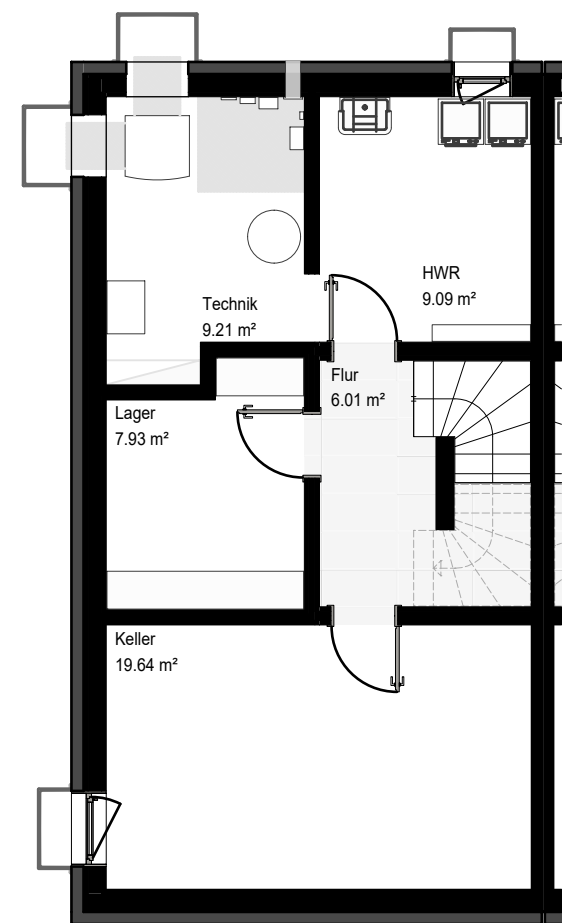




OBERGESCHOSS



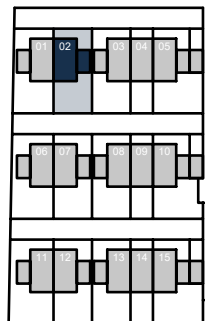
DACHGESCHOSS



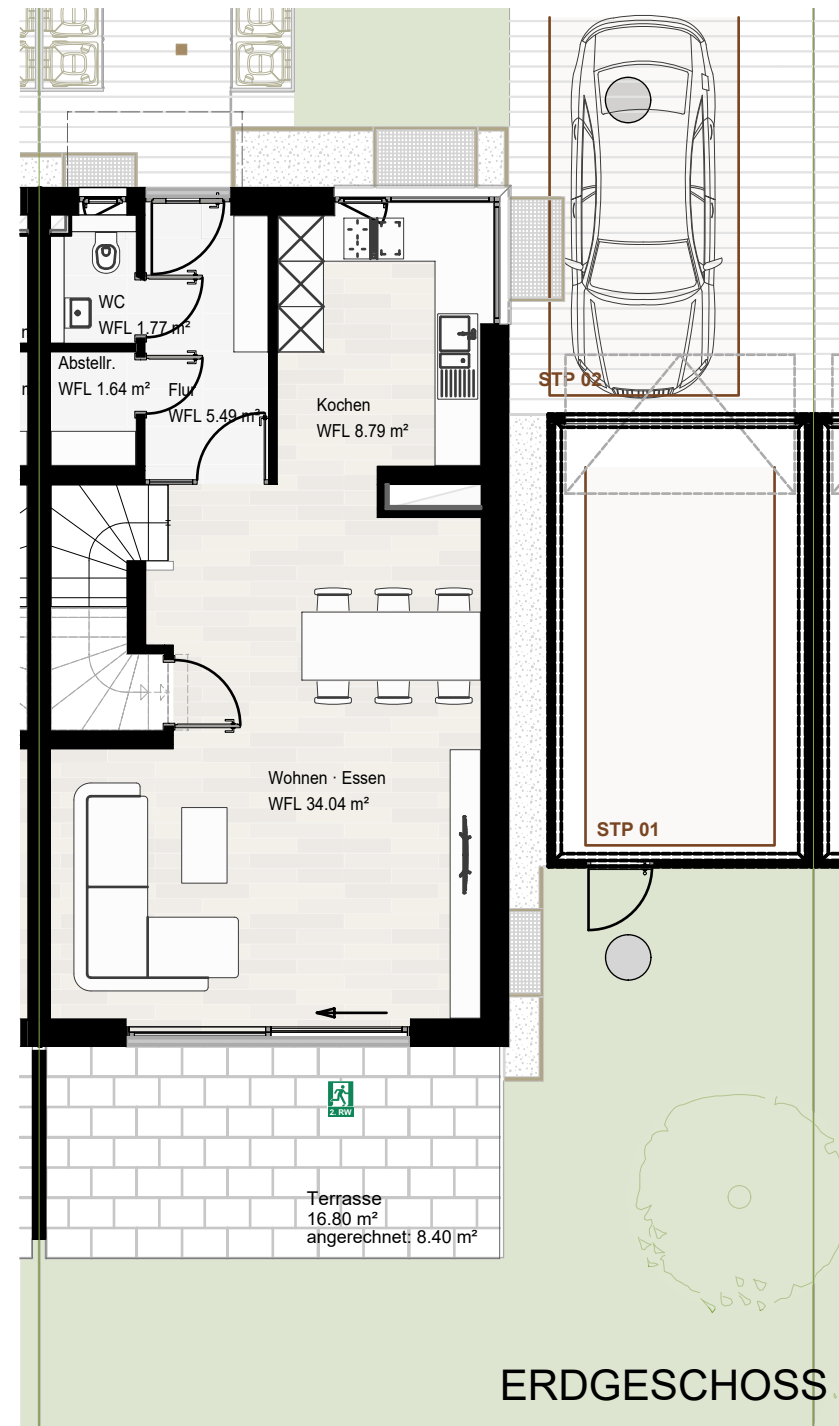
KELLERGESCHOSS

# Haus 2 | Grundrisse

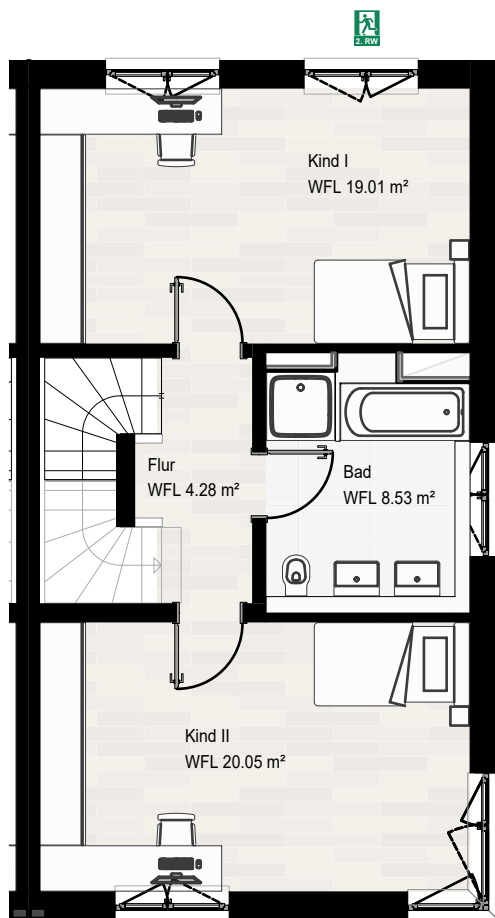
Wohnfläche: 153,35 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße: 284,23 m<sup>2</sup>



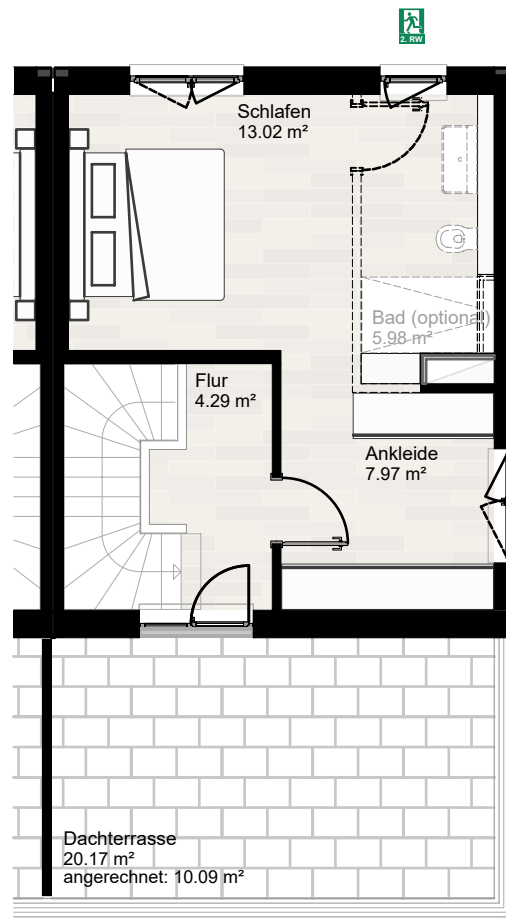
M 1:100  
 0 1 2 3 4 5



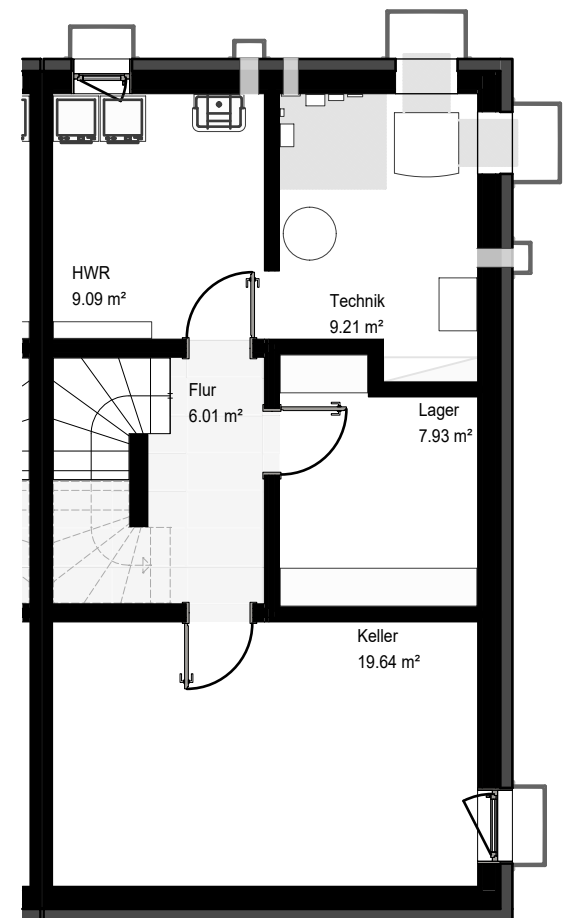




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



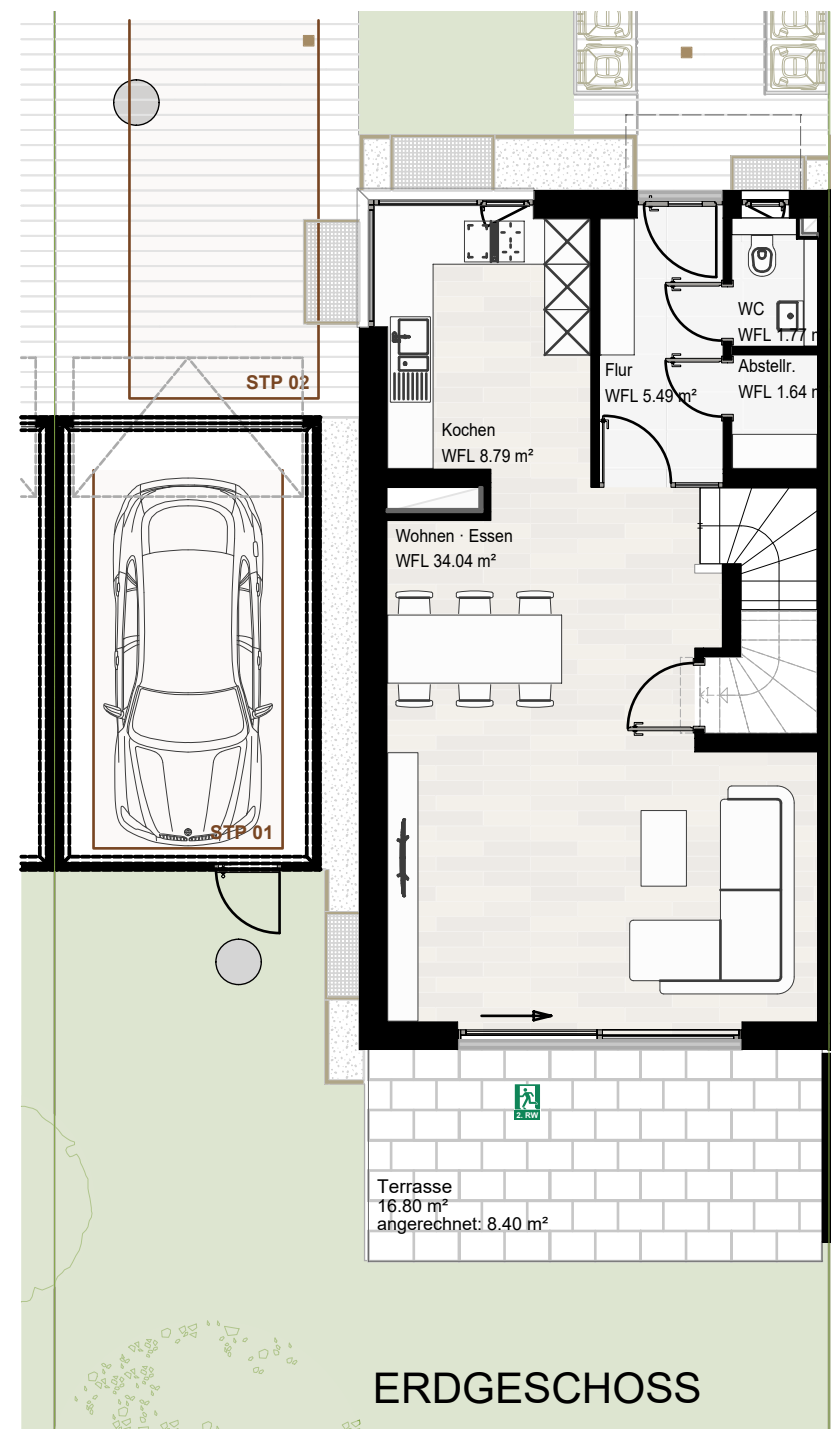
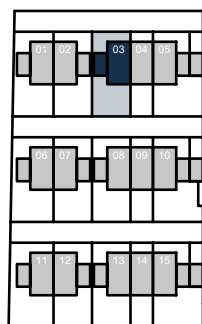
KELLERGESCHOSS

# Haus 3 | Grundrisse

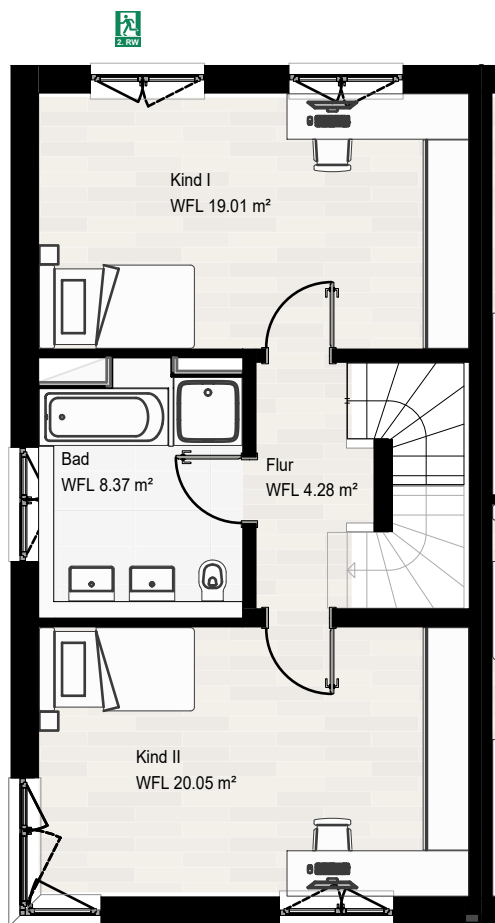
Wohnfläche: 152,75 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

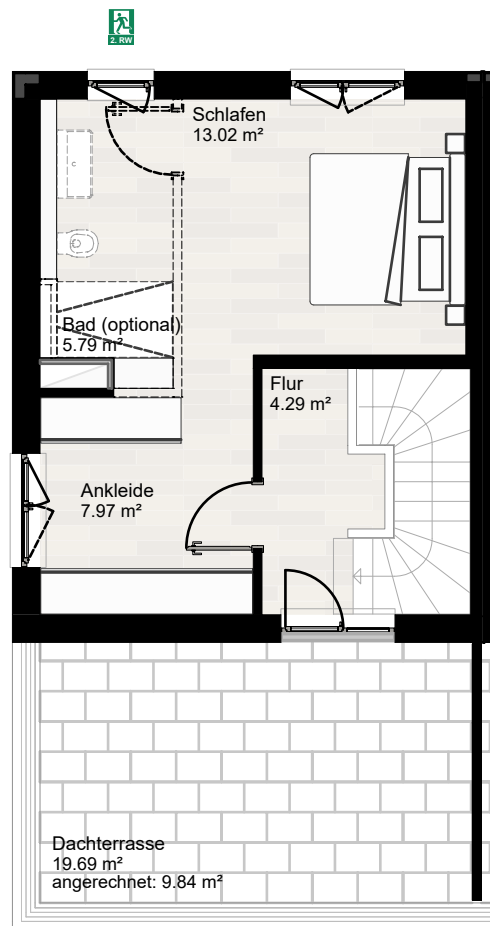
Grundstücksgröße: 284,23 m<sup>2</sup>



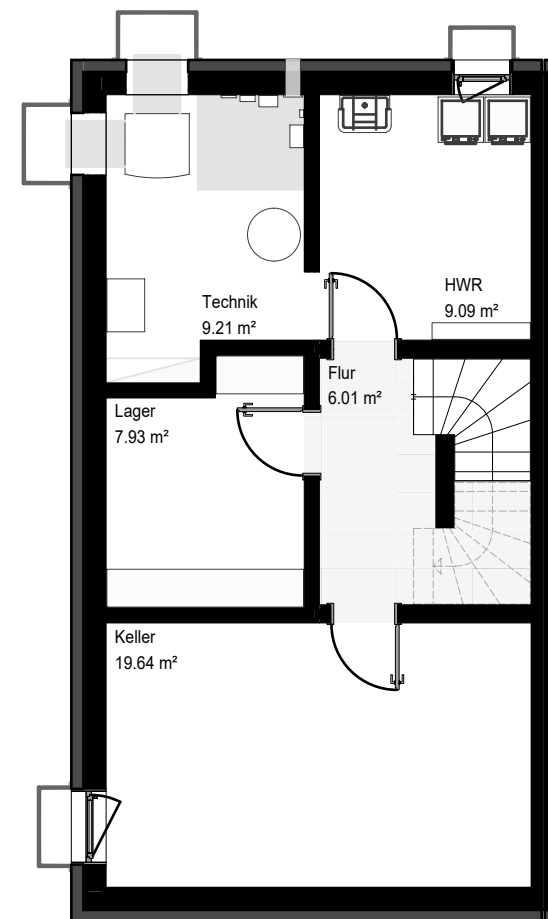




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



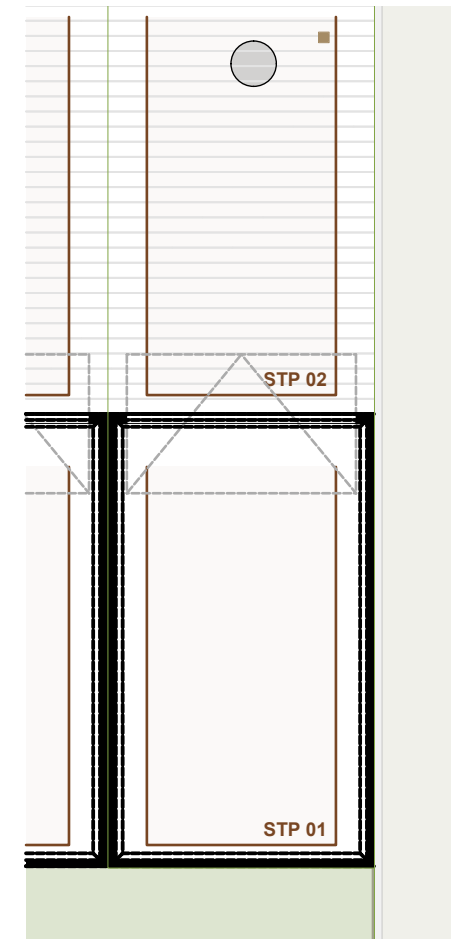
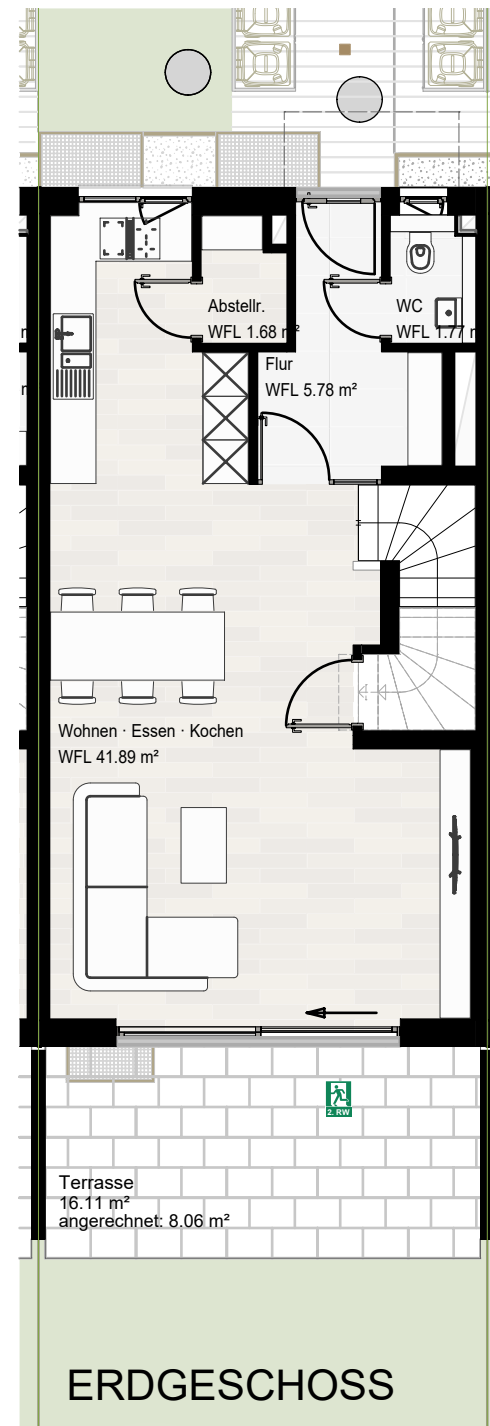
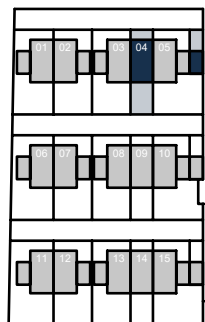
KELLERGESCHOSS

# Haus 4 | Grundrisse

Wohnfläche: 151,48 m<sup>2</sup>

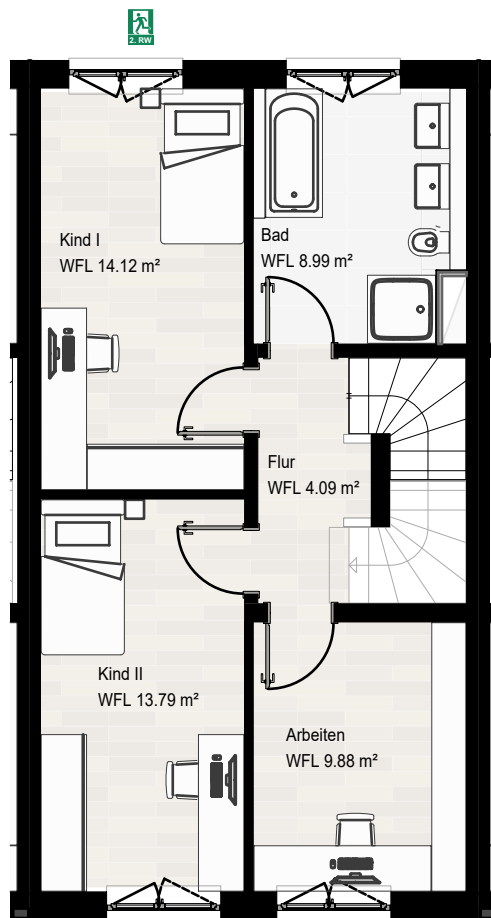
Gartenfläche: ca. 33 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 228,88 m<sup>2</sup>

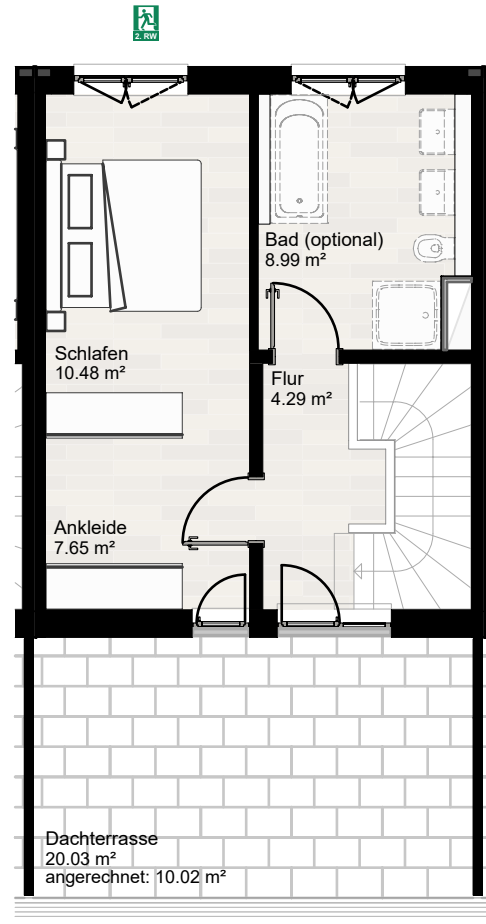


GARAGE HAUS 4

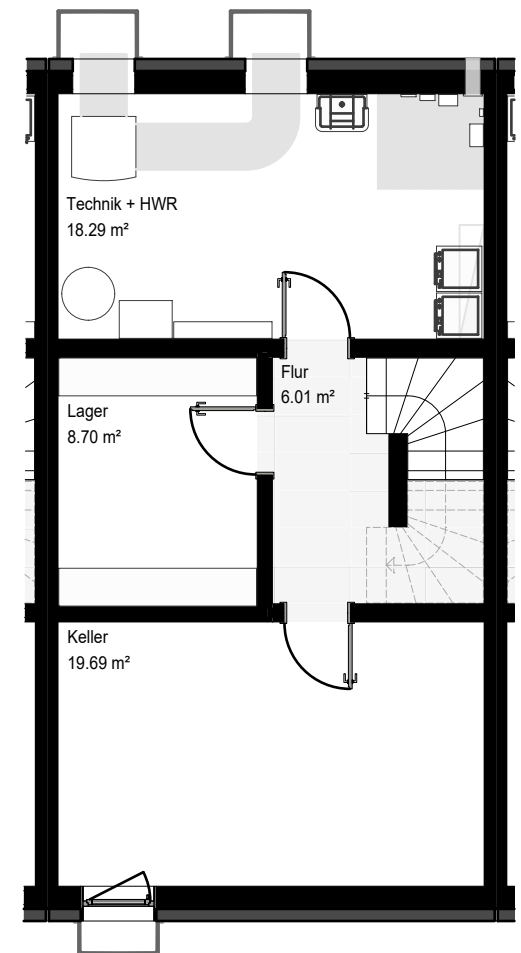




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



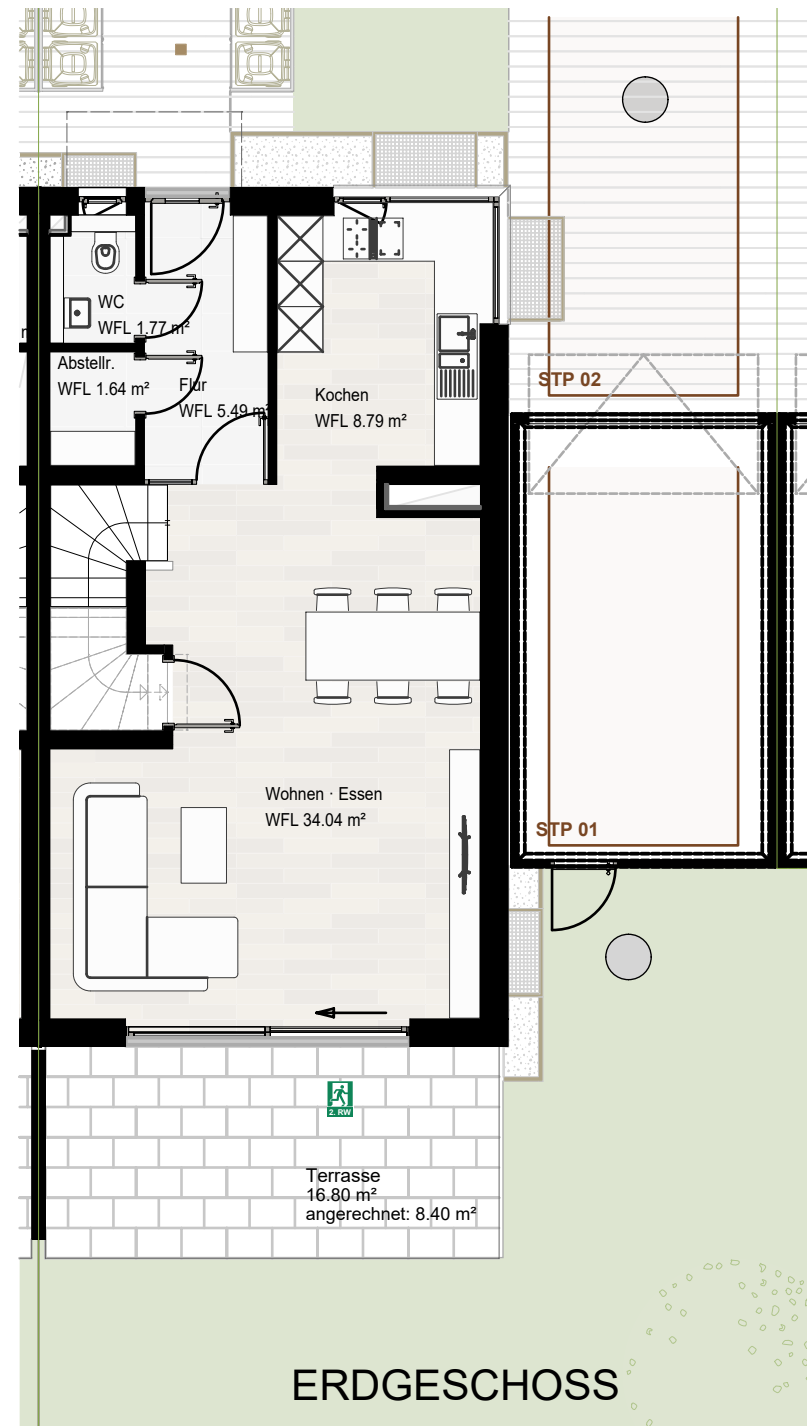
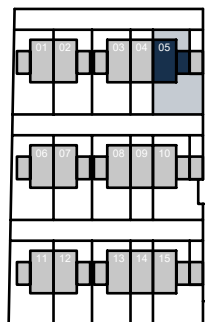
KELLERGESCHOSS

# Haus 5 | Grundrisse

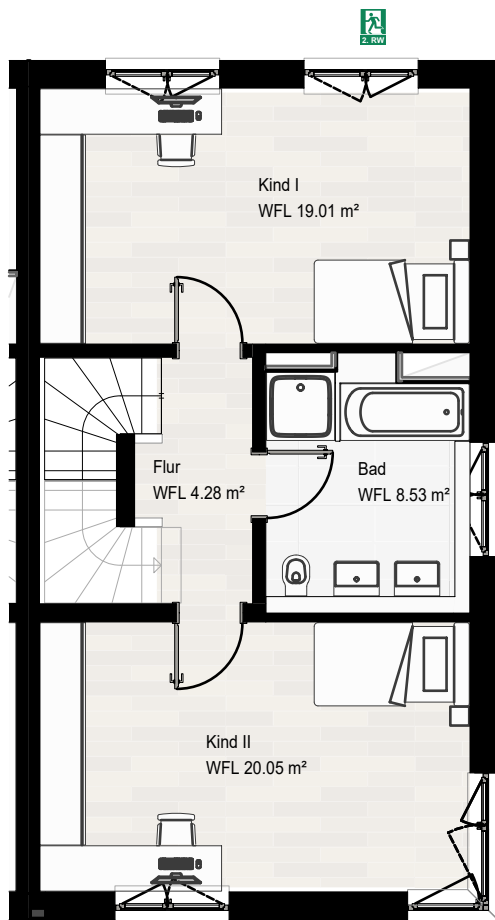
Wohnfläche: 153,35 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>

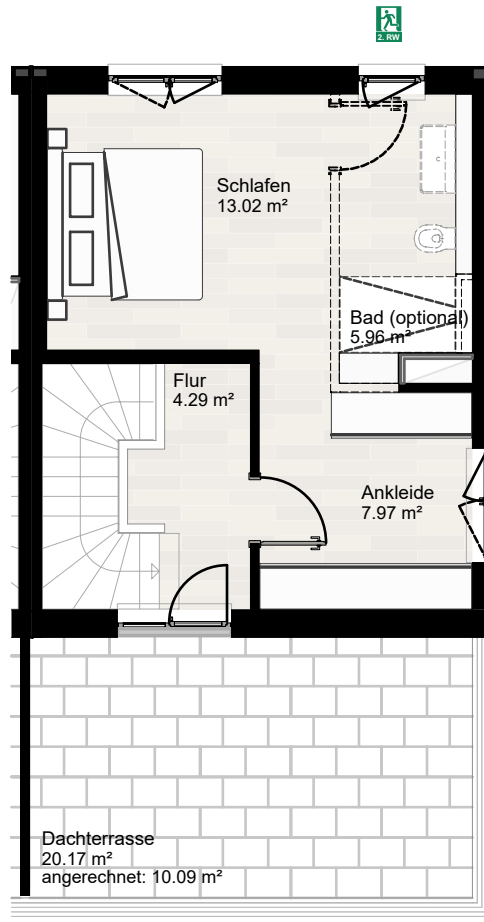
Grundstücksgröße: 311,47 m<sup>2</sup>



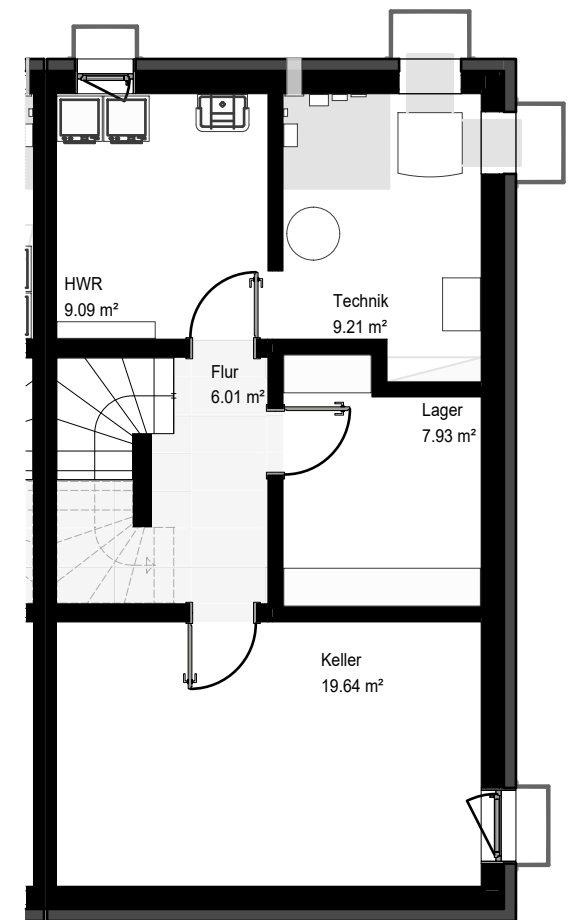




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



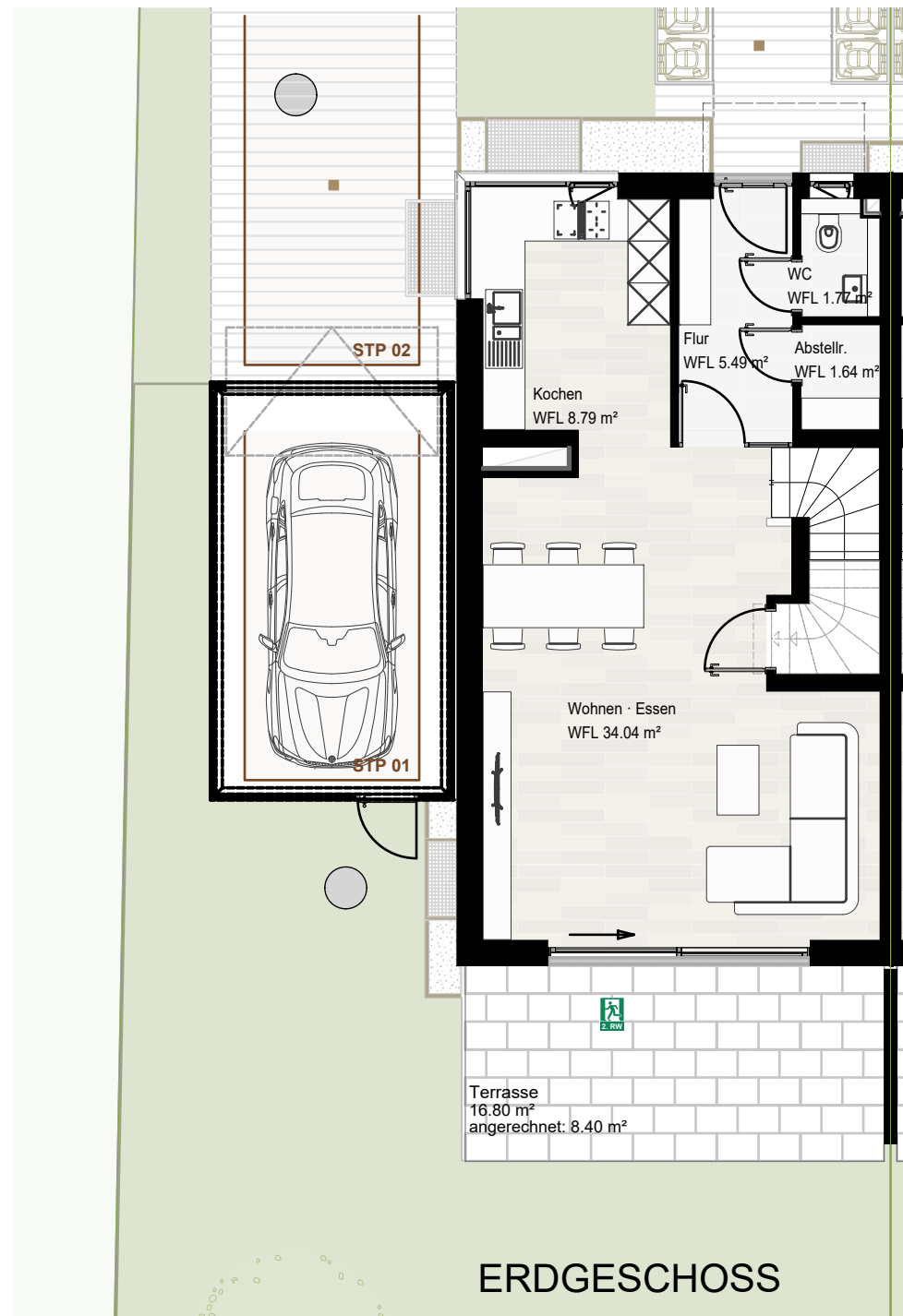
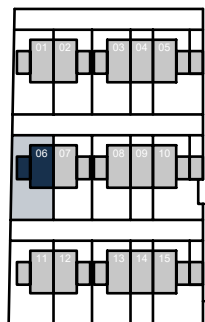
KELLERGESCHOSS

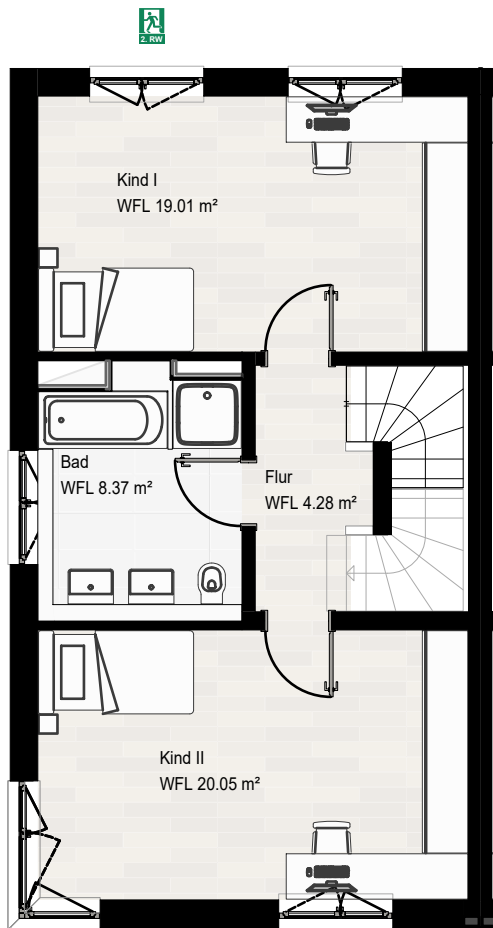
# Haus 6 | Grundrisse

Wohnfläche: 152,75 m<sup>2</sup>

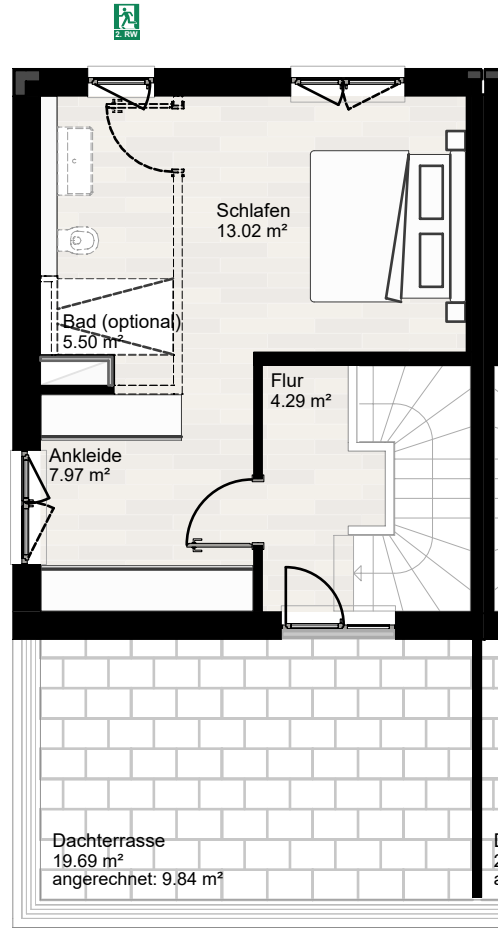
Gartenfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 300,95 m<sup>2</sup>

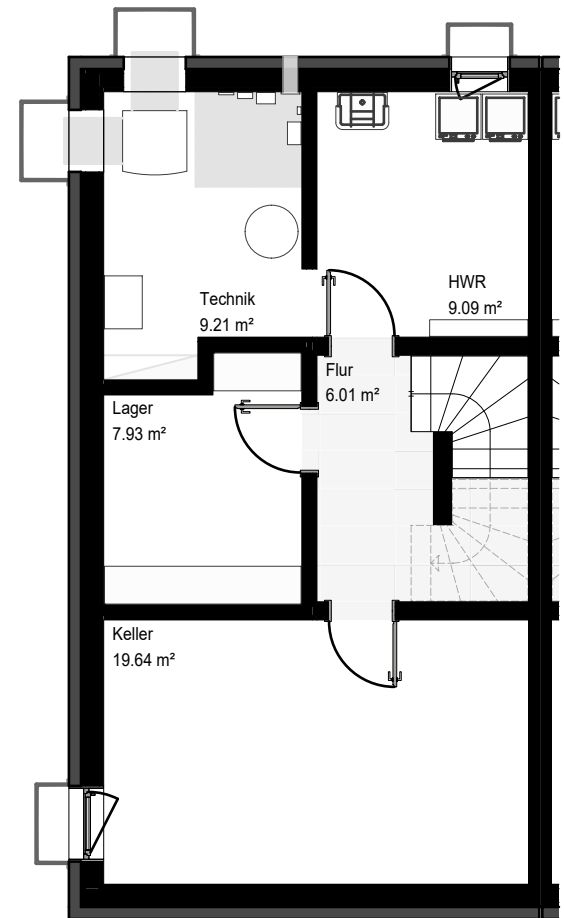




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

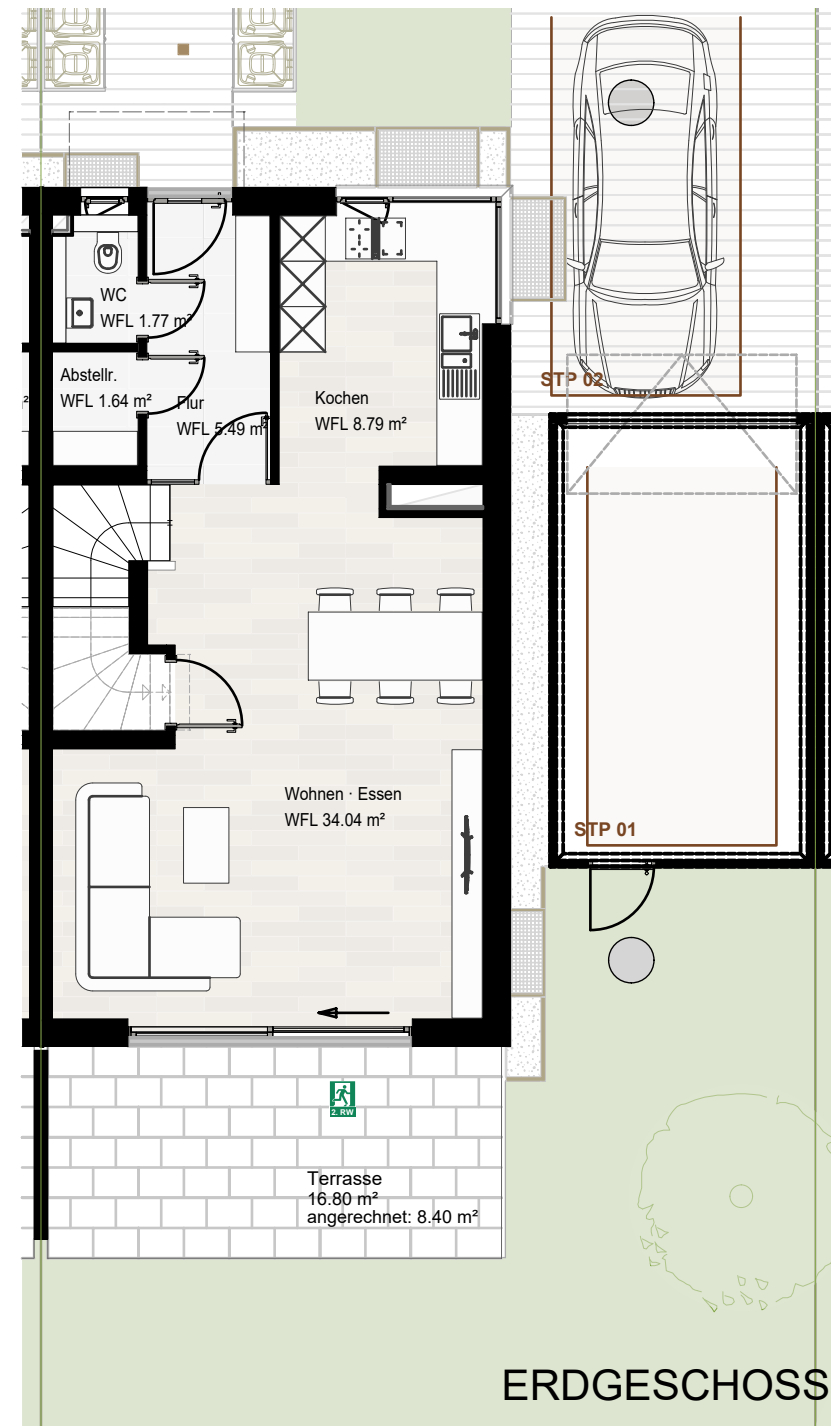
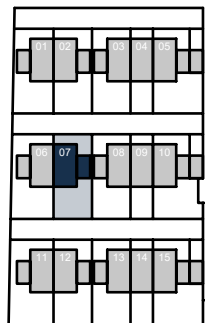


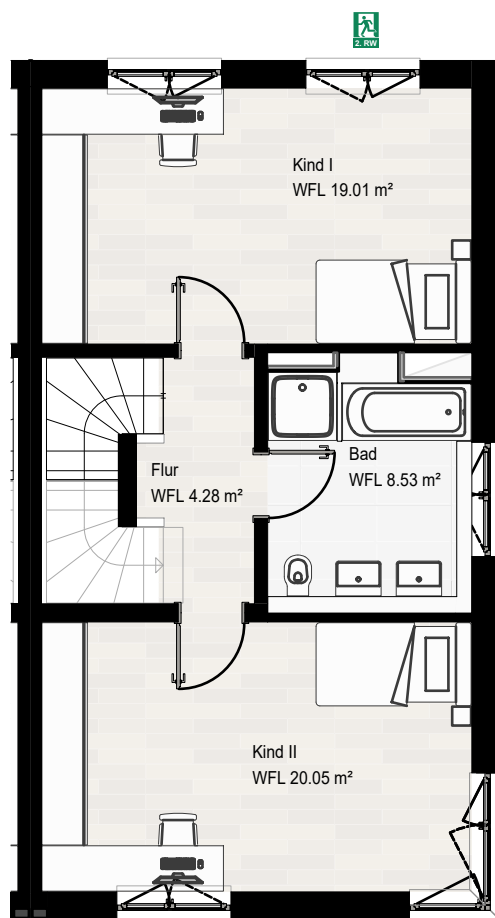
# Haus 7 | Grundrisse

Wohnfläche: 153,35 m<sup>2</sup>

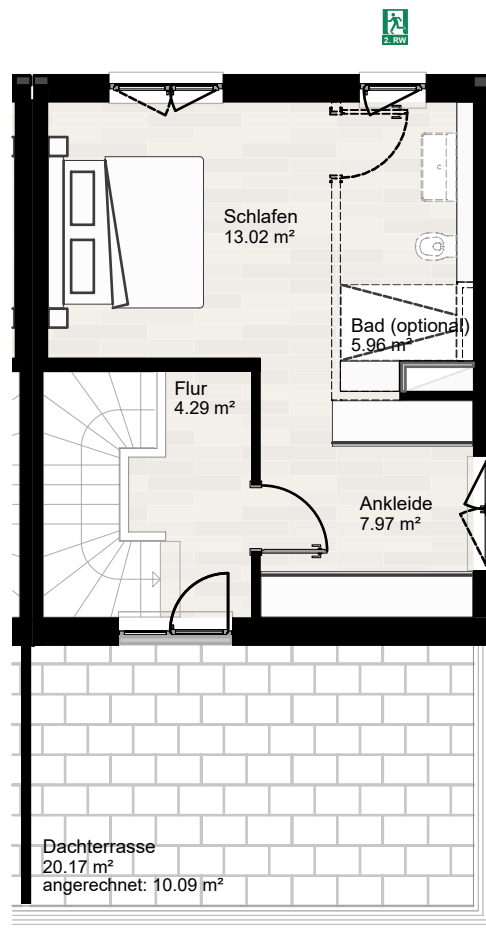
Gartenfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 284,81 m<sup>2</sup>

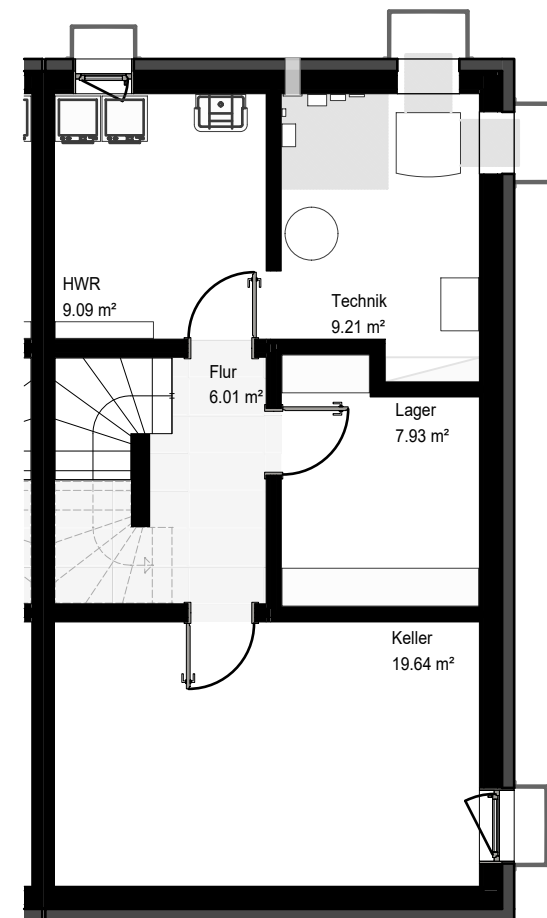




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



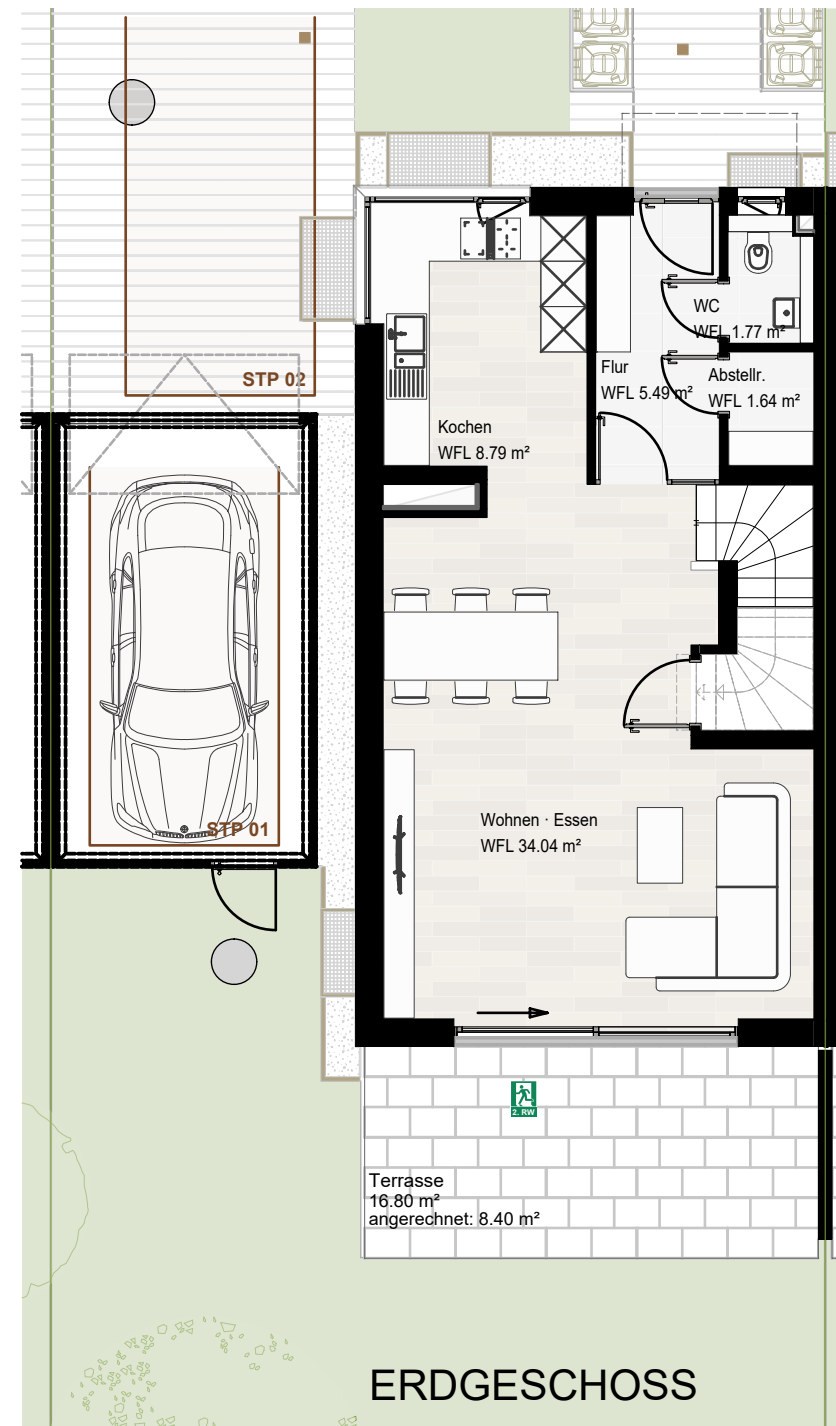
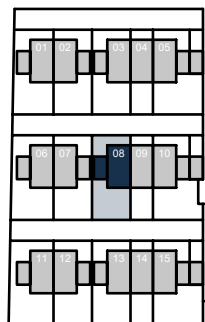
KELLERGESCHOSS

# Haus 8 | Grundrisse

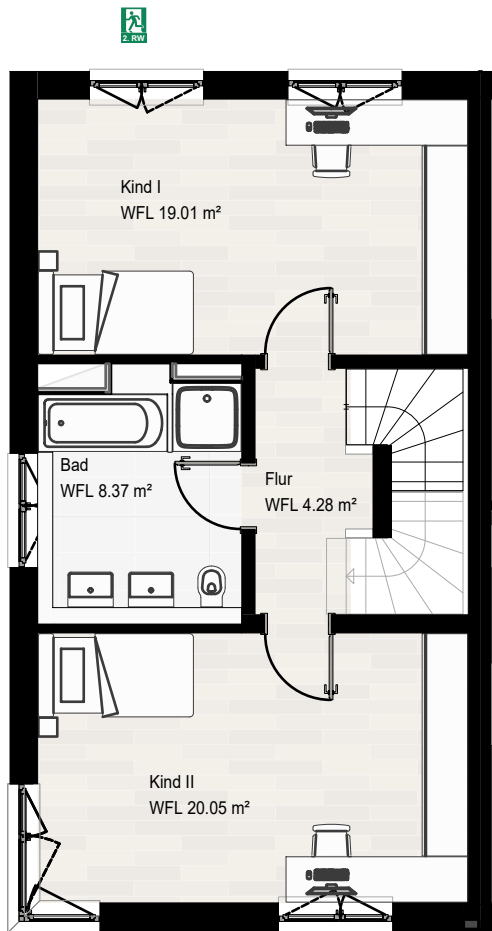
Wohnfläche: 152,75 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

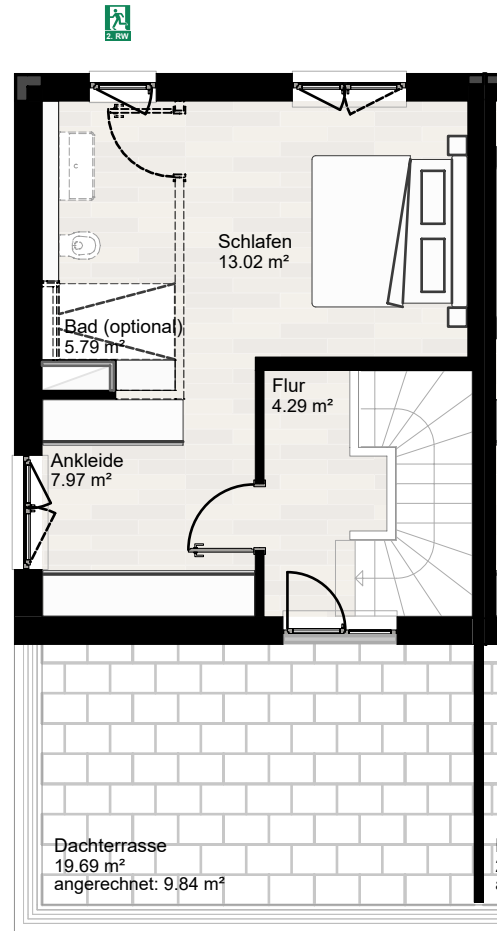
Grundstücksgröße: 284,81 m<sup>2</sup>



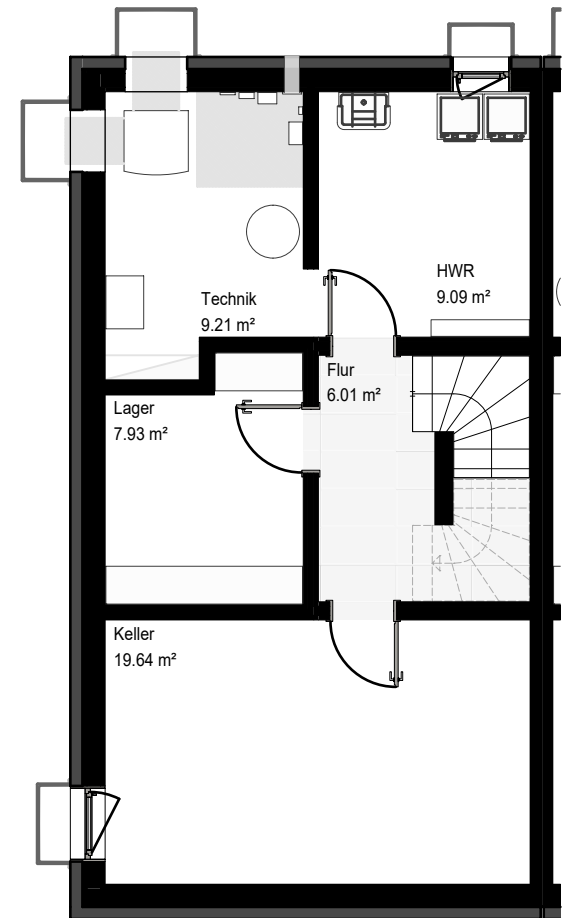




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



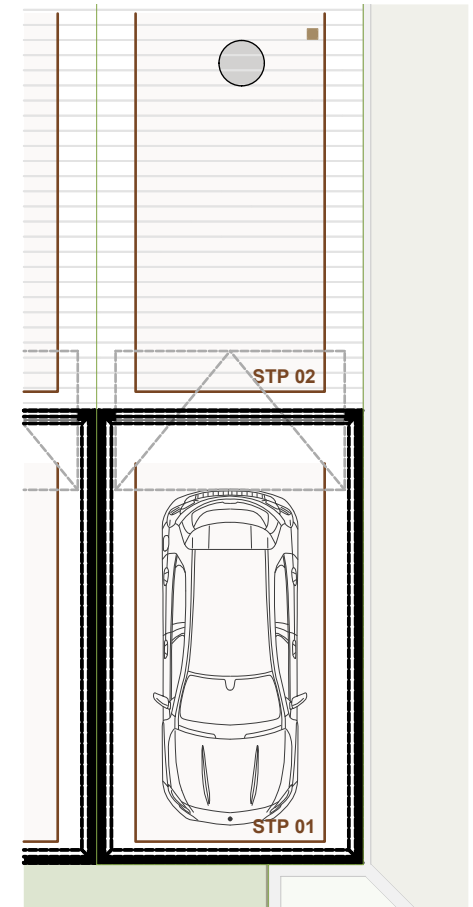
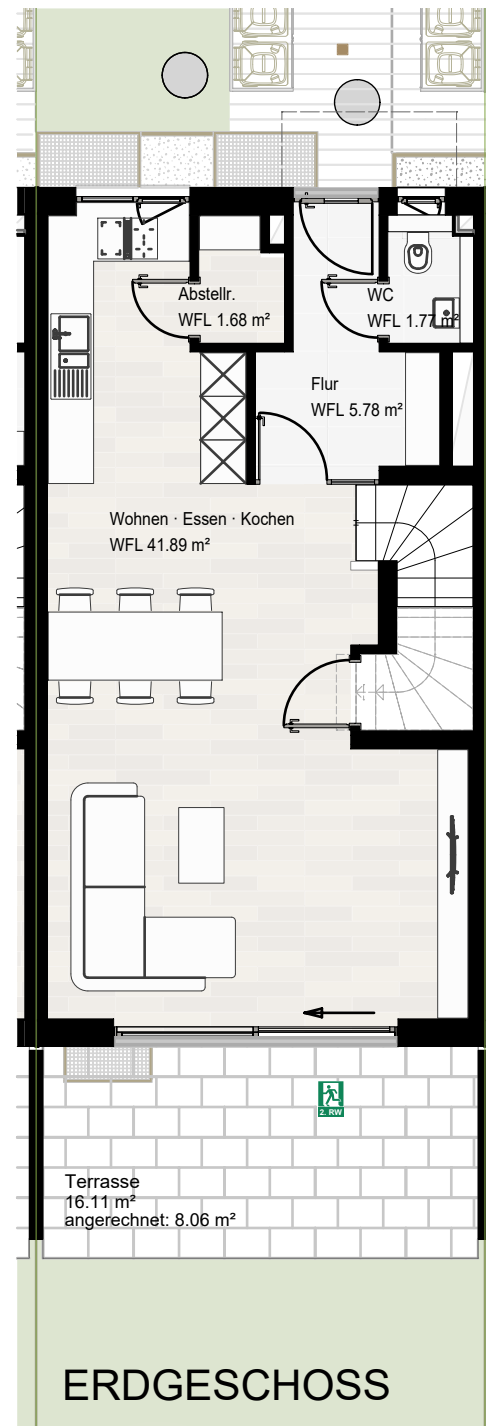
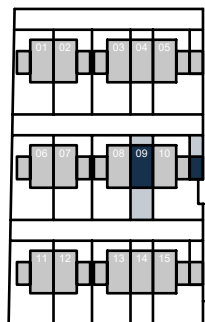
KELLERGESCHOSS

# Haus 9 | Grundrisse

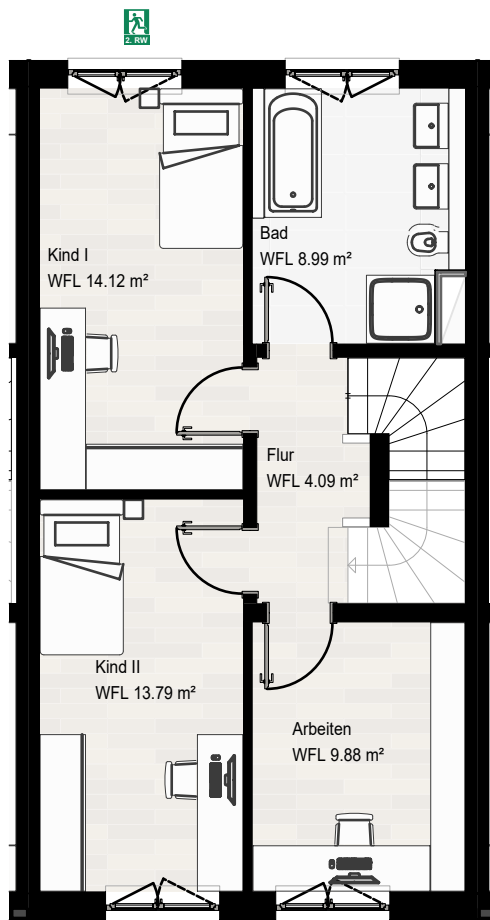
Wohnfläche: 151,48 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 33 m<sup>2</sup>

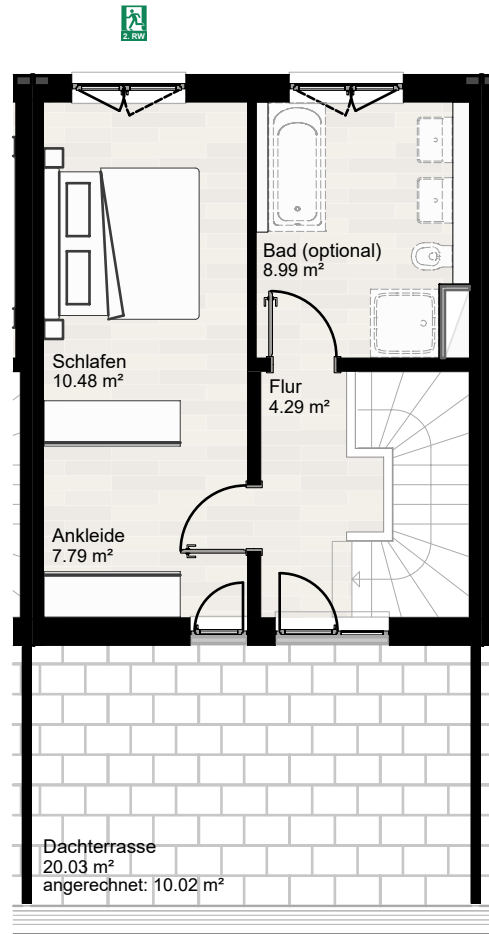
Grundstücksgröße: 229,46 m<sup>2</sup>



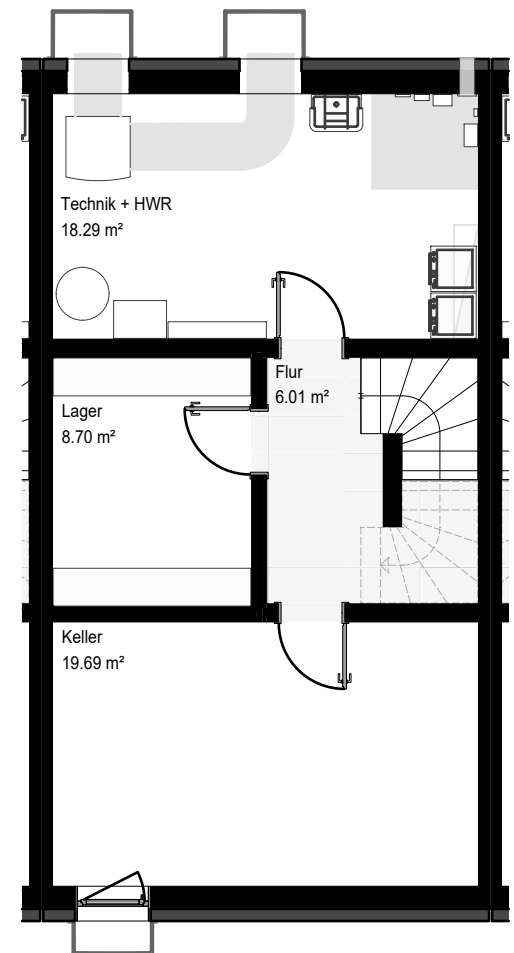
GARAGE HAUS 09



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

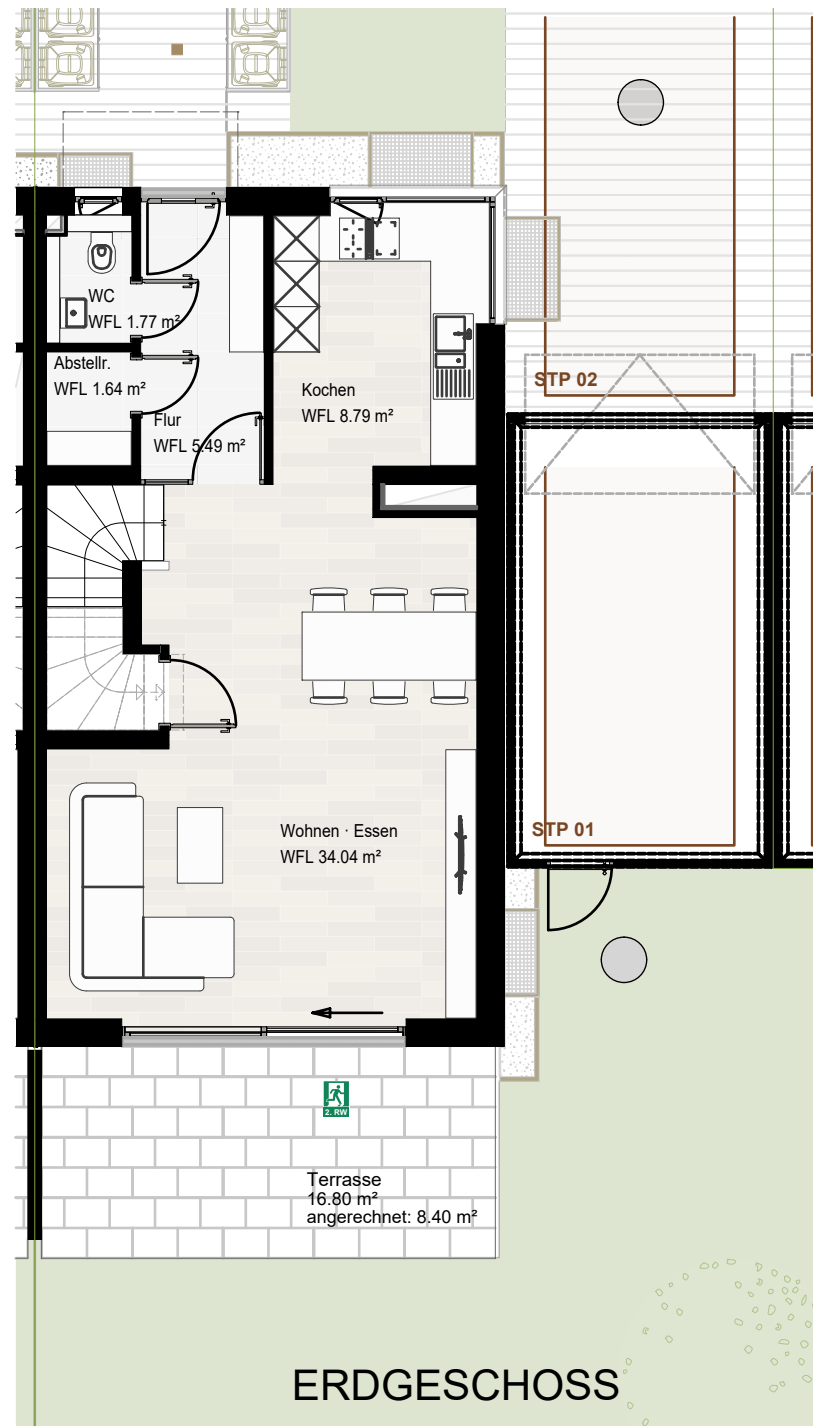
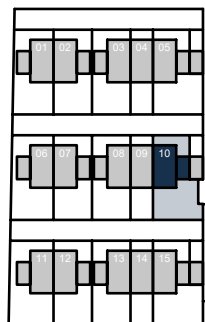


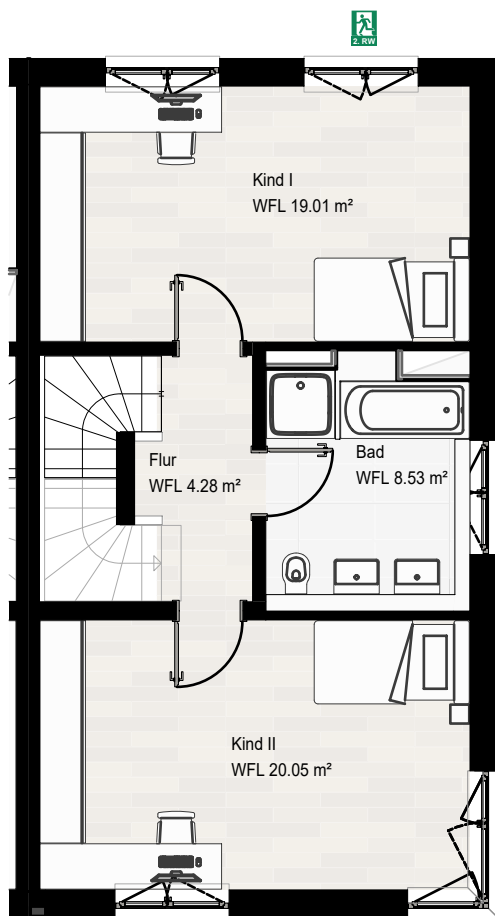
# Haus 10 | Grundrisse

Wohnfläche: 153,35 m<sup>2</sup>

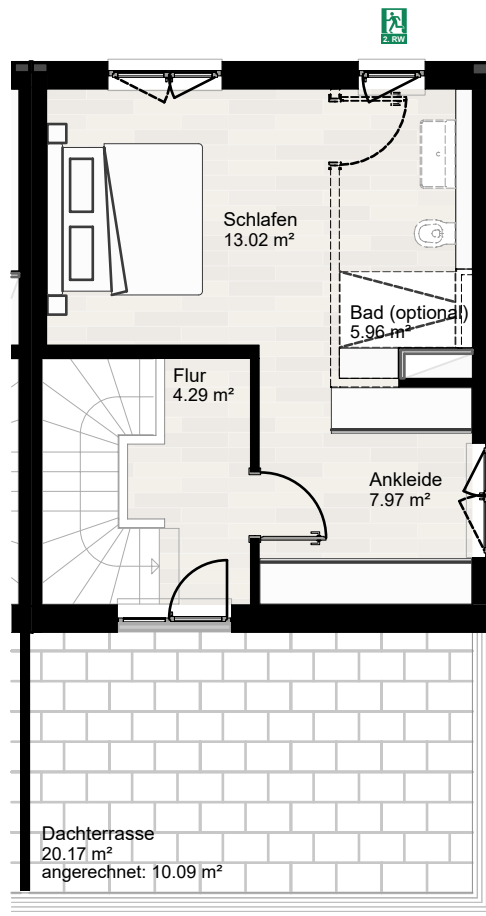
Gartenfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 303,89 m<sup>2</sup>

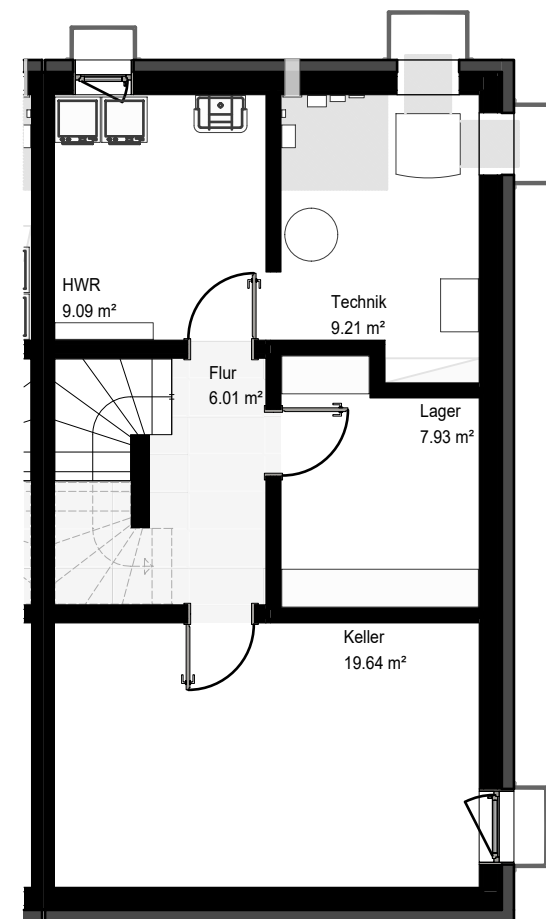




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



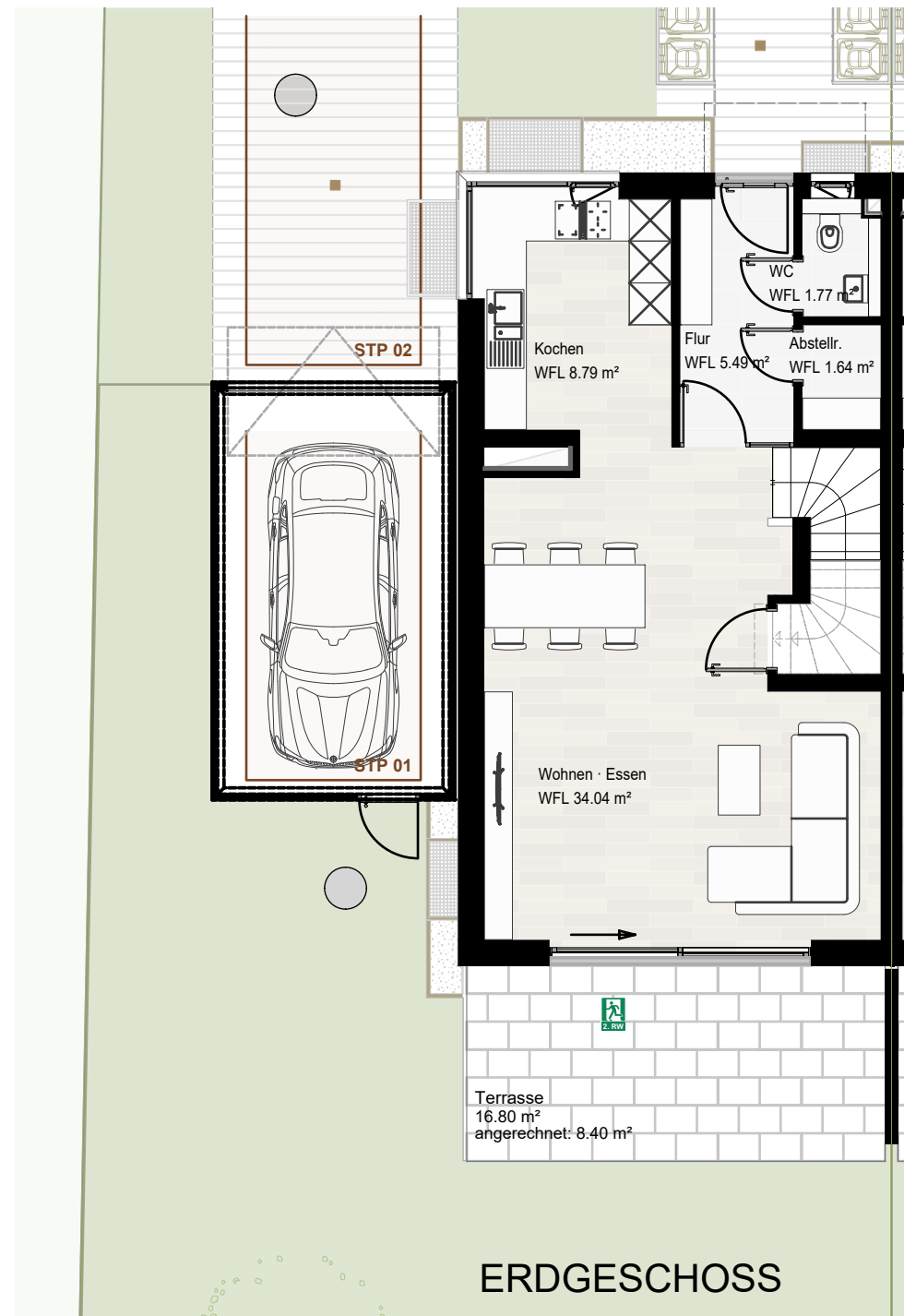
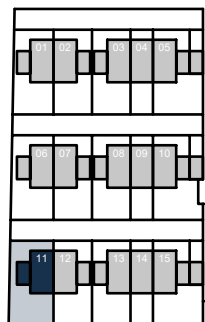
KELLERGESCHOSS

# Haus 11 | Grundrisse

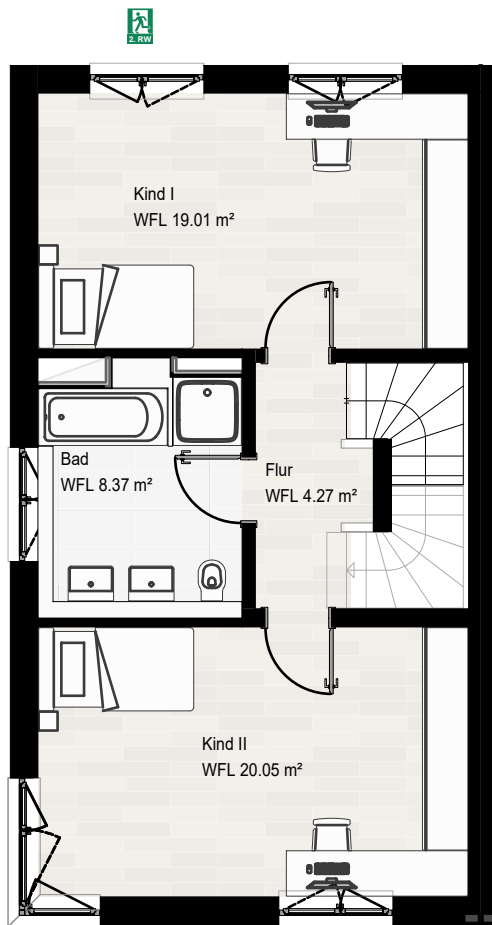
Wohnfläche: 152,75 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>

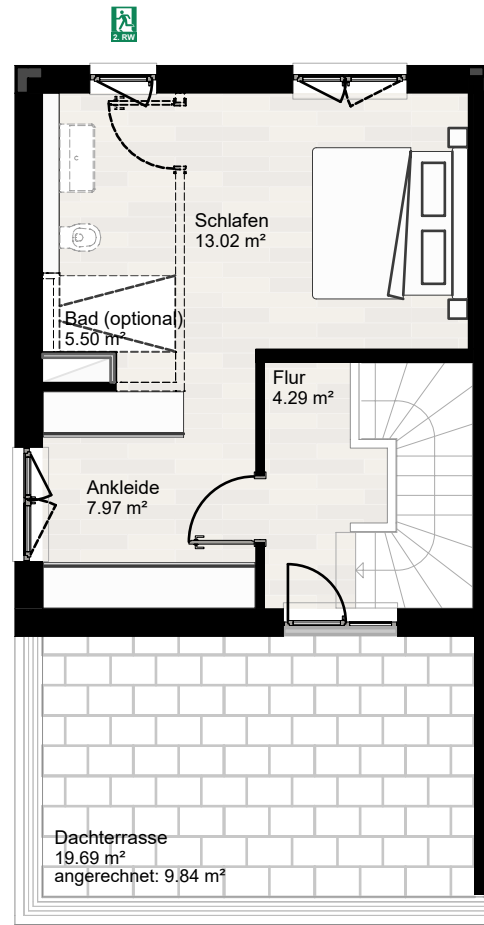
Grundstücksgröße: 313,41 m<sup>2</sup>



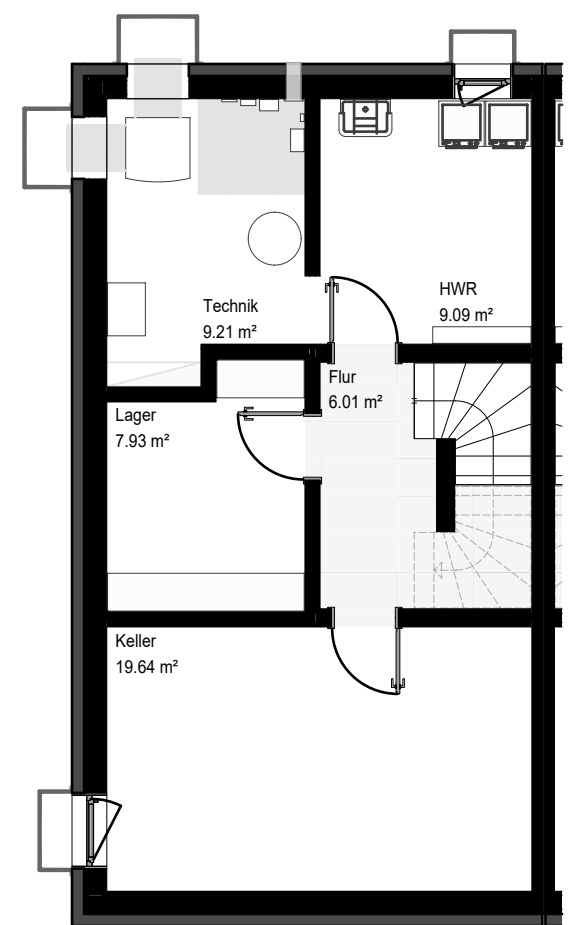




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



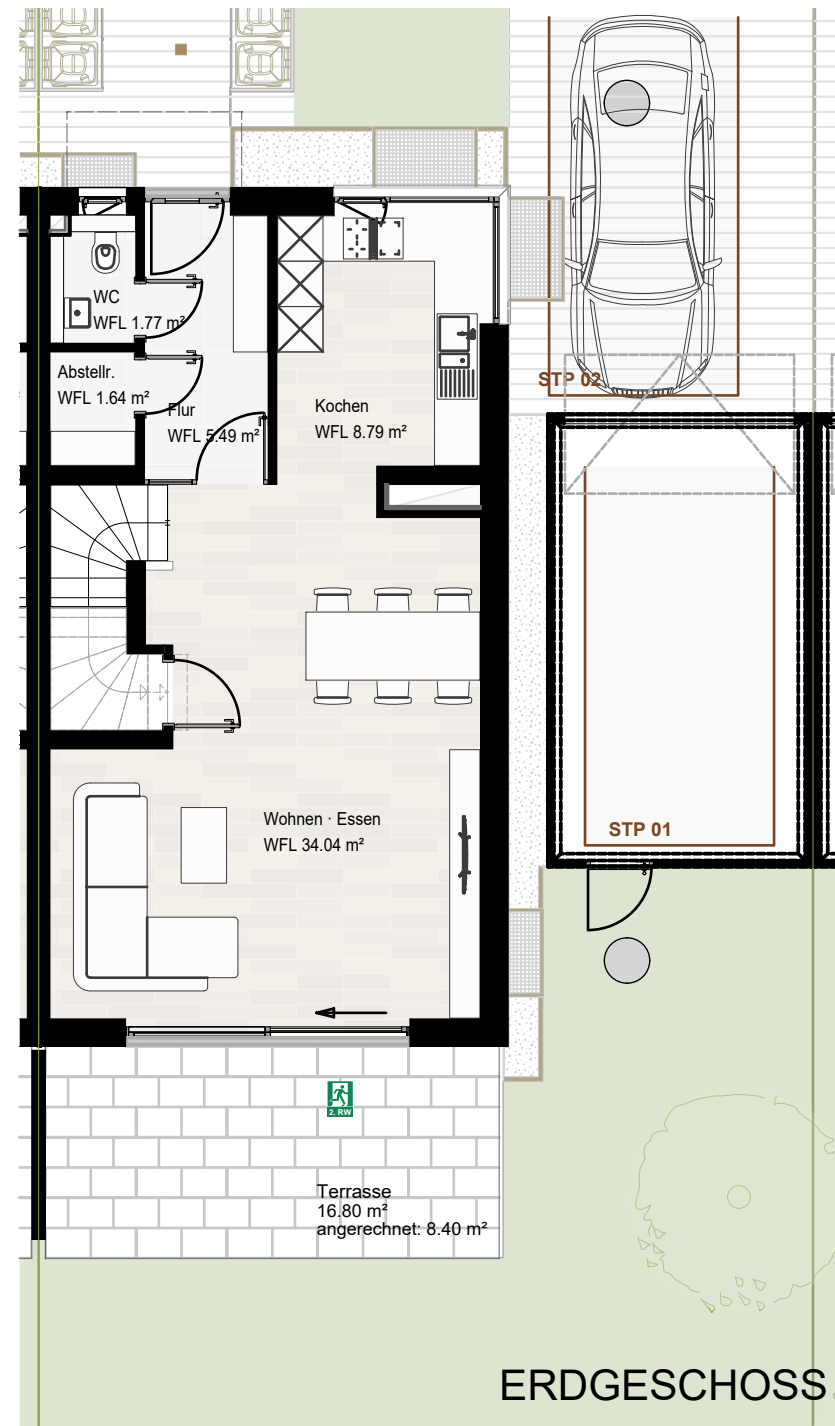
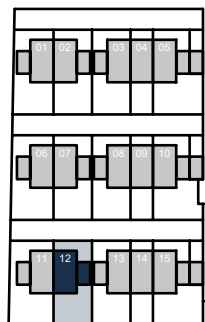
KELLERGESCHOSS

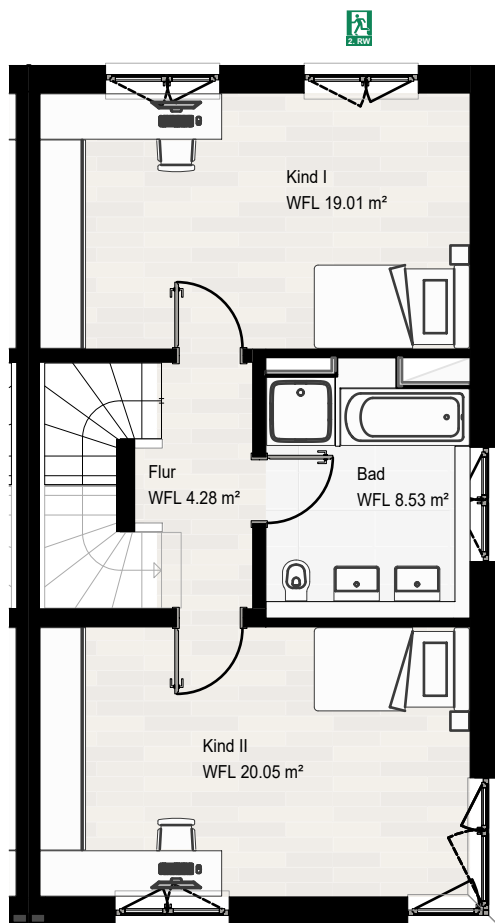
# Haus 12 | Grundrisse

Wohnfläche: 153,35 m<sup>2</sup>

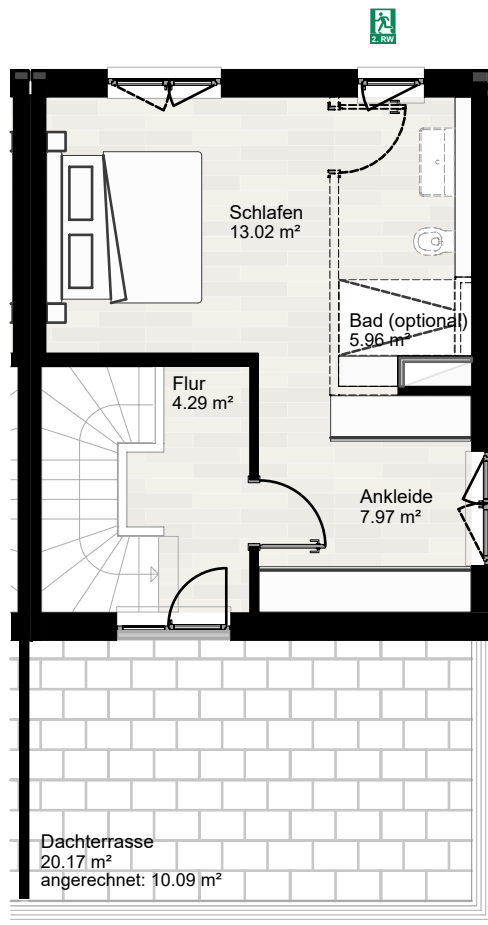
Gartenfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 285,50 m<sup>2</sup>

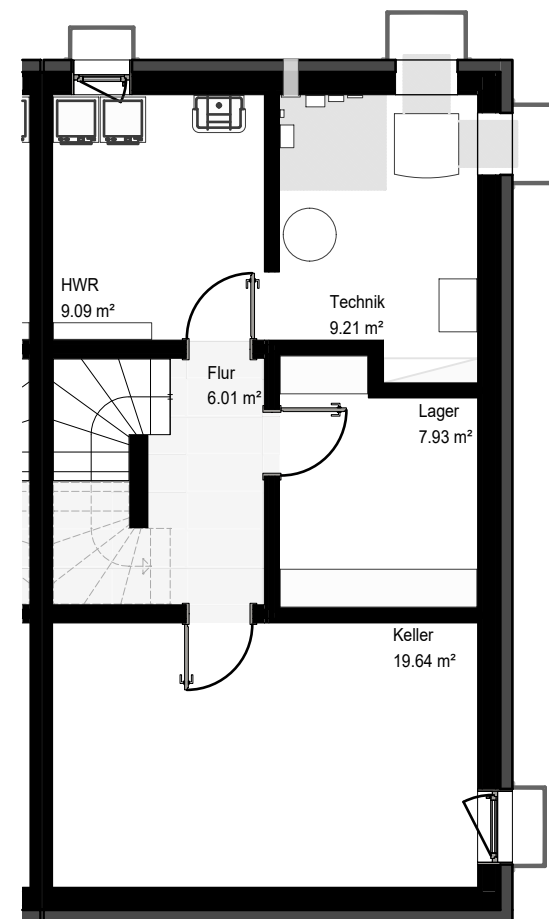




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



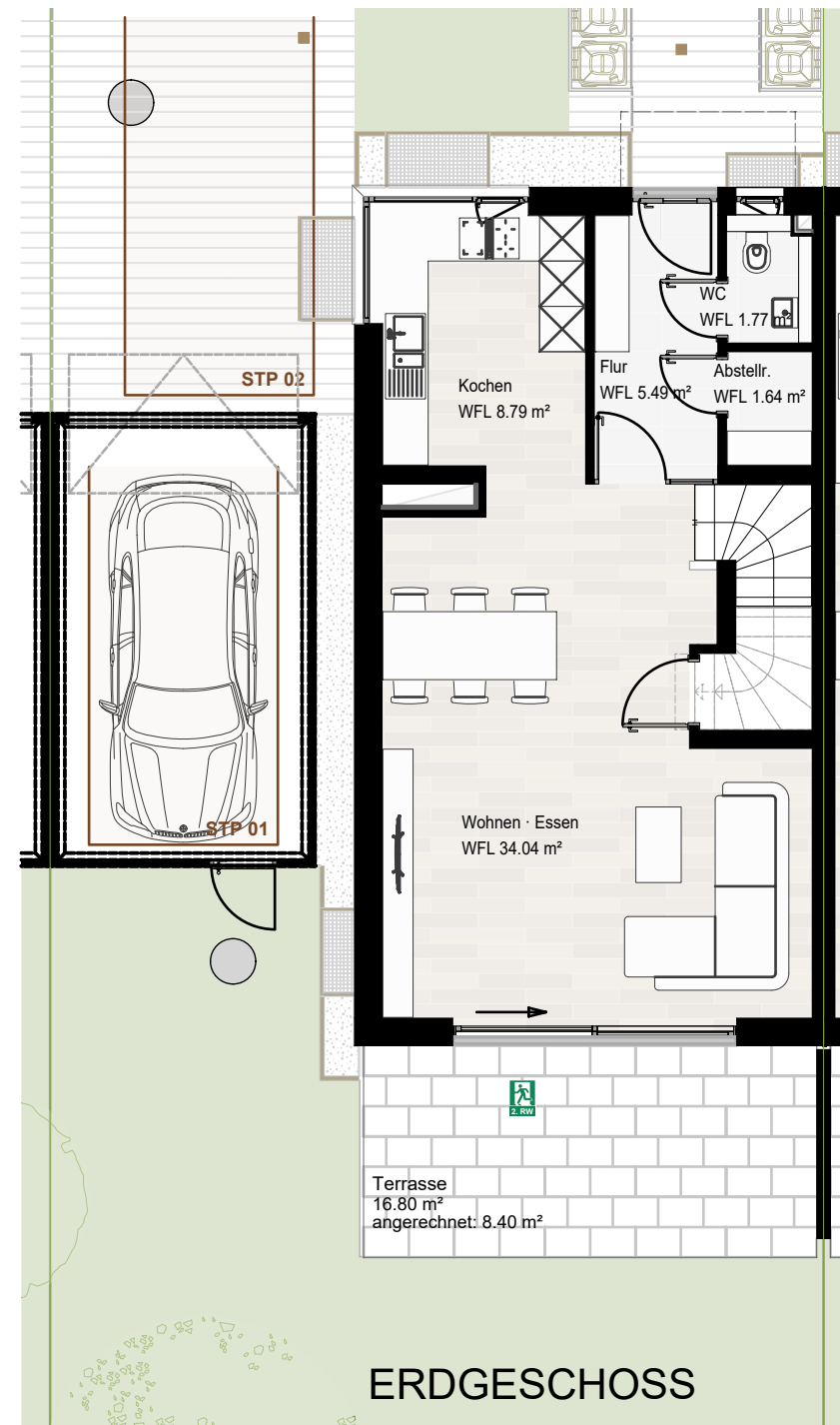
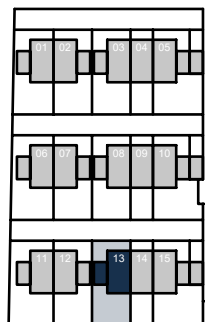
KELLERGESCHOSS

# Haus 13 | Grundrisse

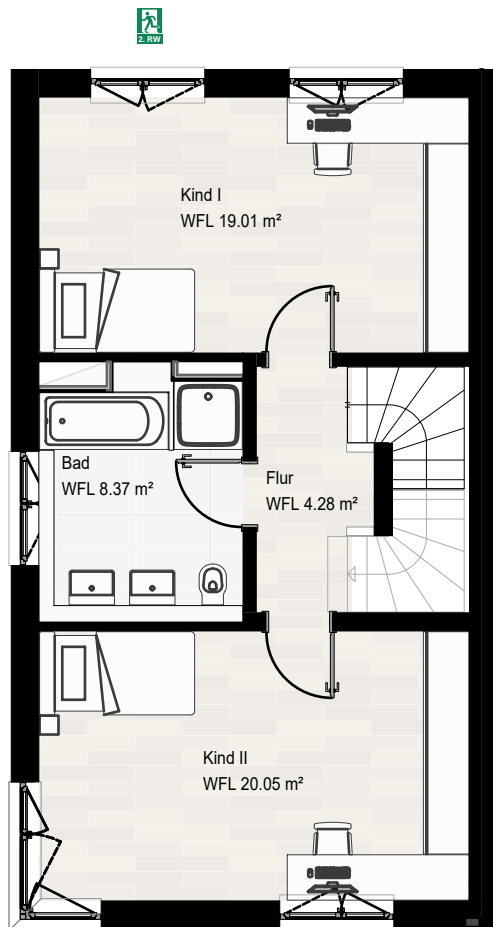
Wohnfläche: 152,75 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

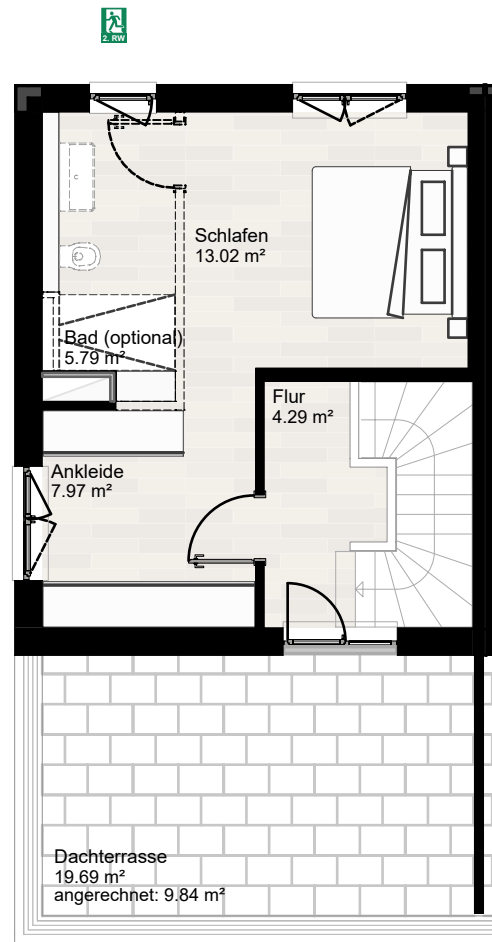
Grundstücksgröße: 285,50 m<sup>2</sup>



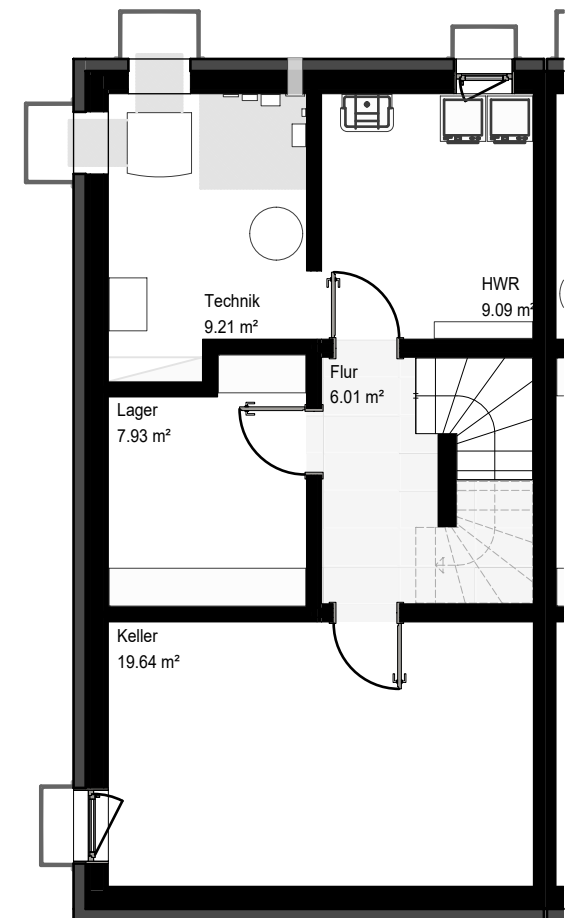




OBERGESCHOSS



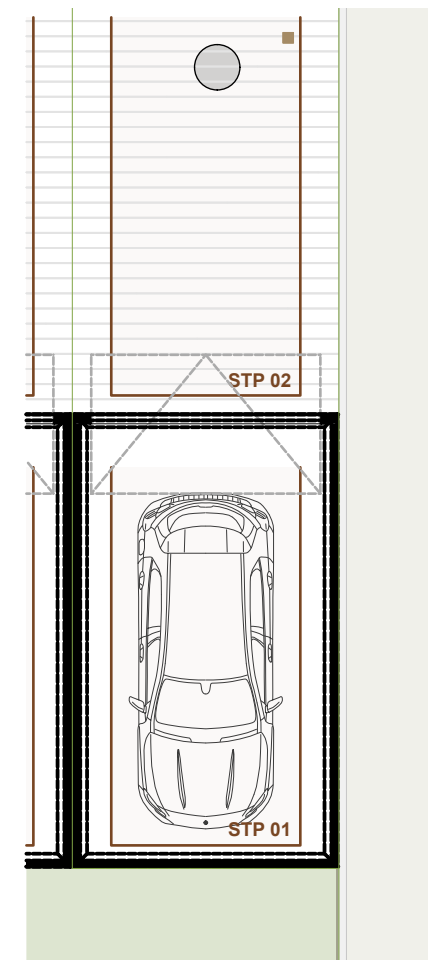
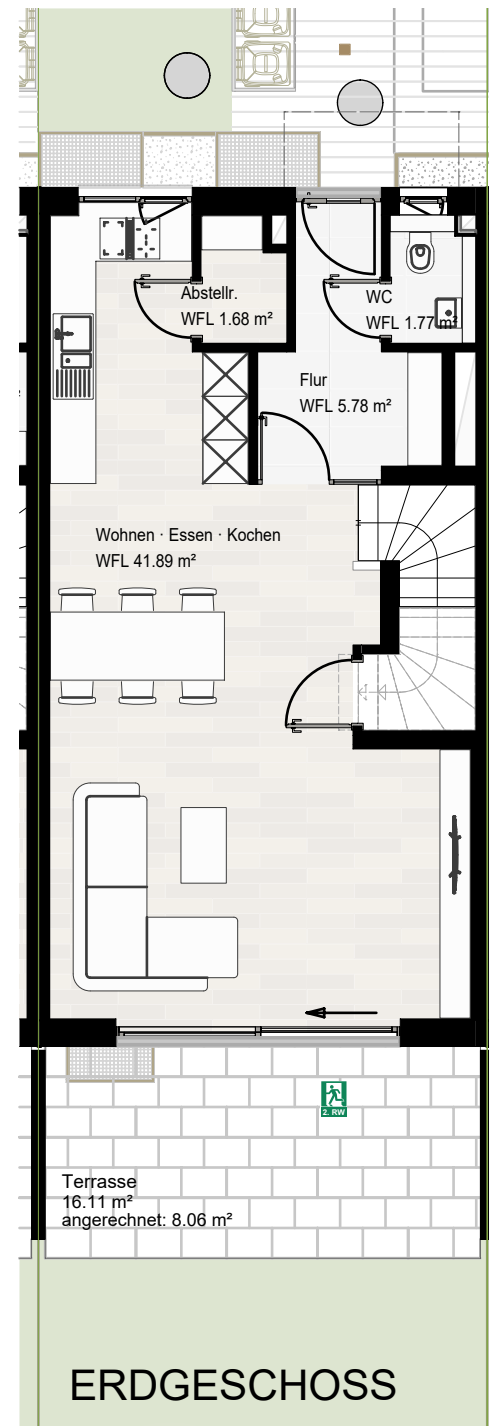
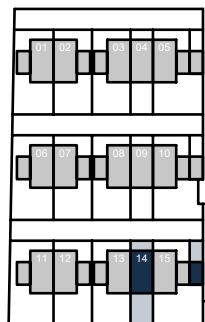
DACHGESCHOSS



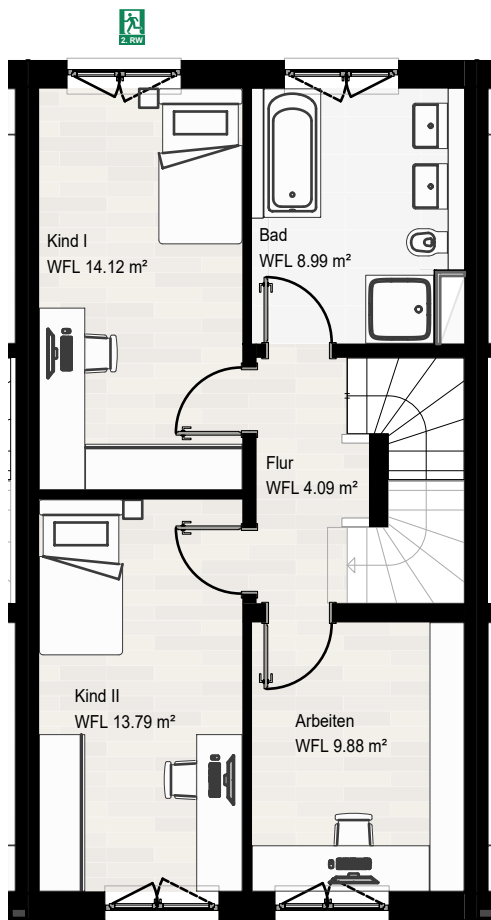
KELLERGESCHOSS

# Haus 14 | Grundrisse

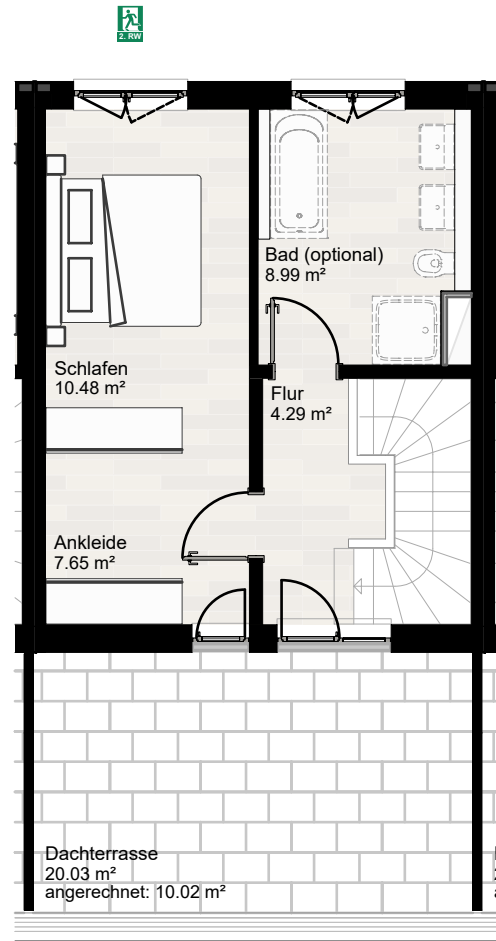
Wohnfläche: 151,48 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: ca. 33 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße: 230,10 m<sup>2</sup>



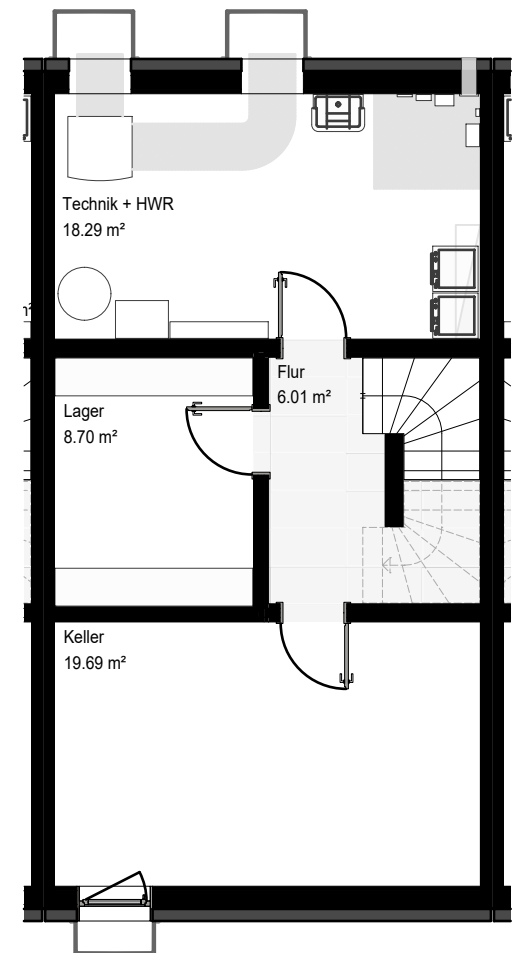
GARAGE HAUS 14



OBERGESCHOSS



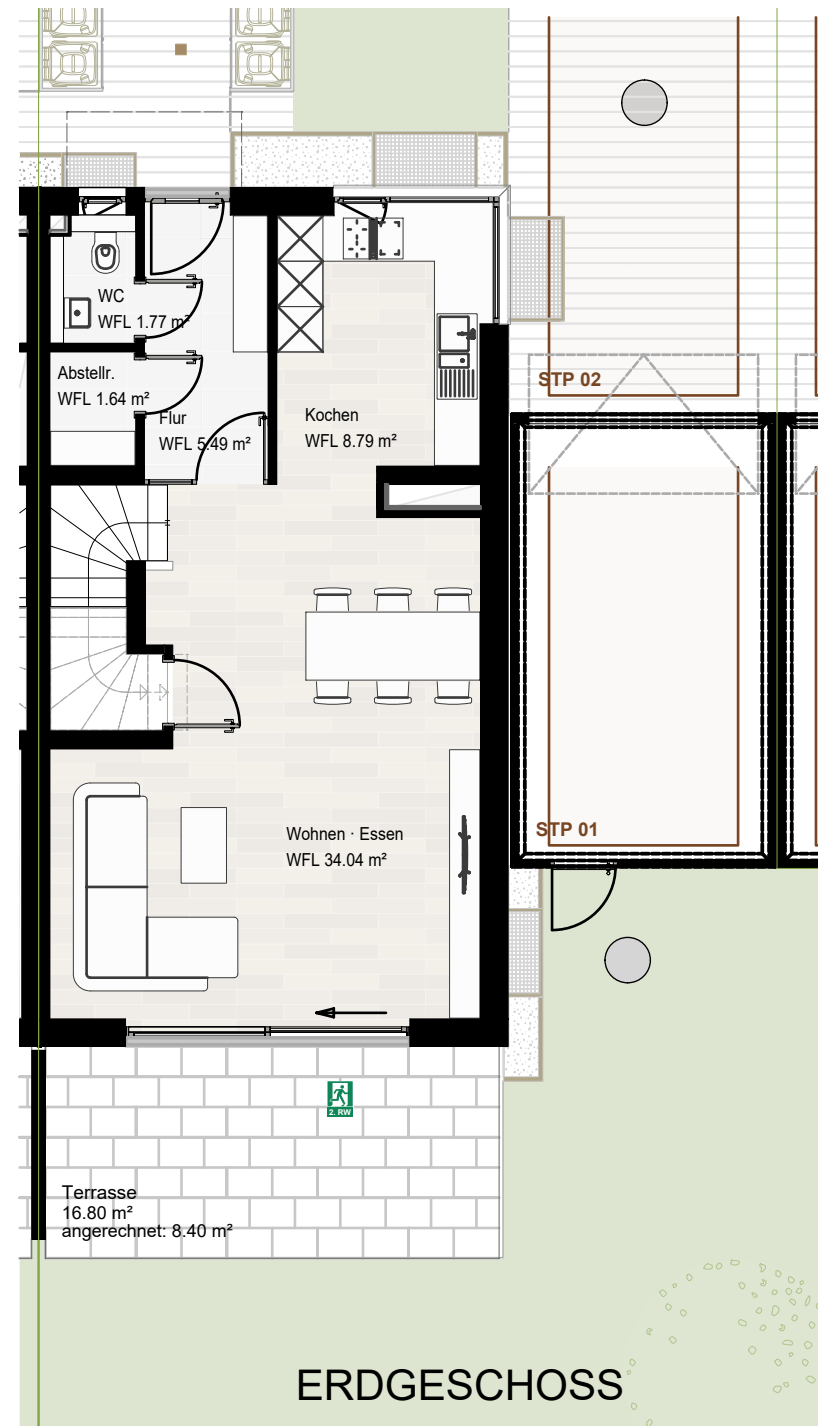
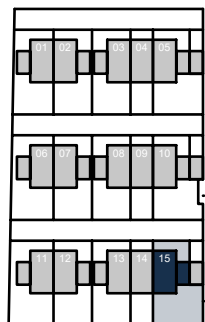
DACHGESCHOSS



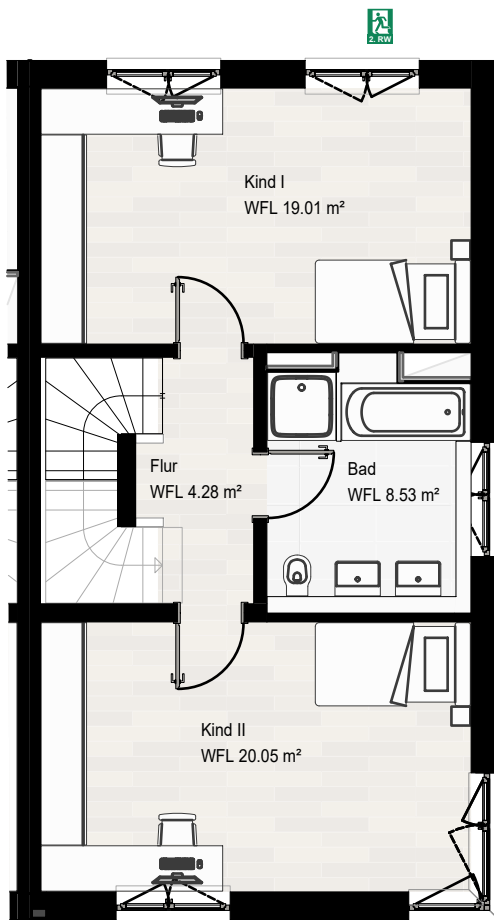
KELLERGESCHOSS

# Haus 15 | Grundrisse

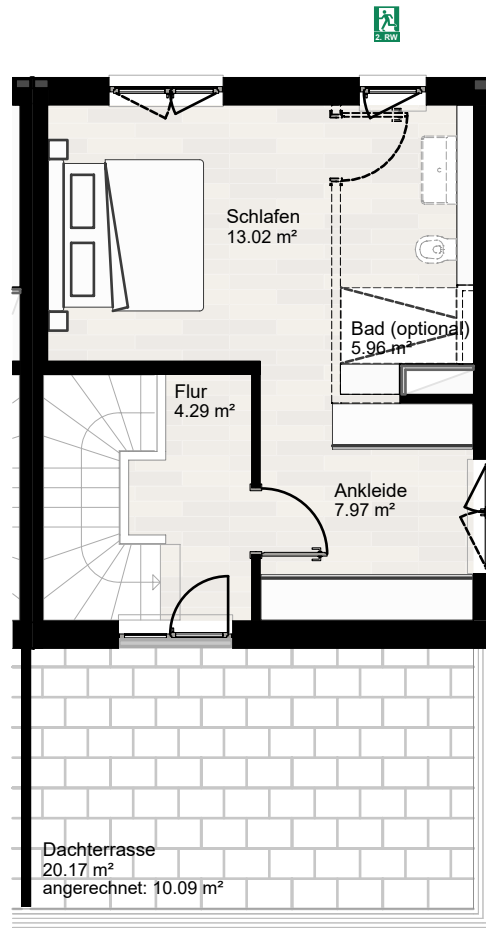
Wohnfläche: 153,35 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße: 312,76 m<sup>2</sup>



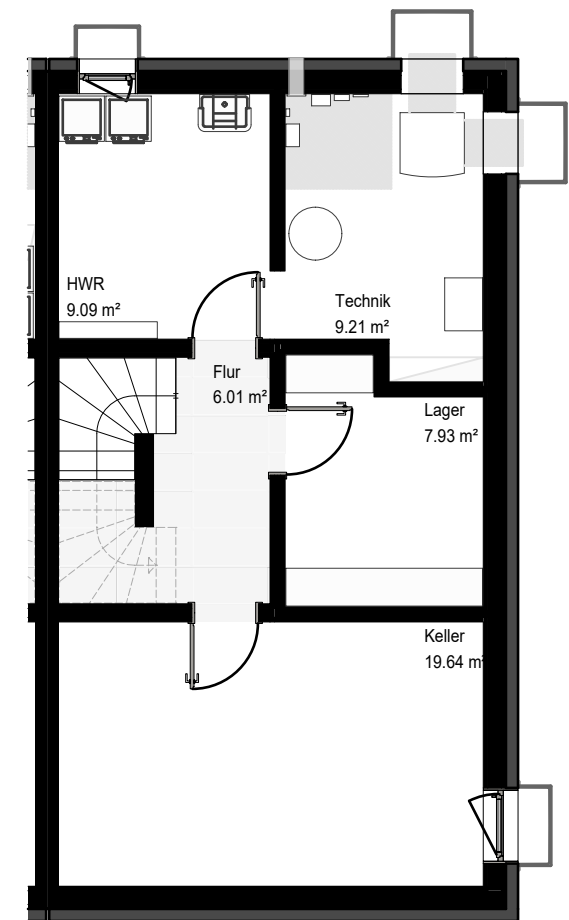




OBERGESCHOSS

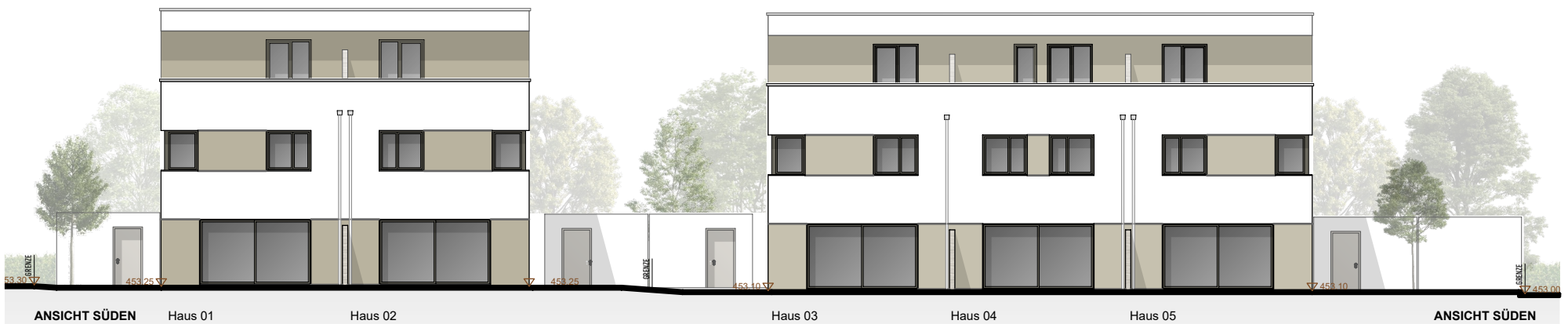


DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

# Ansichten Haus 1–5





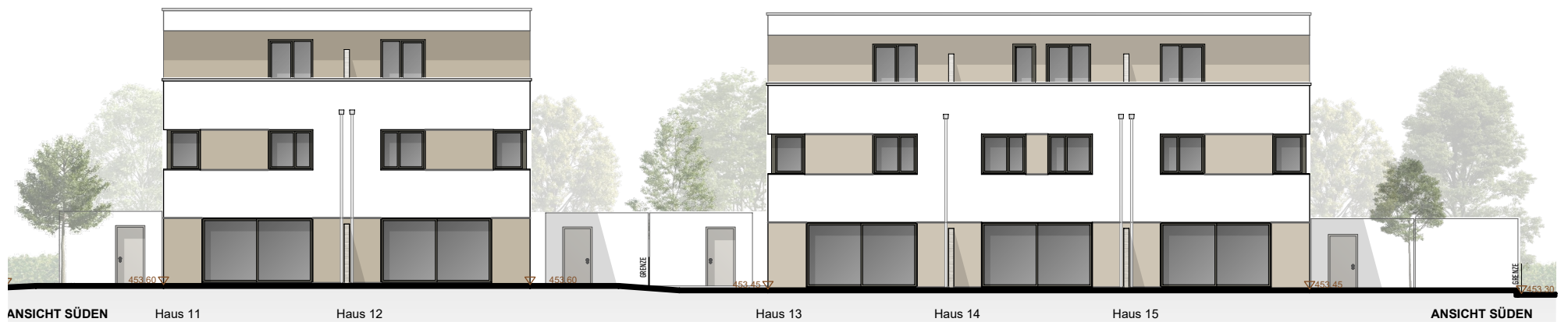
# Ansichten Haus 6–10







# Ansichten Haus 11–15





# Baubeschreibung

9 Reihenhäuser und 6 Doppelhaushälften, 4. BA, Germanenstraße  
Stand 07.07.2025

## Legende

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, sind Vorschläge des Architekten und in unserem Leistungsumfang nicht enthalten. Dies gilt auch für die Außenanlagengestaltung nebst Bepflanzung.

Bei den Architekturillustrationen im Prospekt handelt es sich um unverbindliche, freie künstlerische Darstellungen.

Alle Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.

## Allgemeines/Hinweise

Sind in der Baubeschreibung Ausführungsvarianten („und“, „bzw.“, „alternativ“) vorgesehen, können wir frei entscheiden, welche Variante ausgeführt wird (Wahlschuld).

Gleiches gilt für Leistungen, die mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ versehen sind.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die tatsächlich vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte.

Der Ausführung liegen die zur Zeit des Kauf-Vertragsabschlusses gültigen Vorschriften zugrunde. Soweit diese Baubeschreibung und die Vertragspläne keine Detailangaben enthalten, bestimmen wir die Leistung nach billigem Ermessen. Die Gestaltung, insbesondere die Farbgestaltung erfolgt nach Angabe des Planers.

Konstruktive oder technische Änderungen, die keine Wertminderung darstellen oder aufgrund behördlicher Auflagen auszuführen sind, bleiben vorbehalten.


Zur Anwendung kommt das Gebäudeenergiegesetz GEG2024. Das Gesamtkonzept des Objekts entspricht einem Effizienzhaus EH 55.

Durch den Betrieb einer Dunstabzugshaube mit Mauerrohrdurchführung kann die Funktion der Lüftungsanlage beeinträchtigt werden. Wir empfehlen als Alternative eine Umluft-Dunstabzugshaube.

Durch die Keller laufen teilweise technische Installationsleitungen und –schächte an Wänden und Decken, welche die Stellmöglichkeit beeinträchtigen können. Hinweis: Die Kellerräume sind zumindest in den ersten Jahren aufgrund der restlichen Baufeuchte nicht geeignet zur Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände. Auch nach Austrocknung des Gebäudes kann es im Keller während der Sommermonate zu erhöhter Luftfeuchtigkeit kommen. Dies ist bei der Nutzung zu beachten.

Das Gebäude wird gereinigt übergeben. Eine Feinreinigung durch den Käufer kann trotzdem noch erforderlich werden.

derlich werden.

Die mit einem -Symbol gekennzeichneten Fenster dienen gemäß Brandschutznachweis als zweiter Rettungsweg (Fluchtweg).

Die in der Baubeschreibung genannten Vergütungssätze für Entfall von Leistungen beinhalten alle erforderlichen Nebenleistungen wie z.B. Untergrundvorbereitung, Abdichtungen, Versiegelungen, Reinigung usw.

## 1. Grundstückerschließung

Die Zufahrt erfolgt über eine fertig ausgebaute Straße. Das Grundstück ist an folgende Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen: Wasser, Abwasser, Strom und Glasfaser (Telefon/Internet).

### 1.1 Erdarbeiten

Der Mutterboden wird im notwendigen Bereich abgehoben und mit seitlicher Lagerung nach Bodenarten getrennt. Baugrube bzw. Fundamente werden ausgehoben und das Aushubmaterial zur späteren Hinterfüllung des Arbeitsraumes seitlich gelagert. Der überschüssige Boden wird abgefahren. Die Baugrube wird mit lagenweiser Verdichtung verfüllt. In den Gartenbereichen wird der zwischengelagerte Mutterboden zum Einbau und Grobplanung verwendet.

### 1.2 Kanalarbeiten

Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen im Trennsystem nach DIN bzw. nach örtlicher Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden im erforderlichen Querschnitt ausgeführt.

Die sanitären Grundleitungen und Entwässerungsleitungen aus PP, Typ KG 2000 werden bis zum Kontrollschacht und weiter an das örtliche Kanalnetz verlegt. Die Regenstandrohre bis auf Sockelhöhe aus Guss bzw. Metall.

Die Sicherung gegen Grund- und Tagwasser erfolgt nach örtlichem Erfordernis. Falls notwendig werden Drainageleitungen mit Kiespackung und Vlies um das Haus verlegt.

## 2. Rohbauarbeiten

### 2.1 Fundamente und Bodenplatten

Die Gründung der Bodenplatten und Fundamente erfolgt auf tragfähigem Baugrund, die Überprüfung erfolgt mittels dynamischer Plattendruckversuche. Die Kellerbodenplatte wird zum Schutz gegen Bodenfeuchtigkeit in WU-Beton und mit der erforderlichen Bewehrung zur Rissbeschränkung ausgeführt. Die Wärmedämmung erfolgt unter der Bodenplatte mit einer 12 cm starken, druckfesten XPS-Dämmung nach statischer und energetischer Berechnung mit einer Wärmeleitfähigkeit von max. 0,035 W/(mK). In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker nach DIN 18014 eingebaut.

### 2.2 Wände

**Kellergeschoß:** Die Kelleraußenwände werden mittels werksmäßig hergestellter Doppelwandplatten incl. Ortbetonergänzung erstellt. Auch diese Bauteile sind als wasserundurchlässige Konstruktion ausgeführt. Die Abdichtung der Plattenstöße erfolgt zusätzlich durch den Einbau von Fugenblechen in den horizontalen und vertikalen Fugen bzw. von Dehnfugenbändern im Bereich der Gebäudetrennfugen. Zusätzlich werden die Fugen auf der Außenseite mit Bitumendickbeschichtung verschlossen. Die Wärmedämmung im Bereich der Außenwände wird mit Perimeterdämmung XPS mit der Dicke von 14 cm und einem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von ca. 0,035 W/(mK) hergestellt. Alle gemauerten Wände im Keller



erhalten unter und über der ersten Steinreihe eine Bitumen-Mauersperrbahn. Alle Kellerfenster erhalten einen Kunststofflichtschacht aus glasfaserverstärktem Polyester mit Gitterabdeckung und integrierter Rostabhebesicherung.

*EG bis DG:* Nahezu alle Außen- und Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk hergestellt. Die Außenwände werden in Massivbauweise mit 36,5 cm Lambda 0,08 starken, wärmedämmenden Außenwandziegeln ohne zusätzliche Außendämmung errichtet. Aufgrund von statischen Erfordernissen können Teilbereiche (Stützen, Unterzüge, etc.) aus Stahlbeton erforderlich sein.

Die Haustrennwände werden aufgrund von statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen zweischalig mit Stahlbeton-Massivwänden und dazwischen liegender Mineralwoll-Trennwanddämmplatte ausgeführt.

### 2.3 Geschoßdecken

Die Geschoßdecken sind aus Stahlbeton als Filigrandecken mit Ortbetonergänzung beziehungsweise komplett in Ortbeton nach statischer Berechnung gefertigt.

Die Raumhöhe beträgt im EG ca. 2,56 m, im OG ca. 2,56 m, im DG ca. 2,50 m (Nordseite) sowie ca. 2,74 m (Südseite), im KG ca. 2,38 m.

### 2.4 Fußbodenaufbau

*Kellergeschoß:*

- druckfeste Perimeterdämmung, mit einer Stärke von 12 cm und einer Wärmeleitfähigkeit von max. 0,035 W/(mK)
- Stahlbeton-Bodenplatte nach statischer Berechnung
- schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und/oder Ausgleichsdämmung

*EG bis DG:*

- massive Stahlbetondecke
- schwimmender Zementestrich auf Trittschall- bzw. Ausgleichsdämmung
- Bodenbeläge nach Bauträgermuster (s. 10.1; im DG je nach Ausbaustufe)

### 2.5 Treppen

Die Treppen bestehen aus massiven Fertigteil-Treppenläufen aus Stahlbeton vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß. Die Untersichten von EG bis DG sind gespachtelt und mit Raufaserfarbe gestrichen. Das Treppenauge ist vom Keller bis zum Dach gemauert bzw. betoniert.

### 2.6 Hinweise zum Schallschutz

Der Schallschutz in Gebäuden hat große Bedeutung für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner. Daher streben wir den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 an. Vertraglich wird der Schallschutz nach aktueller DIN 4109 zugesichert.

Folgender Luft- und Trittschallschutz aus fremden Bereichen wird gewährleistet:

<i>Bauteil</i>	<i>bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile</i>	<i>bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB</i>
Decken	-	≤41
Bodenplatte auf Erdreich bzw. Decke über Kellergeschoss	-	≤46
Treppenläufe und Podeste	-	≤46
Haustrennwände zu Aufenthaltsräumen, die im untersten Geschoss (erdberührt oder nicht) eines Gebäudes gelegen sind	≥59	-
Haustrennwände zu Aufenthaltsräumen, unter denen mindestens 1 Geschoss (erdberührt oder nicht) des Gebäudes vorhanden sind	≥62	-

Die angegebenen Werte gelten zum Schutz der Aufenthaltsräume durch Geräusche aus fremden Räumen wie z.B. Sprache, Musik, Gehen, Stühlerücken. Hingegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen wie z.B. Heizungen, Lüftungen oder Rohrleitungen und durch Außenlärm wie z.B. Verkehrslärm, Nutzergeräusche wie lautes Türknallen, lautes Schließen des WC-Deckels, laute Musik, Veranstaltungen, das Abstellen von Gegenständen in Wandregalen, Wandnischen oder auf Vorwänden usw. sind nicht Bestandteil der Bestimmungen. Es ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme.

### 3. Wand- und Deckenbehandlung

*Außen:* Das Mauerwerk erhält einen mineralischen, faserverstärkten Kalk-Zement-Leichtputz mit vollflächiger Gewebeamierung. Zusätzlich wird ein mineralischer Oberputz mit Scheibenputzstruktur, Körnung 2-3 mm aufgebracht. Flächen im Erdgeschoss oder farblich abgesetzte Flächen mit ca. 1mm Körnung. Abschließend werden die Flächen mit einem einmaligen Anstrich aus Silikonharzfarbe versehen. Die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

*Innen:* Auf allen Wänden in den Wohnebenen und Treppenaufgängen wird ein einlagiger Kalkgipsputz als Filzputz aufgetragen, im Bereich der Bäder ein Kalkzementputz. Die Putzstärken betragen ca. 1,5 cm. Bei den Betondecken werden in den Wohnebenen die Filigrandeckenfugen gespachtelt und die Fläche anschließend mit Raufasertapete tapeziert. Alle Wände und Decken, auch die unbehandelten Betonflächen im Keller, erhalten einen wischfesten Dispersionsanstrich in weiß.

### 4. Dachkonstruktion

Flach geneigtes Dach mit einem Gefälle von ca. 2 Grad aus Stahlbeton mit Dampfsperre, Wärmedämmung (Dicke ca. 12 cm, WLG 023) und zweilagiger bituminöser Abdichtung.

Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531 (Stand: Juli 2017) mit einer einlagigen Dampfsperre auf der Stahlbetondecke und zwei Lagen Bitumen- und Polymerbitumenbahnen auf der Wärmedämmung. Die Dachterrassen bestehen ebenfalls aus einer Stahlbetondecke über dem OG mit Dampfsperre, Wärmedämmung und zweifacher bituminöser Abdichtung gemäß DIN 18531 und werden mit einer Gefälleausbildung von ca. 2% ausgeführt. Die Wärmedämmung über der Stahlbetondecke im Bereich der Dachterrassen besteht aus einer ca. 16 cm (im Mittel) starken Wärmedämmung WLK ca. 023 (entsprechend Wärmeschutznachweis) und wird auf der Dampfsperre unterhalb der ersten Abdichtungslage eingebaut. Anschlüsse an angrenzende und aufgehende Bauteile werden auch mit flüssig zu verarbeitenden Abdichtungsstoffen entsprechend DIN 18531-2 (Stand: Juli 2017) ausgeführt.

Als schweren Oberflächenschutz erhalten die Dachterrassen einen Plattenbelag aus Betonplatten gemäß Bauträgermuster auf Splittbett. Vor jeder Fenstertüre zur Terrasse werden Drainagerinnen eingebaut.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzungsdauer aller Dachabdichtungen nur dann erreicht wird, wenn diese auch nach der DIN 18531-4 (Stand: Juli 2017) durch die Käufer in Stand gehalten und gewartet werden. Eine regelmäßige Überprüfung der Gullys und Dachabläufe ist daher erforderlich.

Die Ausführung aller Spenglerarbeiten an Dach und Fassade erfolgt in Titanzink, falls erforderlich in Aluminium oder Edelstahl.

## 5. Dachgeschoß

### 5.1 Standard

Vollständig ausgebaut inklusive Bodenbeläge, Fußbodenheizung und Versorgungsleitungen für einen späteren Badausbau. Zwischen Bodenbelag innen und Terrassenbelag außen ist ein Höhenunterschied von ca. 20 cm.

### 5.2 Ausbauvariante

Optional besteht die Möglichkeit ein zusätzliches Duschbad im Dachgeschoß einzubauen. Es enthält folgende Leistungen:

**Boden:** Steingutfliesen Gruppe III nach DIN EN 14411 nach Bauträgermuster in der Größe 20 x 50 cm, wahlweise 30 x 60 cm, alle Wände, an welchen Sanitärgegenstände wie Waschbecken und WC stirnseitig angeordnet sind, werden ca. 1,20 m hoch gefliest. Der Dusch- und Badewannenbereich wird raumhoch gefliest, elastische Versiegelung der Eckfugen, an allen Kanten Kunststoffprofile. Bei Teilverfliesungen kann es zu Mehrpreisen durch den erhöhten Aufwand kommen.

**Ausstattung des Duschbades:** Gefliester Duschbereich mit Wandablauf, Rainshowersystem mit Thermostatsteuerung. Porzellanwaschtisch (Breite 60 cm) mit Einhebel-Mischbatterie und Handtuchhalter, Wand-Tiefspül-WC mit UP-Spülkasten (Fa. Geberit), WC-Sitz mit Deckel, verchromter Papierrollenhalter. Über dem Waschbecken wird ein Spiegel ca. 60 cm breit eingebaut. Details entnehmen Sie unserer Liste für Sanitärgegenstände.

Entsprechend der aktuellen Abdichtungsnorm DIN 18534 wird am Übergang vom Bad zum Flur eine Türschwelle in Höhe von ca. 1 cm ausgebildet.

## 6. Terrasse EG und DG

Der Terrassenbelag besteht aus Betonplatten 40 x 60 cm der Marke Lithonplus, Farbton hellgrau (pasand bianco). Die Verlegung erfolgt auf Splittbett.

## 7. Schlosserarbeiten

Die Handläufe im Treppenhaus werden in Edelstahl ausgeführt. Alle Stahlbauteile im Außenbereich werden feuerverzinkt und lackiert oder pulverbeschichtet bzw. ebenfalls in Edelstahl ausgeführt.

## 8. Fenster

Alle Fensterelemente wie auch die Terrassentüren sind aus Kunststoff und somit nahezu wartungsfrei. Zur Herstellung der lt. Architekt vorgegebenen Farbwahl erhalten diese eine außen direkt aufgetragene Farbschicht oder eine Aluminium-Schale. Durch das Mehrkammersystem werden sehr gute Isolations- und Festigkeitswerte erreicht. In Verbindung mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung erreichen die Fensterelemente einen sehr niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten (UW-Wert) von ca. 0,83 W/m²K.

Auch die Kellerfenster erhalten 3-Scheiben-Isolierverglasungen und erreichen somit ebenfalls einen U-Wert von ca. 0,83 W/m²K.

Alle Fenster entsprechen der DIN 18055:2013-04 sowie in Bezug auf den Schallschutz der DIN 4109 (siehe hierzu auch Punkt 2.6).

Als Sichtschutz erhält das Badfenster im OG und das Fenster im Gäste-WC im EG eine strukturierte Glasscheibe in Optik „Mastercarre“.

Alle zu öffnenden Fenster und Fenstertüren sind als Dreh- oder Drehkipplügel oder Hebe-/Schiebetüre\* ausgestattet und mit Markenbeschlägen versehen. Zu Ihrer Sicherheit sind diese zusätzlich mit einer Aufhebel-Hemmung und zweifacher Pilzzapfenverriegelung ausgestattet. Die Fenstergriffe sind aus Alu, im KG aus Kunststoff.

Alle Fenster im EG – DG mit Ausnahme vom WC, erhalten Rollläden mit Aluminium-Rollladenpanzer.

Alle Rollläden sind mit elektrischem Antrieb und mechanischem Schalter neben dem Fenster versehen. Fensterbänke außen sind aus Leichtmetall. Auf der Innenseite erhalten Fenster mit Brüstung einen Fenstersims aus italienischem Granit (z. B. Bianco Sardo, poliert, d = 2 cm. Im Bad und WC wird der Sims gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten auf der Innenseite keine Simse.

## 9. Türen

### 9.1 Haustüre

Das Türelement mit rechteckigem Glasausschnitt (satiniertes Glas) besteht aus Kunststoff und erreicht einen Wärmedurchgangskoeffizient von mindestens 1,3 W/m²K. Die Beschläge sind aus Edelstahl mit einem Drücker auf der Innenseite und Stoßgriff auf der Außenseite. Die Türe ist mit einer Dreifachverriegelung ausgestattet.

### 9.2 Innentüren

Die Röhrenspantüren (Türhöhe ca. 2,10 m) mit Umfassungszargen, 3-seitiger Dichtung und Türblatt mit Schloss, Schlüssel und Drücker sind weiß lackiert (DD-Lack). Als Beschläge sind Edelstahldrückergarnituren vorgesehen. Bäder und WC erhalten WC-Beschläge (mit Knopf innen zum Abschießen). Alle Türen erhalten einen sog. Unterschnitt (leicht verkürzte Türe). Dieser ist für die ordnungsgemäße Funktion der Lüftungsanlage notwendig. Ein erhöhter Lichteinfall und eine geminderte Schalldämmung der Türe ist dadurch nicht zu vermeiden.

### 9.3 Kellertüren

Im Keller sind Röhrenspantüren (Türhöhe ca. 1,96 m) aus DD-Lack mit Edelstahldrückergarnituren vorgesehen.

## 10. Boden- und Wandbeläge

Zum Einsatz kommen ausschließlich Produkte namhafter Hersteller mit ansprechendem Design.

### 10.1 Bodenbeläge

*Treppe vom KG-DG, Flure KG/EG und Abstellraum EG:* Steinzeugfliesen nach Bauträgermuster in der Größe 30 x 60 cm, elastische Versiegelung der Randfugen.

Sockelfliesen werden aus der Bodenfliese geschnitten. Bei Entfall der Leistung vergüten wir 84,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung. Bei Treppen vergüten wir 88,00 €/Stufe.

*Bad/WC:* Steinzeugfliesen nach Bauträgermuster in der Größe 30 x 60 cm, elastische Versiegelung der Randfugen. Sockelfliesen werden aus der Bodenfliese geschnitten. Bei Entfall der Leistung vergüten wir 73,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung. Die Bodenfliesen entsprechen der Gruppe I nach DIN EN 14411. Entsprechend der aktuellen Abdichtungsnorm DIN 18534 wird zum Bad eine Türschwelle von ca. 1 cm ausgebildet.

*Wohn- und Schlafräume, Ankleide\*, Büro\* sowie Abstellräume\* und Flure im OG/DG:* versiegeltes Eiche Zweischichtfertigparkett mit einer Nutzschicht von ca. 3 mm mit Holzrandleisten. Auswahl nach Bauträgermuster. Alle Parkettböden werden vollflächig mit dem Untergrund verklebt.

Bei Entfall der Leistung vergüten wir 63,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung.

*Keller:* Der Boden im Technikraum erhält eine wischfeste, einkomponentige Bodenbeschichtung. Die weiteren Kellerräume erhalten keinen Bodenbelag bzw. Beschichtung.

### 10.2 Wandbeläge

*Bad OG:* Steingutfiesen nach Bauträgermuster in der Größe 20 x 50 cm, wahlweise 30 x 60 cm, alle Wände, an welchen Sanitärgegenstände wie Waschbecken und WC stirnseitig angeordnet sind, werden ca. 1,20 m hoch gefliest. Der Dusch- und Badewannenbereich wird raumhoch gefliest, elastische Versiegelung der Fugen, an allen Kanten Kunststoffprofile. Bei Teilverfliesungen kann es zu einem Mehrpreis durch den erhöhten Aufwand kommen.

*WC:* Steingutfiesen nach Bauträgermuster, Wände allseitig bis ca. 1,20 m Höhe gefliest. Die Fliesen entsprechen der Gruppe III nach DIN EN 14411. Bei Entfall der Fliesenarbeiten vergüten wir 59,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung. Sollen die Flächen stattdessen gefilzt und gestrichen werden, vergüten wir 47,00 €/m<sup>2</sup>. Bei Teilverfliesungen kann es zu einem Mehrpreis durch den erhöhten Aufwand kommen.

## 11. Lüftung

Für ein optimales Raumklima und als Feuchteschutz erhält das Haus vom Kellergeschoß bis zum Dach eine zentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Staubfilter und Wärmerückgewinnung. Geplant ist der Einbau des Lüftungsgerätes ComfoAir Q350 TR von der Firma Zehnder oder ein Gerät entsprechend den Merkmalen der Serie.

Optional kann das Gerät auch mit einer Feuchterückgewinnung und für Allergiker mit einem Pollenfilter ausgestattet werden. Die Lüftungsanlage ist regelmäßig nach Herstellerangaben zu warten.

## 12. Heizung

Als Wärmequelle kommt eine umweltfreundliche und kostensparende Luft/Wasser-Wärmepumpe nach Heizlastberechnung in Kompaktbauweise zum Einsatz. Die Auslegung der kompletten Heizanlage erfolgt durch einen Fachingenieur.

Für die Heizanlage ist zwingend ein Wartungsvertrag mit einem zertifizierten Heizungsbauer oder dem Heizungshersteller notwendig.

Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels wartungsarmen Brauchwarmwasserspeicher mit auf Wärmepumpen ausgelegtem Glatrohrwärmetauscher mit ca. 300l Inhalt. Eine Warmwassertemperatur von 50°C am Erzeugerausgang ist ohne Elektro-Zusatzheizstab möglich. Die Beheizung aller Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Bäder, WC's und Flure erfolgt durch eine energiesparende Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumsteuerung. Wenn der Raum kleiner als 6 m<sup>2</sup> ist, erhält dieser keine separate Steuerung.

Die Auslegung erfolgt nach DIN 12831. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung. Technisch bedingt verlaufen die Anbindeleitungen auch durch andere Räume. Der Vorlauf wird hierbei, soweit technisch möglich, gedämmt. Da die Anbindeleitungen maximal ein Drittel der Raumfläche belegen, bleibt die Regelbarkeit der Räume erhalten.

Die Kellerräume, mit Ausnahme des Heizungsraums erhalten ebenfalls eine Fußbodenheizung.

## 13. Sanitäre Installation (Sanitärausstattung)

Zum Einsatz kommen keramische und verchromte Einrichtungsgegenstände namhafter Markenhersteller. Die Ausstattung ist den Grundrissen angepasst. Falls notwendig, werden Vormauerungen in Massivbauweise für die Sanitärleitungen angebracht.

Alle Wasserleitungen werden in Mehrschichtverbundrohr mit entsprechender Wärmedämmung nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Das Trinkwasserrohrnetz wird als hygienisches Ringleitungssystem verlegt. Stagnation (stehendes Wasser) wird daher weitgehend ausgeschlossen. An jeder Zapfstelle ist Warmwasser schnell verfügbar.

Die Entwässerung erfolgt über Fallrohre und Verteilleitungen im Keller mit dem Schallschutzrohr Fabrikat Geberit, Typ dB20. Abwasser, welches durch die Anschlüsse im Keller entsteht, wird über eine Überflurhebeanlage für fäkalienfreies Abwasser in das Kanalnetz eingeleitet.

### 13.1 Sanitärausstattung Bad/Gäste-WC

Ausstattungsdetails entnehmen Sie unserer Liste für Sanitärgegenstände.

### 13.2 Musterbad

Die gesamte Einrichtung ist in unseren Musterbädern

**Richter und Frenzel GmbH & Co. KG**

Stauffenbergstraße 5-9, 86161 Augsburg

und

**Franz Silberhorn KG**

Sebastian-Mayr-Straße 1, 86316 Friedberg

zu besichtigen.

### 13.3 Ausstattung Badezimmer

Körperform-Acrylwanne (75 x 170 cm) mit Aufputz-Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrause und Wannengriff verchromt.

Ultraflache Acrylbrausewanne (90 x 90 cm), Rainshowersystem mit Thermostatsteuerung, sowie Duschabtrennung in Klarglas (ESG).

Porzellanwaschtische (Größe ca. 60 cm) mit Einhebel-Mischbatterie und Handtuchhalter. Über dem Waschbecken wird ein extragroßer, über beide\* Waschbecken reichender Spiegel eingebaut.

\* sofern im Grundriss dargestellt

Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbau-Spülkasten (Fa. Geberit), WC-Sitz mit Deckel, verchromter Papierrollenhalter.

### 13.4 Ausstattung Gäste-WC

Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbau-Spülkasten (Fa. Geberit), WC-Sitz mit Deckel, verchromter Papierrollenhalter, Handwaschbecken (Größe ca. 40 cm) mit Einhebel-Mischbatterie, Spiegel und Handtuchhaken.

Auf Grund der engen Raumverhältnisse kann es möglich sein, dass die Abstände zwischen den Sanitärgegenständen nicht der empfohlenen Maße der VDI 6000 Blatt 1 entsprechen.

### 13.5 Ausstattung Küche

Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindeckventil und Abwasseranschluss auf Putz endend.

### 13.6 Ausstattung Keller

Aussussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss; Waschmaschinenanschluss (Kaltwasser) mit Gerätventil und Siphon bzw. alternativ Anschluss am Aussussbecken.

### 13.7 Außenbereich

Im Erdgeschoß befindet sich ein frostsicherer Gartenwasseranschluss.

## 14. Elektroinstallation

### 14.1 Allgemein

Die Elektroinstallation erfolgt entsprechend der gültigen DIN 18015, Teil 1 und 3 und den Richtlinien des Stromversorgungsunternehmens (TAB). Elektroleitungen werden, soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

Zum Einbau kommt eine Zähler- und Stromkreisverteileranlage mit der erforderlichen Anzahl von Fehlerstrom-Schutzschaltern, Leitungsschutzautomaten, Überspannungsschutz und ein Multimedia-Feld zur Aufnahme der IT-Technik (alle vorstehende Bauteile von dem Markenhersteller Firma Hager). Zur Grundausstattung gehört ein Leerrohr von KG-DG als Vorbereitung für die Nachrüstung einer SAT-Anlage und PV-Anlage. Standardmäßig wird das Schalterprogramm „Balance SI“ von BuschJäger in der Farbe „alpinweiß“ eingebaut, alternativ das Schalterprogramm von Merten „M-Pure“ in der Farbe „aktivweiß“. Auf Sonderwunsch stehen weitere Hersteller und Farbvarianten zur Verfügung. Kinder- und Schlafzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, erhalten je einen batteriebetriebenen Rauchwarnmelder des Herstellers Ei Electronics „Ei650i“ mit einer festverbauten 10-Jahres Batterie. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht regelt sich nach §46 BayBO.

Jeder Hauseingang erhält einen Lichtauslass sowie eine „Welcome“ Video-Gegensprechanlage von Busch Jäger mit je einer „Welcome“ Video-Innen-Freisprechstelle im EG, OG und DG.

## 14.2 Ausstattung der Räume

	Steckdosen	Lichtauslässe	Lichtschalter	TV-Anschlussdose	Leerdosen (z.B. Telefon)	Thermost. Fußbodenheiz.	Anschluss Elektroherd	Anschluss Geschirrspüler	Anschluss Waschmaschine	Anschluss Trockner	Netzwerk/LAN-Dose
Wohnen/Essen	11	3	5	1	3	1	-	-	-	-	2
Kochen	10	1	2	-	-	1	1	1	-	-	-
(Gäste-)WC	1	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-
Flur EG	1	2	4	-	-	1	-	-	-	-	-
Abstellraum*	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Flur OG	1	1	3	-	-	1	-	-	-	-	-
Schlafen	6	1	2	1	-	1	-	-	-	-	1
Ankleide*	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Kind 1	6	1	1	1	-	1	-	-	-	-	1
Kind 2	6	1	1	1	-	1	-	-	-	-	1
Bad	2	3	2	-	-	1	-	-	-	-	-
Treppe KG-DG	3	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-
Option Bad DG*	4	1	1	-	-	1	-	-	-	-	1
Flur DG	1	1	3	-	-	1	-	-	-	-	-
je Terrasse	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Keller	7	2	1	-	3	-	-	-	-	-	-
HWR	3	1	1	-	-	-	-	-	1	1	-
Technik	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Lager	3	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Flur KG	2	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-

Bauseitig sind keine Beleuchtungskörper vorgesehen, außer einer Leuchte in der Fertiggarage

## 15. Autoabstellplätze

Jedes Haus erhält eine Marken-Fertigarage (Außenmaß ca. 6,00 x 3,50 m) mit einem Schwingtor mit Stahlrahmen, Zylinder gleichschließend mit der Haustüre. Zusätzlich entsteht auf dem Grundstück bzw. auf der Privatstraße vor dem Haus ein weiterer, befestigter Pkw-Stellplatz. Dieser erhält ein Fugenpflaster.

## 16. Außenanlagen

Im Garten erfolgt die Rohplanie mit vorhandenem Mutterboden (nicht gesiebt). Bepflanzungen, Rasensaat, etc. sind durch den Käufer vorzunehmen. Sämtliche Zugangswege und Abstellflächen erhalten einen Betonsteinbelag nach Bauträgermuster, die privaten Zufahrtsstraßen erhalten Asphaltbelag. Jedes Haus erhält zwei Mülltonnenboxen mit einer Kapazität für je zwei Tonnen.

Der Terrassenbelag besteht aus Betonplatten 40 x 60 cm der Marke Lithonplus hellgrau (pasand bianco). Die Verlegung erfolgt auf Splittbett.

Die Häuser erhalten auf der Terrassenseite eine Betontrennwand als Sichtschutz zum unmittelbaren Nachbarn.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mittels Stabgitterzaun (Höhe ca. 80 – 100 cm, verzinkt). Behördlich geforderte Bäume werden im Zuge der Außenanlagengestaltung nicht gepflanzt. Die Pflanzung ist vom Käufer entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans vorzunehmen.

## 17. Sonderwünsche

Alle Sonderwünsche sind gemeinsam mit der Bauleitung abzusprechen und schriftlich festzulegen. Direkt mit Handwerkern vereinbarte Sonderwünsche sind nicht Gegenstand der Abnahme.

## 18. Gewährleistung

Es gelten die im Kaufvertrag vereinbarten, gesetzlichen Regelungen. Aufgrund unterschiedlicher Baumaterialien entstandene Haarrisse oder bauphysikalisch bedingte Schwindrisse in Betonbauteilen oder verputztem Mauerwerk sowie Risse in elastischen Verfugungen, Verschleißteile wie z. B. Dichtungen an Duschabtrennungen, Rollladengurte, an Mischbatterien etc., gehören nicht zu den Gewährleistungsmängeln.

Die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers schließt neben den Anstrichen auch Beschläge, technische Anlagen (auch z. B. regelmäßiger Filterwechsel bei Lüftungsanlagen nur mit Originalteilen), Einrichtungsgegenstände, die Gullys und Notüberläufe sowie Außenanlagen ein.

- Offenporig lasierte Holzteile sind an stark bewitterten Hölzern jährlich, sonst alle zwei Jahre zu lasieren;
- In Duschen und Bädern sind nach ein bis zwei Jahren die elastischen Verfugungen zu prüfen und ggf. zu erneuern, um ein mögliches Hinterfließen, insbesondere im Bereich von Dusch- und Badewannen, zu vermeiden;
- Eine Spaltbildung bei Holzböden durch Schwinden ist unvermeidlich; es handelt sich dabei um materialbedingte Eigenschaften, nicht um Mängel;
- Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Sie unterliegen insoweit, ab dem Zeitpunkt der Abnahme, nicht der Gewährleistung. Eine Erneuerung der Fugenfüllstoffe ist ggf. durch den Käufer vorzunehmen, um Folgeschäden zu vermeiden.

Die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers schließt neben den Anstrichen auch Beschläge, technische Anlagen, Einrichtungsgegenstände sowie Außenanlagen ein.



## Sanitärausstattung – Badezimmer (Punkt 13.3)



Körperformwanne  
Acryl weiss  
ca. 170 x 75 x 46,5 cm



Hansgrohe  
Aufputz-Badewannenarmatur Talis E  
chrom



Kristallspiegel mit verdeckter Befestigung  
ca. 160 x 80 cm bei zwei Waschtischen



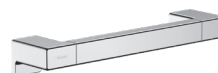
Hansgrohe AddStories  
Seifenkorb  
ca. 30 x 17,5 cm  
chrom



Hansgrohe Duschkombination Crometta E240 1jet  
Showerpipe mit Kopf/Handbrause und Thermostat  
verchromt



Grohe Euphoria Cosmopolitan  
Wannenset  
Brauseschlauch ca. 150 cm  
verchromt



Hansgrohe AddStories  
Haltestange ca. 35 cm  
chrom



Design Tassensyphon  
verchromt



Hansgrohe Waschtischarmatur Talis E 110  
chrom



Geberit Wandablauf WalkIn Duschen  
(oder ähnlich)



Ideal Standard – Connect Air Wandtiefspül-WC  
AquaBlade  
mit WC-Sitz und WC-Deckel  
unsichtbare Befestigung  
weiß



Ideal Standard Connect Air\*  
Waschtisch  
ca. 60 x 46 x 16 cm  
weiß



Hansgrohe AddStories  
Papierrollenhalter  
offene Form  
chrom



Hansgrohe AddStories  
Handtuchhalter  
2-teilig  
chrom

---



Geberit Sigma  
zwei Mengen Betätigungsplatte  
weiß



Kermi Raya Duschabtrennung \*  
Pendeltür 1-flügelig und Seitenwand  
Echtglas  
Pendeltür: ca. 90 x 200 cm  
Seitenwand: ca. 90 x 200 cm  
Echtglas  
Silber matt



Mineralgussduschwanne  
ca. 90 x 90 cm

---

## Sanitärausstattung – Gäste-WC (Punkt 13.4)



Ideal Standard Connect Air  
Handwaschbecken  
ca. 40 x 35 cm



Design Tassensyphon  
verchromt



Hansgrohe AddStories  
Handtuchhalter  
chrom



Ideal Standard – Connect Air Wandtiefspül-WC  
AquaBlade  
mit WC-Sitz und WC-Deckel  
unsichtbare Befestigung  
weiß



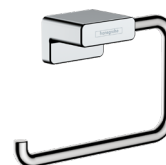
Hansgrohe  
Waschtischarmatur Talis E 80  
chrom



Kristallspiegel mit verdeckter Befestigung  
ca. 50 x 40 cm  
rechteckig



Geberit Sigma  
zwei Mengen Betätigungsplatte  
weiß



Hansgrohe AddStories  
Papierrollenhalter  
offene Form  
chrom

# Preisliste

Reihenhäuser/Doppelhaushälften

4. Bauabschnitt

86462 Langweid am Lech

Stand: 16.12.2024

Änderungen vorbehalten

Fragen zum Objekt, den technischen Daten oder der Preisliste beantwortet Ihnen gerne das freundliche Vertriebsteam der M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Telefon (0 82 31) 60 06-30

Email [vertrieb@dumberger-bau.de](mailto:vertrieb@dumberger-bau.de)

Haus		Wohnfläche m² (inkl. 50% Terrasse und Dachterrasse)	Grundstück m² (inkl. anteiliger Wegefläche)	Preis €
1	DHH	152,75	288,61	871.500,00
2	DHH	153,35	284,23	871.000,00
3	REH	152,75	284,23	868.500,00
4	RMH	151,48	228,88	825.000,00
5	REH	153,35	311,47	889.500,00
6	DHH	152,75	300,95	879.500,00
7	DHH	153,35	284,81	871.500,00
8	REH	152,75	284,81	869.000,00
9	RMH	151,48	229,46	825.500,00
10	REH	153,35	303,89	884.500,00
11	DHH	152,75	313,41	888.000,00
12	DHH	153,35	285,50	872.000,00
13	REH	152,75	285,50	869.000,00
14	RMH	151,48	230,10	826.000,00
15	REH	153,35	312,76	890.500,00
Dachgeschoß Ausbauvariante (Aufpreis)				19.800,00

Die Preise verstehen sich inkl. Garage und Erschließungskosten gemäß Baubeschreibung.

# Zahlungsplan

Zahlungsplan nach § 3 Abs. 2 MaBV  
(Makler- und Bauträgerverordnung)

Rate	Leistung	Prozent
1.	nach Beginn der Erdarbeiten	30,0
2.	nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten	28,0
3.	nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, Rohinstallation der Sanitär- und Elektroanlagen, Fenstereinbau einschließlich der Verglasung	16,8
4.	nach Fertigstellung von Estrich- und Fassadenarbeiten, Rohinstallation der Heizungsanlagen, Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	10,5
5.	nach Fertigstellung von Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	2,8
6.	nach vollständiger Fertigstellung, Zug um Zug gegen Besitzübergabe	11,9

Die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreistraten setzt ferner voraus, dass der Notar den Vertragsteilen bestätigt, dass die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch rangrichtig eingetragen ist.



# Impressum

inhaltlich verantwortlich:

M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG  
Hunnenstraße 20  
86343 Königsbrunn

Telefon (0 82 31) 60 06-0

Telefax (0 82 31) 60 06-40

Email [info@dumberger-bau.de](mailto:info@dumberger-bau.de)

Internet [www.dumberger-bau.de](http://www.dumberger-bau.de)

Beratung & Vertrieb

Telefon (0 82 31) 60 06-30

Email [vertrieb@dumberger-bau.de](mailto:vertrieb@dumberger-bau.de)

Alle Rechte vorbehalten

2025 M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Alle technischen Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten

Als seriöses Bauunternehmen legen wir besonderen Wert auf eine realitätsnahe Darstellung unserer Objekte. Wir verwenden daher fast ausschließlich Originalfotos und Abbildungen von den von uns erstellten Wohnungen und Gebäuden, die weder geschönt noch manipuliert sind. Werden Visualisierungen (computergenerierte 2D- oder 3D-Ansichten unserer Baupläne) verwendet, sind diese entsprechend gekennzeichnet.

Bildnachweis

Medienagentur Heim (S. 1-3, 10-15)

Gemeinde Langweid am Lech (S. 4, 5)

M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG (S. 6, 14.6)

Christian Burghardt (S. 7.1)

Lech Werke AG (S. 7.2)

Adobe Stock (S. 7.3/4)

Geberit, HansGrohe, Ideal Standard, Kermi (S. 76-78)

Gestaltung, Satz | Medienagentur Heim | [www.medienagentur-heim.de](http://www.medienagentur-heim.de)