

Mering – Hermann-Löns 15



Zwei Mehrfamilienhäuser an der Hermann-Löns-Straße

HINWEIS: Beim Ausdruck kann der Abbildungsmaßstab, entsprechend der gewählten Einstellungen im Druckertreiber-Menü, variieren!

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 30 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.

Mehrfamilienhäuser im Augsburger Reesepark



Warum nicht aus dem Vollen schöpfen?

Darüber hinaus verdanken wir unseren Erfolg einem Volservice, 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

Eigentumswohnungen im Prinz-Karl-Viertel, Augsburg



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.

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

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 Gewerbeeinheiten im Großraum Augsburg erfolgreich betreut. Für den Kapitalanleger bieten wir zusätzlich einen attraktiven Mietverwaltungsservice an, damit unsere Kunden ihre vermieteten Immobilien uneingeschränkt genießen können.

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



Verkehrsanbindung

Mering liegt perfekt zu München und Augsburg, vor allem für Pendler. Die viergleisige Bahnstrecke München – Mering – Augsburg gehört zu den am besten ausgebauten in Deutschland. Vom zentral in Mering gelegenen Bahnhof erreichen Sie München ohne Umstieg in einer guten halben Stunde, nach Augsburg dauert die Fahrt sogar nur 20 Minuten. Ein direkter Anschluss führt zudem über Weilheim ins schöne bayerische Voralpenland. Wer mit dem Auto unterwegs ist, schätzt die gute Anbindung nach München und Stuttgart über die A8 (Auffahrt Odelzhausen bzw. Friedberg). Mit der B2 direkt vor der Meringer Haustür können Sie auch über die Landstraße schnell und bequem nach Fürstfeldbruck und München fahren. Die bayerischen Alpen und das Allgäu erreichen Sie entspannt über das benachbarte Königsbrunn auf der B17. Nicht zuletzt überzeugt Mering mit seinem großzügig ausgebauten Netz der Linienbusse (AVV) und einem Busbahnhof. Der Flughafen München ist etwa 75 Kilometer von Mering entfernt und binnen einer Stunde mit dem Auto erreichbar.

Lage & Infrastruktur

Wohnen im Grünen – schnell in der Großstadt

Für Pendler ist die Marktgemeinde Mering schon lange kein Geheim-Tipp mehr. Im Grünen komfortabel wohnen und mit Zug oder Auto schnell nach München. In Mering können Sie beides haben. Vom zentral gelegenen Meringer Bahnhof erreichen Sie das nur 55 Kilometer entfernte München umstiegsfrei in einer guten halben Stunde, nach Augsburg brauchen Sie mit dem Zug sogar nur 20 Minuten – ein Katzensprung. Autofahrer nutzen gerne die nahegelegene Autobahn A8 (München – Stuttgart) oder erreichen mit der Bundesstraße B2 über die Landstraße die Region München, Fürstfeldbruck, Augsburg. Nicht zuletzt fahren Sie von Mering bequem direkt mit dem Zug oder über die benachbarte B17 ins schöne bayerische Voralpenland. Doch vor allem überzeugt das idyllisch im Landkreis Aichach-Friedberg gelegene Mering selbst. Seine mittlerweile rund 14.200 Bewohner schätzen die Vielfalt direkt vor ihrer Haustüre. In Mering verbinden sich modernes Leben, ländliches Flair und leistungsstarke Infrastruktur auf perfekte Weise. Davon zeugt das reiche Angebot an Freizeiteinrichtungen, Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Vereinen eingebettet in eine einmalig schöne Natur.

Zuhause in Mering

"Hermann-Löns 15" – wie wir unser Bauvorhaben in Mering passenderweise nennen – profitiert von unserer Erfahrung in energieeffizientem Bauen, ansehnlicher Architektur, schneller Anbindung an die Großstadt und Merings ausgezeichneter Infrastruktur.

Ein klar definierter Ortskern mit ausreichend Parkplätzen lädt ein zum Bummeln. Hier bekommen Sie alles für den täglichen Bedarf und mehr. Neben Banken, Apotheken, Bäckereien und vielen (Mode-)Fachgeschäften bietet sich Ihnen eine Fülle an Dienstleistern sowie eine vielseitige Gastronomie. Über das Jahr verteilte Shopping-Events machen neugierig auf Mering und seine hübschen Geschäfte. Der wöchentliche Bauernmarkt auf dem gepflegten Meringer Marktplatz bringt Ihnen frisches Obst, Gemüse, Fisch, Eier und vieles mehr aus der Region auf den Tisch. Größere Einkäufe können Sie bequem in den Märkten und Handwerksbetrieben der Meringer Gewerbegebiete Nord und Süd erledigen.

Das Freizeitangebot – Erholung, Sport und Kultur vor Ihrer Haustüre

Türe auf und ab ins Grüne. In Mering gibt es Freizeitmöglichkeiten für jeden Geschmack, für Kultur-Liebhaber, sozial Engagierte, leidenschaftliche Sportler und Outdoor-Freunde.

Lassen Sie Ihren Alltag hinter sich und genießen Sie beispielsweise zu Fuß oder auf dem Fahrrad die wohltuende Landschaft des Lechrains. Schon nach wenigen Minuten stellt sich das wohltuende Gefühl ein auf dem Land zu sein. Oder fahren Sie in fünf Minuten mit dem Auto über die B2 vor Ihrer Haustüre an den Mandichosee – das Revier für Wassersportler. Windsurfen, Kite-Surfen, Segeln, Stand-up-Paddeln, Schwimmen oder einfach Sonnenbaden – hier ist Platz für (fast) alles. Badespaß für die ganze Familie bietet zudem Merings Freibad mit ausgedehnten Liege- und Spielwiesen, der nahegelegene Weitmannsee sowie viele kleinere Seen rund um Mering.

Naturfreunde schätzen auch die heimatlichen Wanderwege in den Lechauen und im östlichen Hügelland der Marktgemeinde Mering. Begeisterte Radfahrer nutzen gerne die gut ausgebauten Radwege, etwa zum Mandichosee, an beiden Lechufern, nach Meringerzell und Hörmannsberg-Ried oder entlang der Paar zum ehe-

Eltern freuen sich über die zahlreichen Betreuungs- und Bildungsangebote für ihre Kinder – angefangen von Krabbelgruppen über Kindertagesstätten, einen Ferienkindergarten und Hort bis hin zu Grundschulen, Realschule und einem neuen Gymnasium am Ort. Nicht zu vergessen die große Sportanlage und die vielen Spiel- und Bolzplätze. Die medizinische und heilkundliche Versorgung von Jung bis Alt ist in Mering dank zahlreicher Allgemein- und Facharztpraxen ebenfalls hervorragend.

maligen Stammsitz der Wittelsbacher in Oberwittelsbach bei Aichach. Über 100 Vereine bieten den Bewohnern zudem die Möglichkeit, sich am sozialen, kulturellen und sportlichen Geschehen in Mering aktiv zu beteiligen.



Lageplan

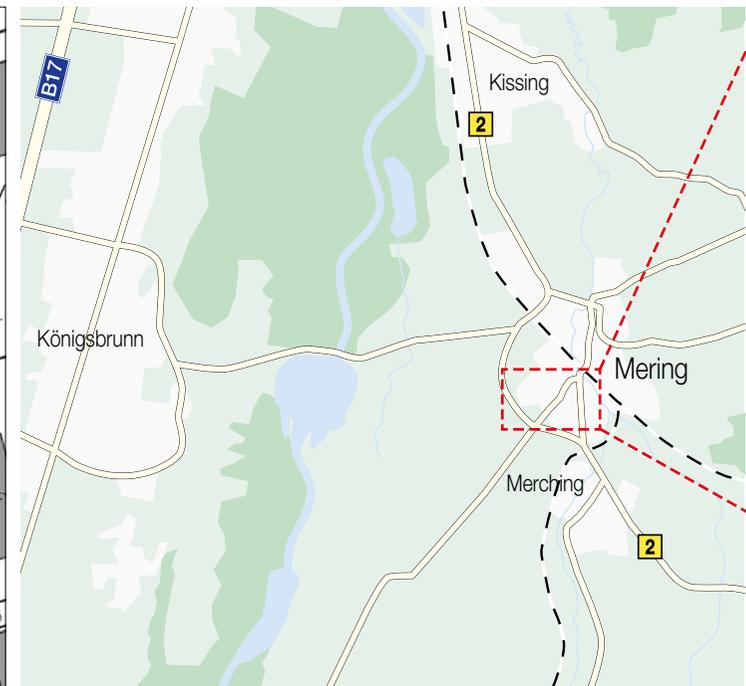
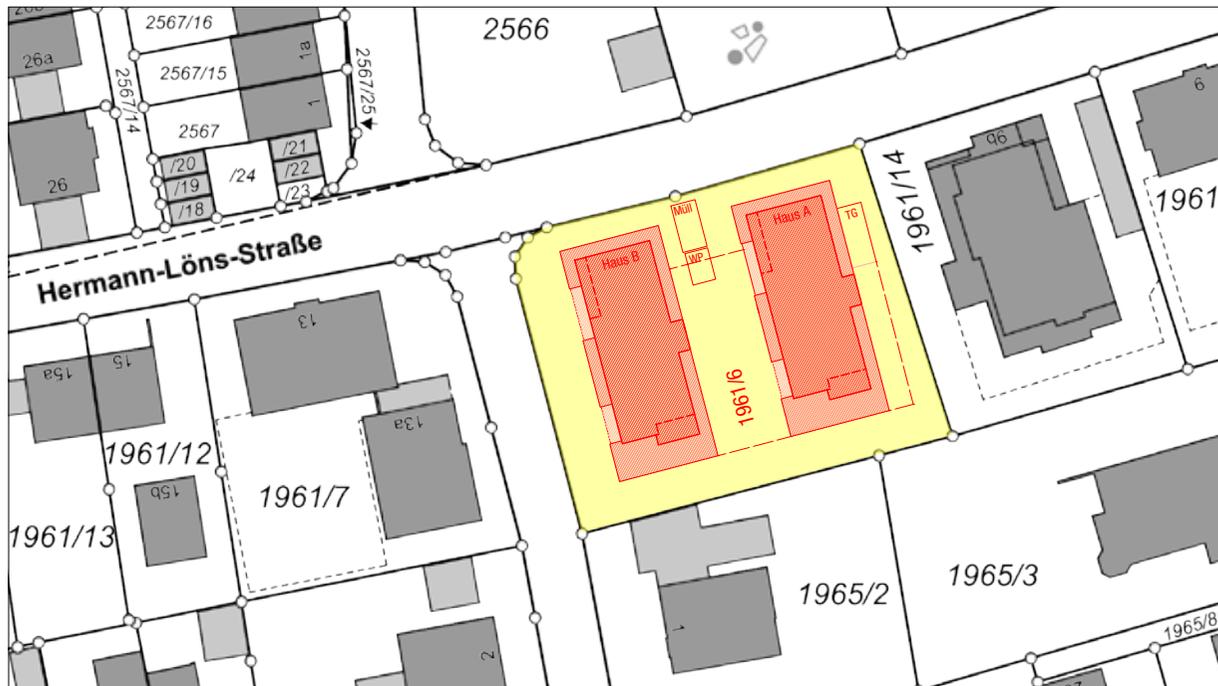
Mehrfamilienhäuser
Hermann-Löns-Straße
86415 Mering

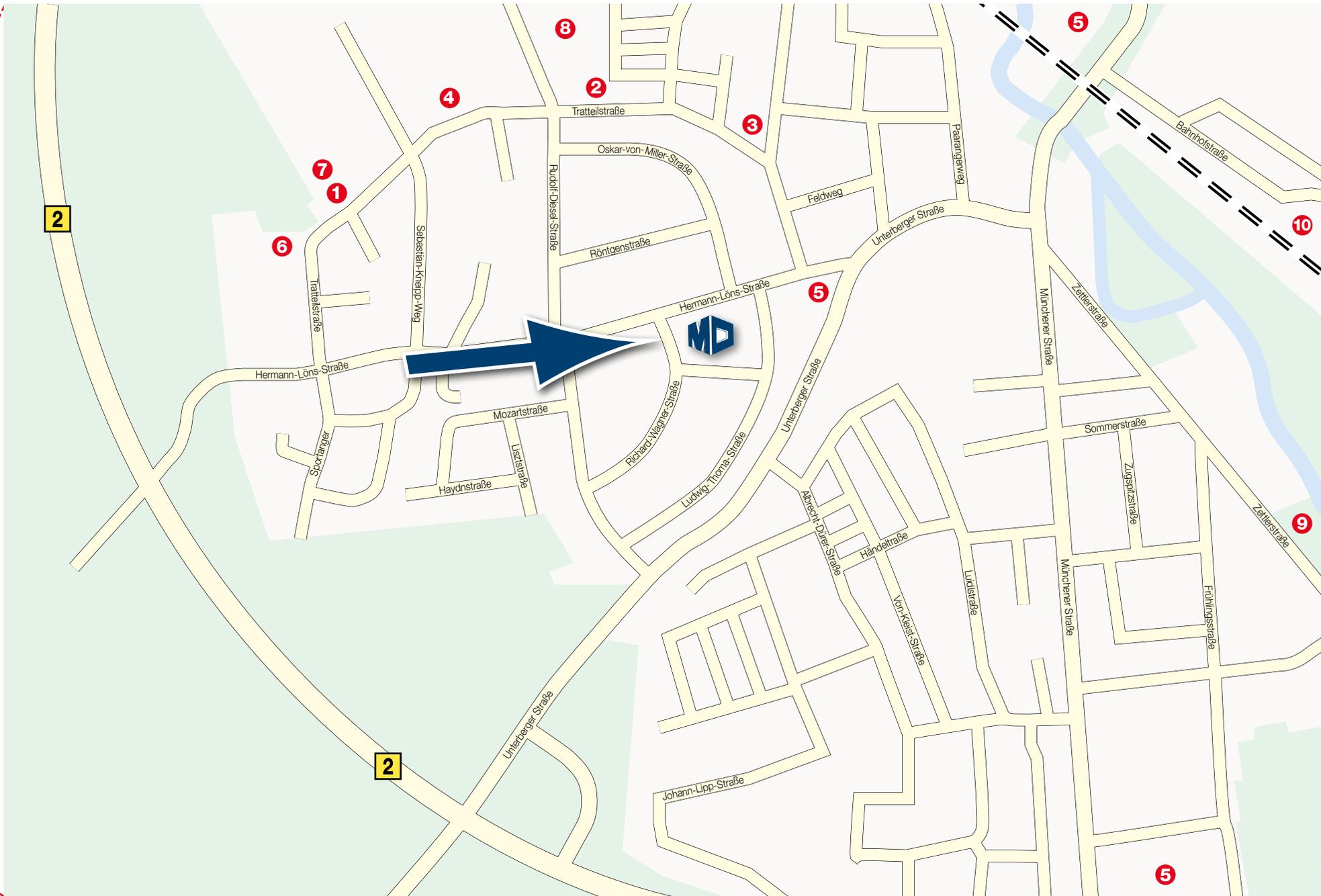
Legende

- | | |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| 1 Haus der kleinen Freunde „Farbkleckse“ | 6 Tennisanlage TC Mering e.V. |
| 2 Kindergarten St. Margarita | 7 Sportanlage SV Mering e.V. |
| 3 Kindergarten Kinderwelt Mering | 8 Sportanlage SV Mering e.V. |
| 4 Staatliche Realschule Mering | 9 Freibad Mering |
| 5 Nahversorgungszentren | 10 Bahnhof |

Dieser Lageplan enthält nur einen kleinen Auszug aus dem vorhandenen Angebot. Ausführliche Informationen erhalten Sie unter www.mering.de.

Das Bauvorhaben mit zwei Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplan (rot markiert)







Das Objekt im Detail

Wir errichten an der Hermann-Löns-Straße zwei nach Westen ausgerichtete Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen. Die großzügigen 2- bis 4-Zimmer Wohnungen auf jeweils zwei Etagen und einem Penthausgeschoß sind zwischen 58 und 110 m² groß. Ein besonderes Highlight sind die bis zu 51 m² großen, teilweise überdachten Dachterrassen. Die Häuser sind über eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen miteinander verbunden. Weitere 13 PKW-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradstellplätze befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Stein auf Stein Qualität

Hochwertige Massivhäuser mit ansprechender Architektur und durchdachter Wohnraumgestaltung – das ist unsere Philosophie. Hierbei setzen wir auf Massivbauweise mit hochwärmedämmenden Außenwandziegeln. Bei der Energieeinsparung gehen wir aber sogar noch einen Schritt weiter. Deshalb bauen wir nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2023, EH 55 EE, betreiben eine Wärmepumpe der neuesten Generation und fügen eine bedarfsgeführte Wohnraumlüftung ebenso wie eine Fußbodenheizung in allen Räumen hinzu.



Ausstattungsbeispiele (teilweise aufpreispflichtig)

Das Gebäudeensemble aus nord-westlicher Richtung (Darstellung 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 CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch.

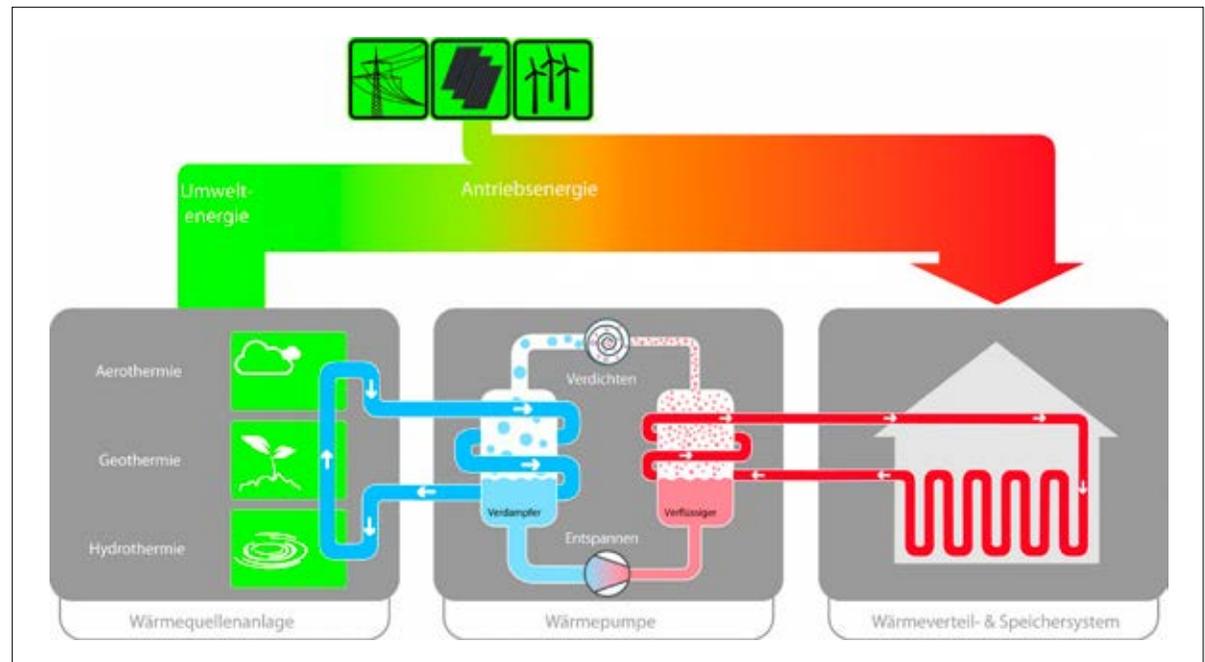
Luft/Wasser-Wärmepumpen funktionieren wie Kühlschränke – nur wird das Prinzip genau umgekehrt genutzt: Während der Kältemittelkreislauf des Kühlschranks seinem Inneren Wärme entzieht und diese an die Umgebung abgibt, entzieht der Kältemittelkreislauf einer Wärmepumpe der Umgebung Wärme. Diese wird innerhalb 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.

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.)



E-Mobilität

Auch für die wachsende E-Mobilität ist gesorgt: Die Tiefgarage erhält bereits die Vorbereitung für ein sogenanntes Lastmanagement-System. Dieses erlaubt den Bewohnern bei Bedarf ihre E-Fahrzeuge bequem in der Tiefgarage zu laden.

Die Betreuung und Abrechnung erfolgt über einen regionalen Partner, wie z. B. Bayernwerk. Dies gewährleistet eine dauerhaft hohe Effizienz aller eingesetzten Geräte und damit hohe Wirtschaftlichkeit.

Wohnraumlüftung für mehr Komfort

Frischlufte 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 in M. Dumberger Doppelhaushälfte



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 Mineralguss-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)



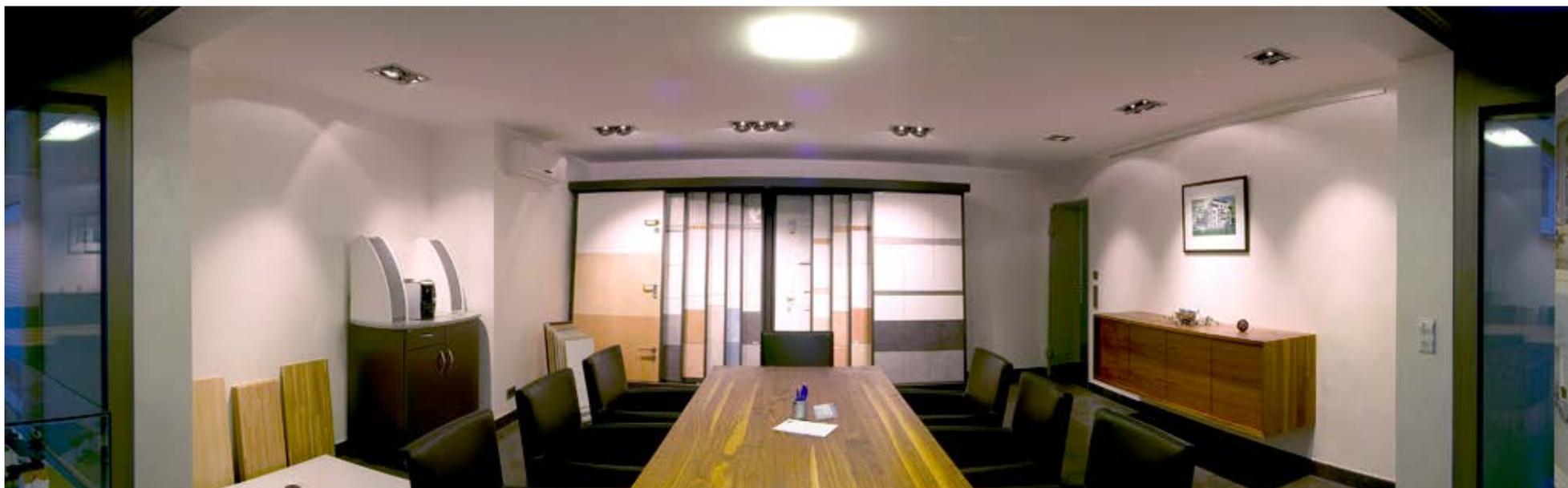
Musterbad

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





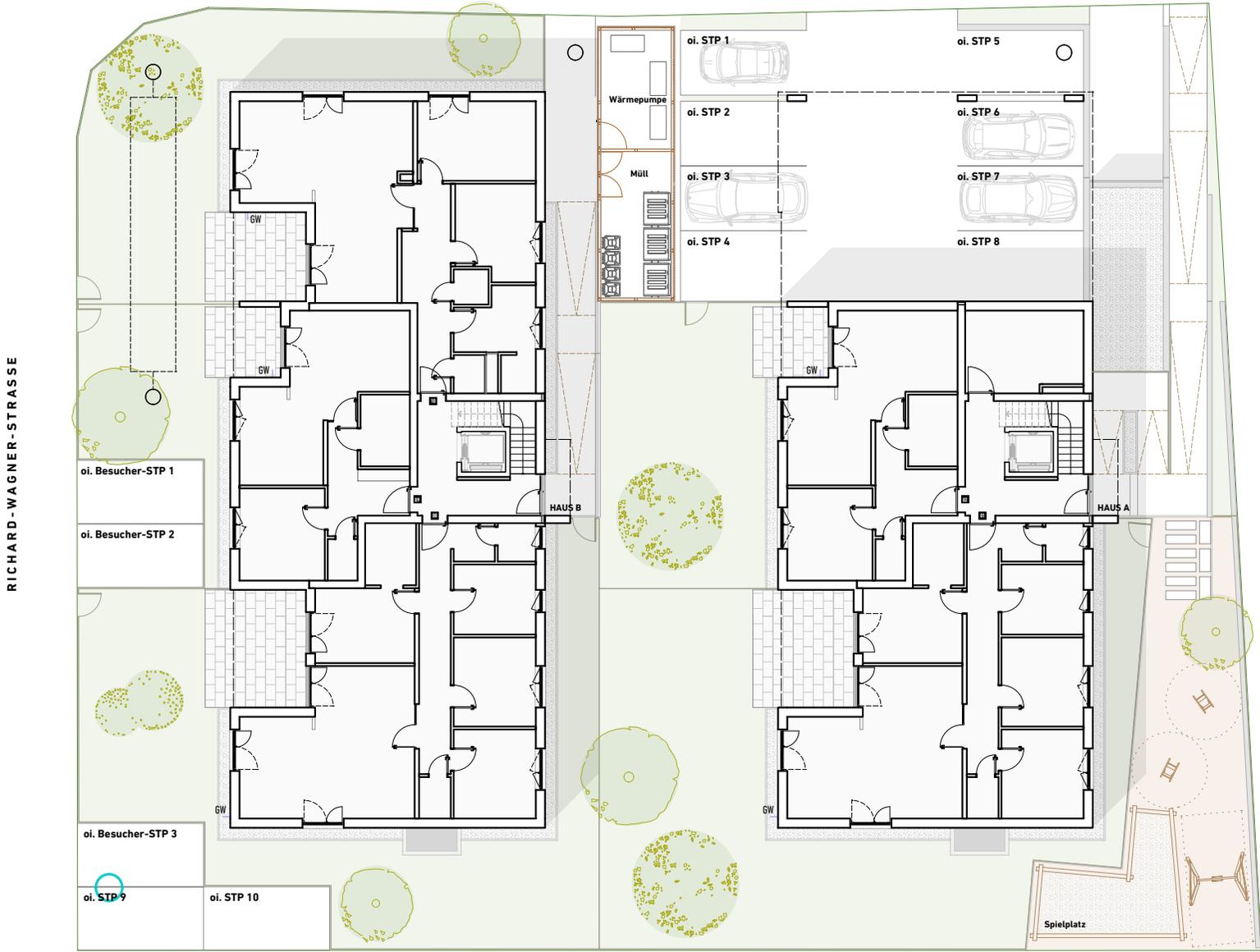
Der M. Dumberger Musterraumservice

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.

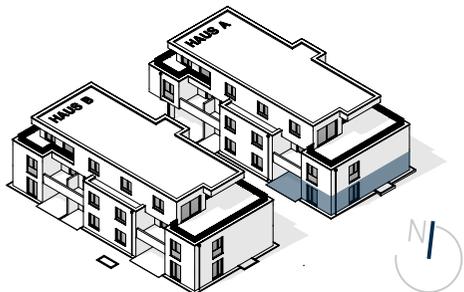
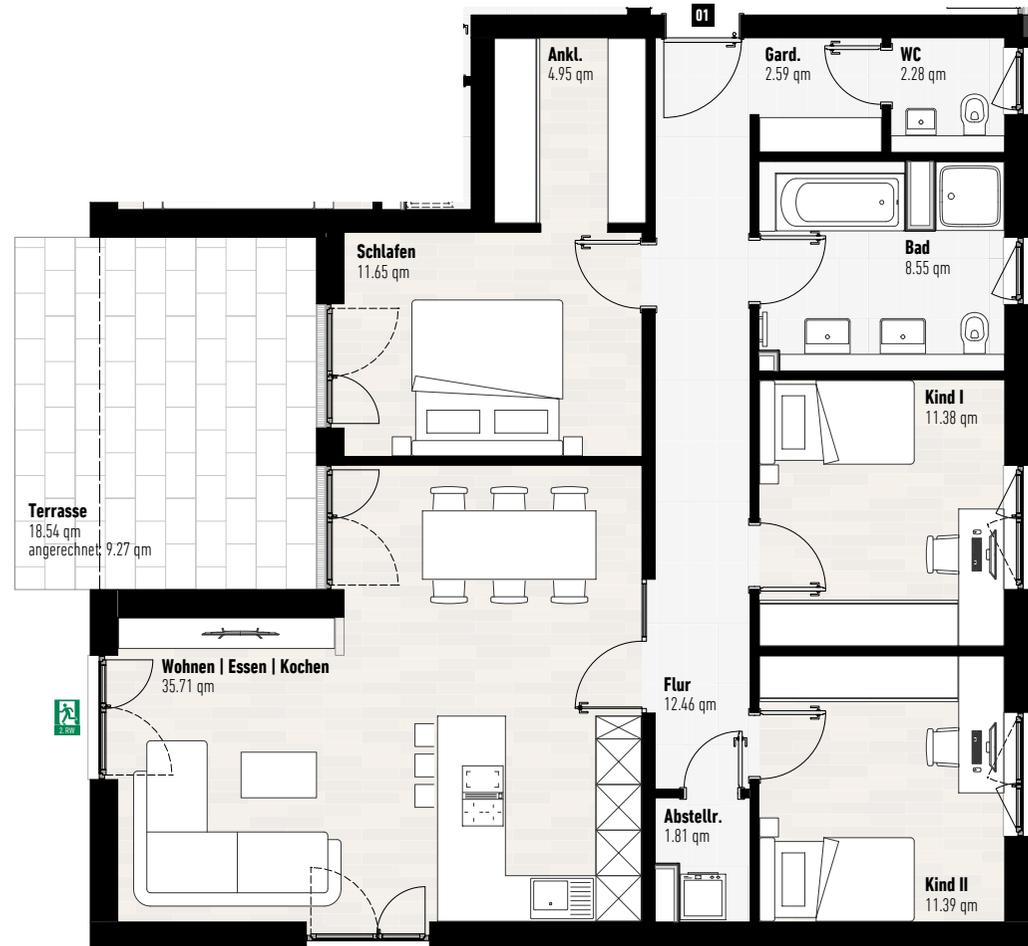
Aussenanlagen

HERMANN-LÖNS-STRASSE



4-Zimmer – 110,23 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus A EG Wohnung 01
(mit Gartenanteil)



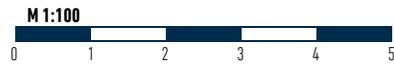
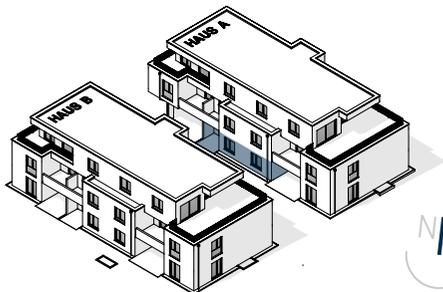
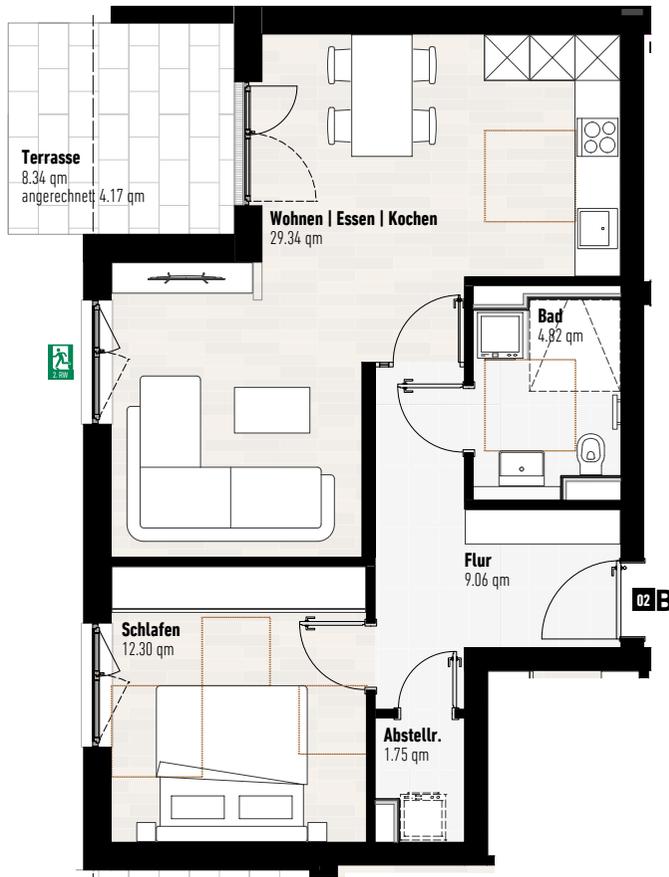
2-Zimmer – 60,38 m²

Diese Wohnung finden Sie in:

Haus A EG Wohnung 02

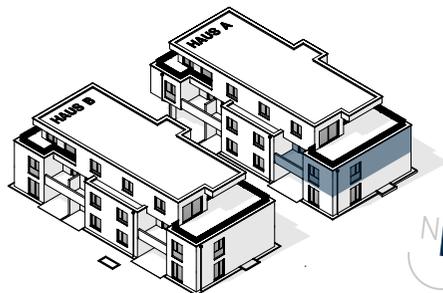
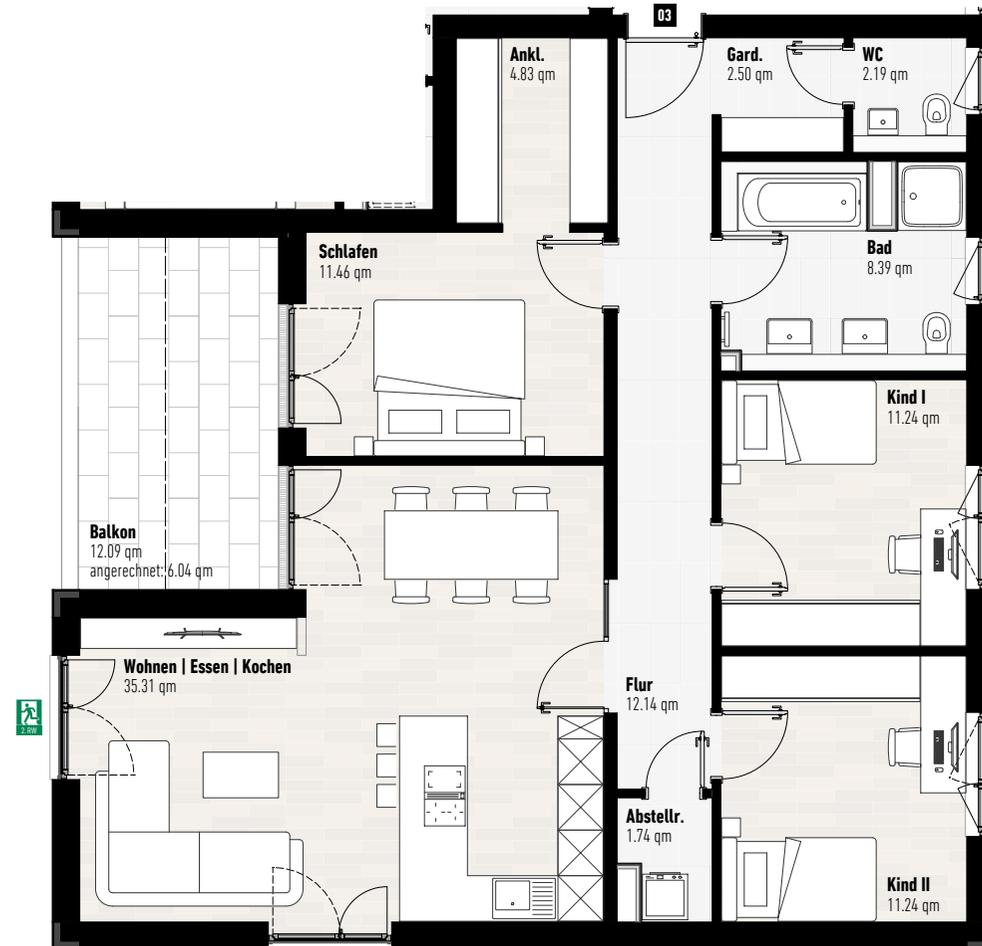
(mit Gartenanteil)

barrierefrei gem. BayBO



4-Zimmer – 107,08 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus A OG Wohnung 03



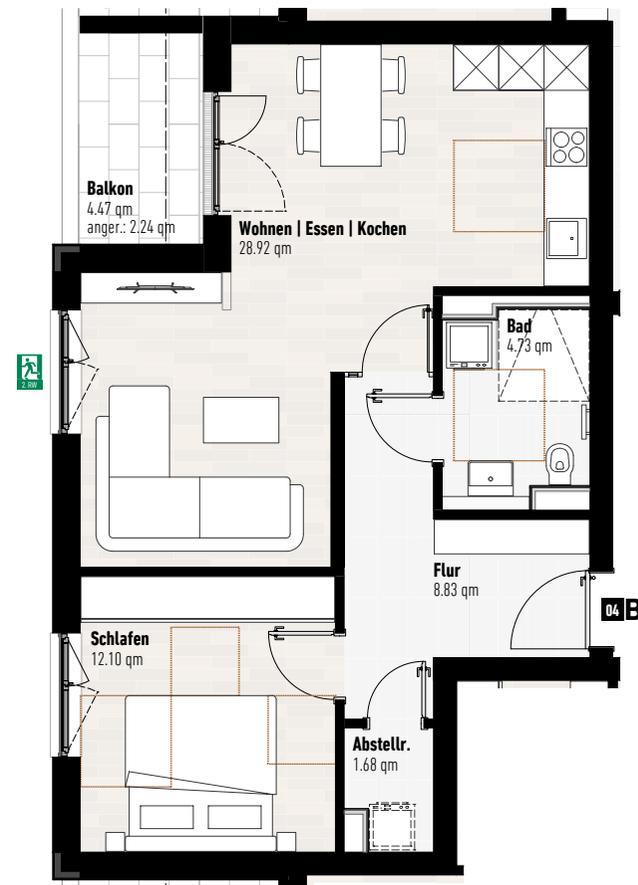
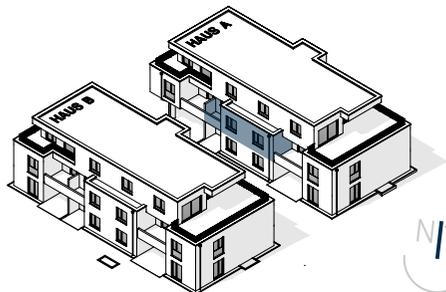
2-Zimmer – 58,50 m²

Diese Wohnung finden Sie in:

Haus A OG

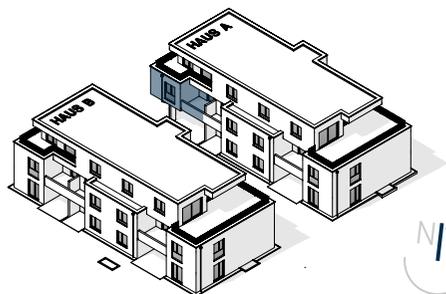
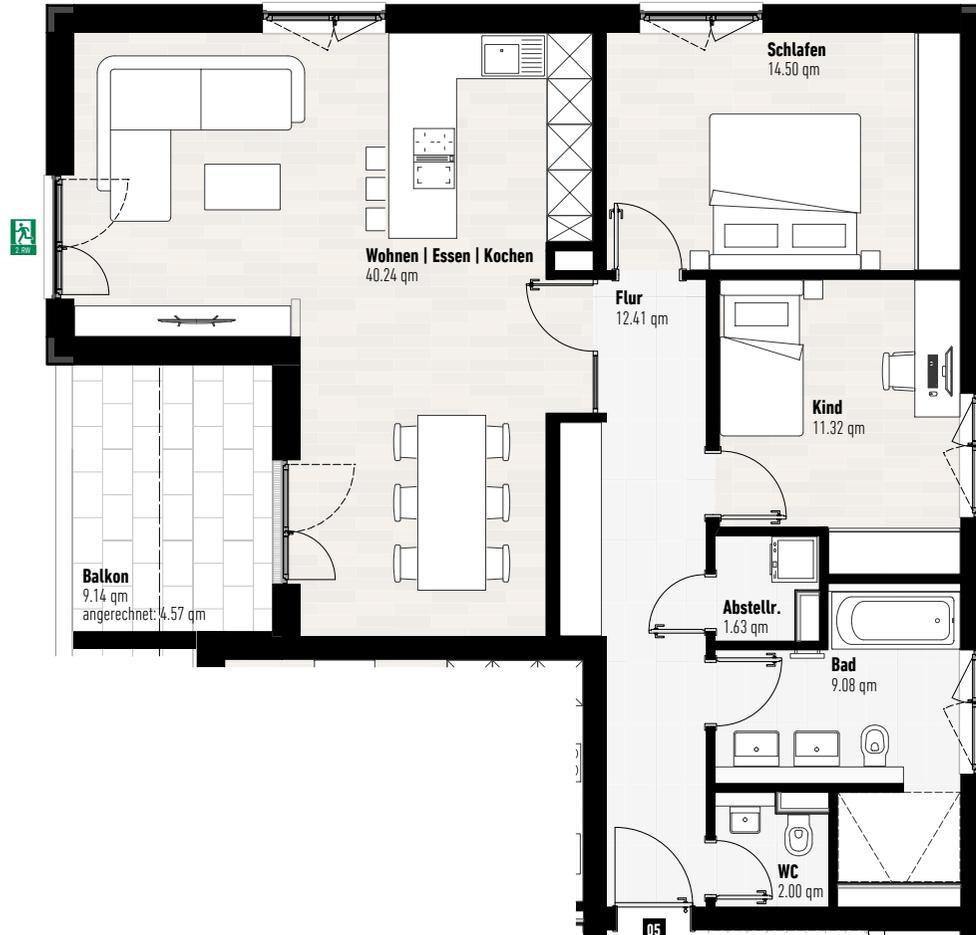
Wohnung 04

barrierefrei gem. BayBO



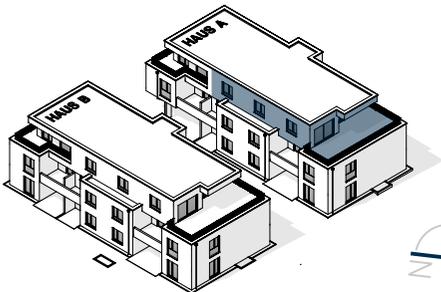
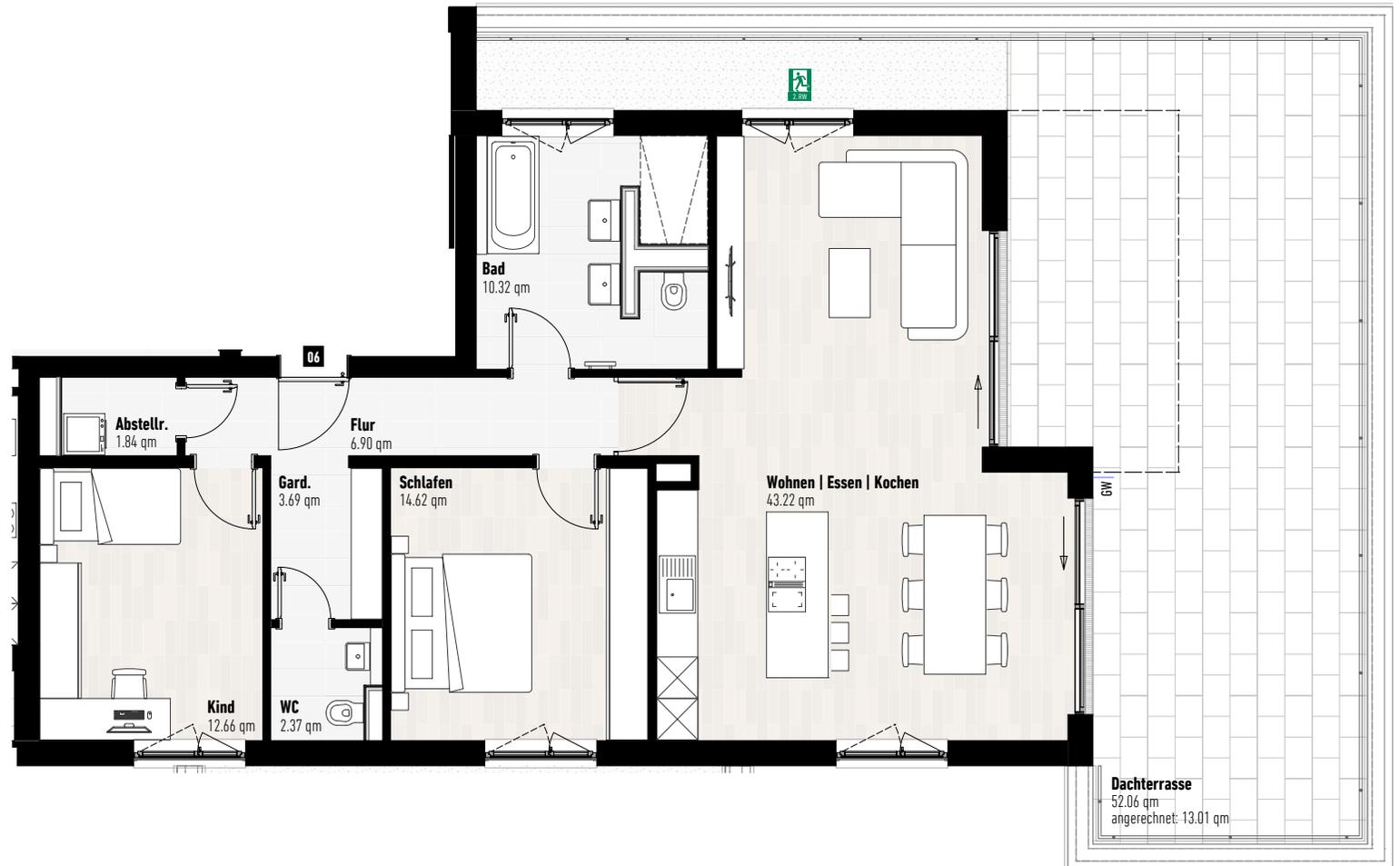
3-Zimmer – 95,75 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus A OG Wohnung 05



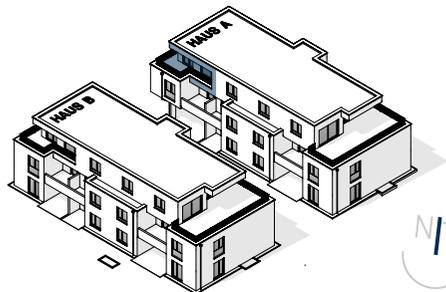
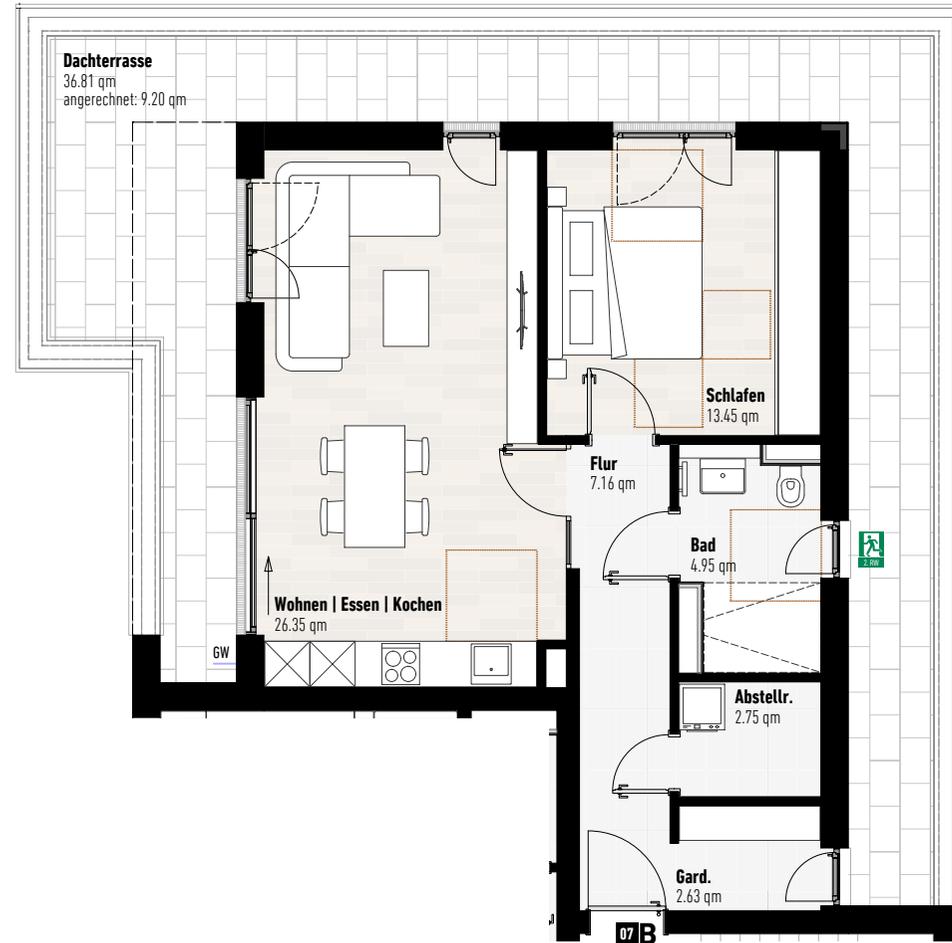
3-Zimmer – 108,63 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus A DG Wohnung 06



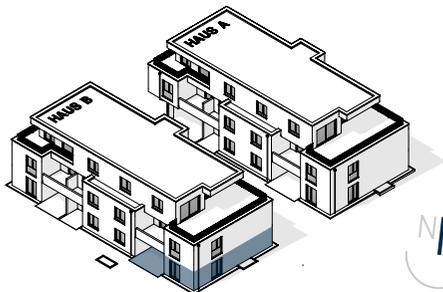
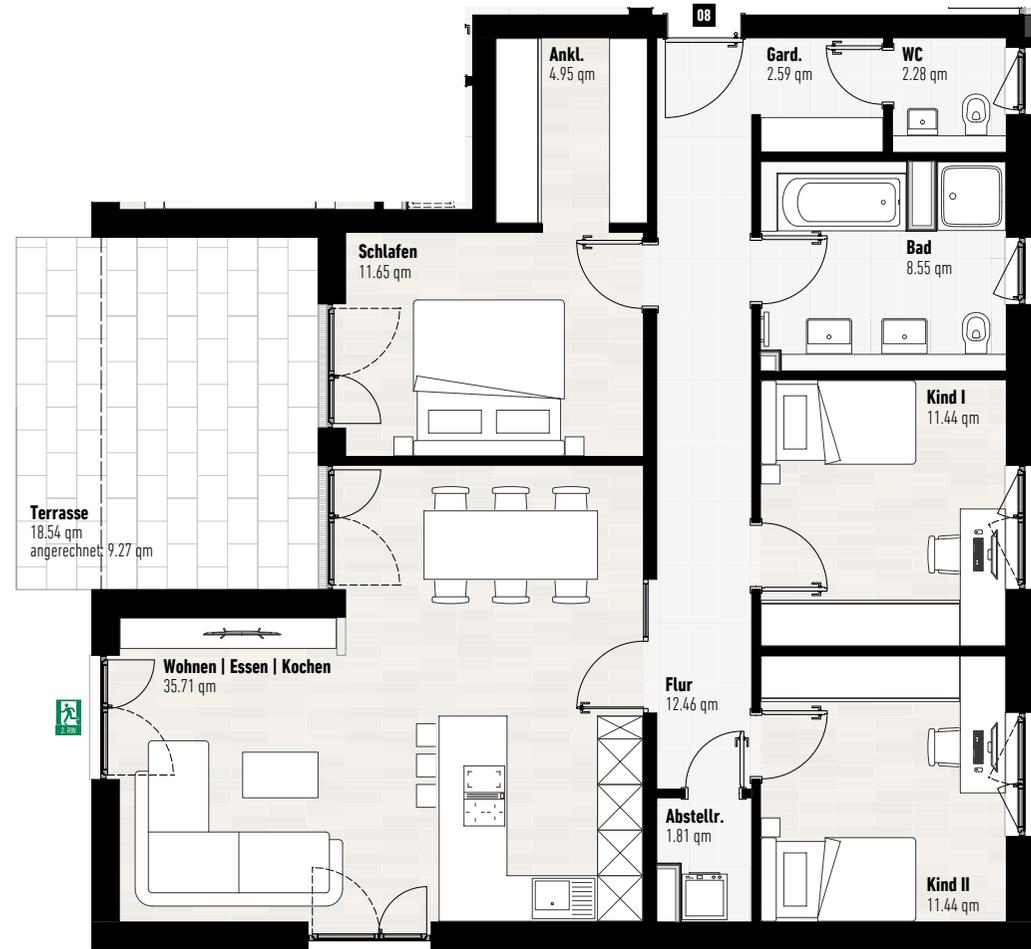
2-Zimmer – 66,49 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus A DG Wohnung 07
barrierefrei gem. BayBO



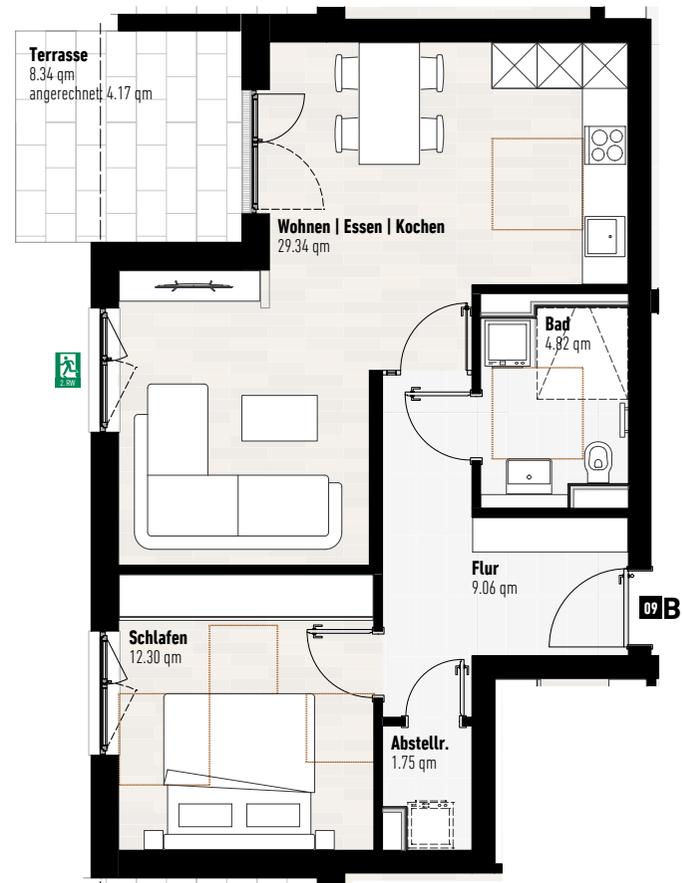
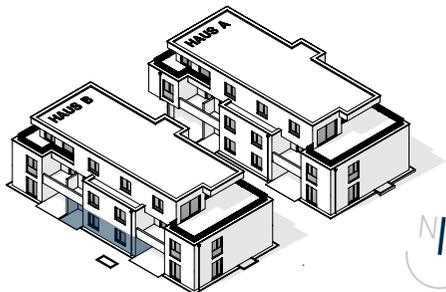
4-Zimmer – 110,23 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus B EG Wohnung 08
(mit Gartenanteil)



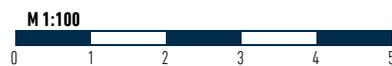
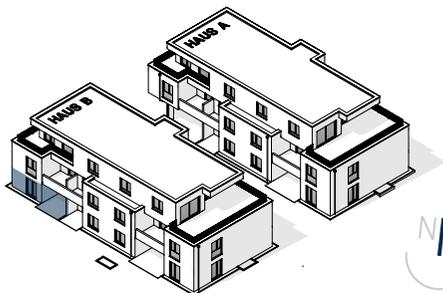
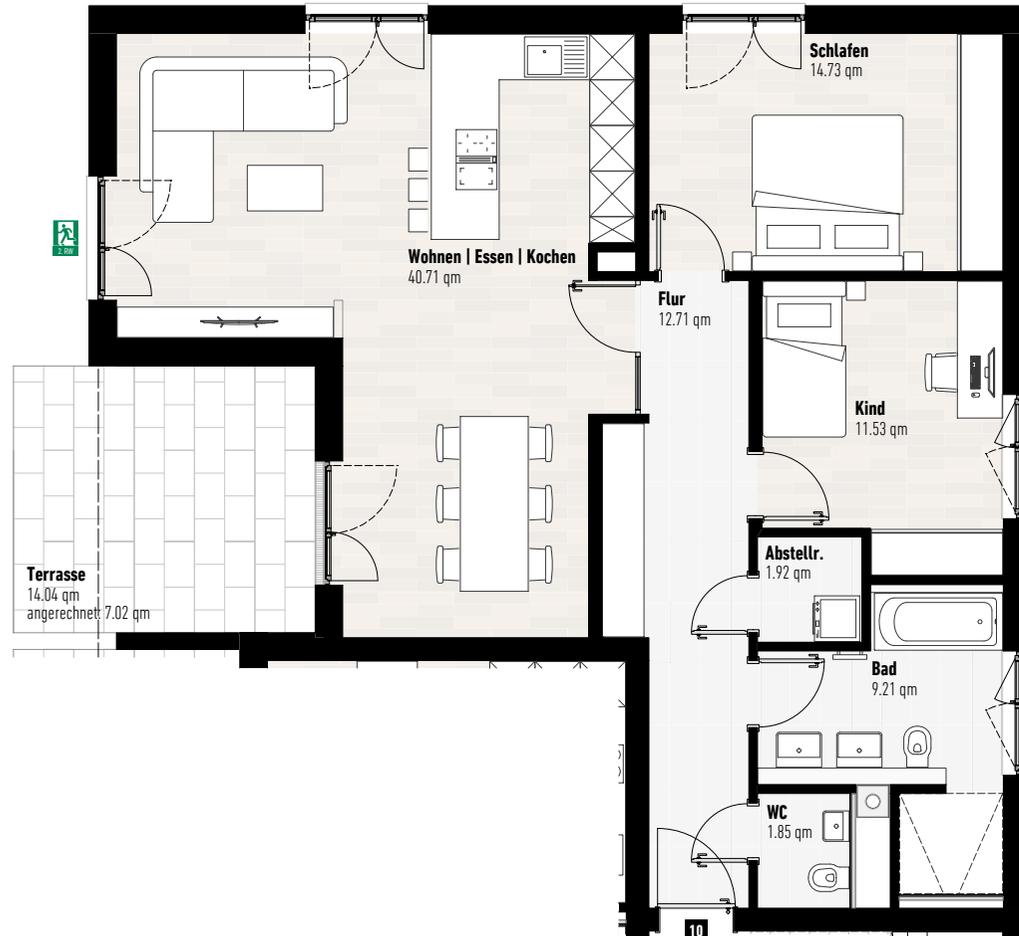
2-Zimmer – 60,38 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus B EG Wohnung 09
(mit Gartenanteil)
barrierefrei gem. BayBO



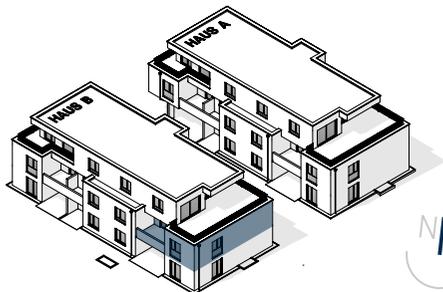
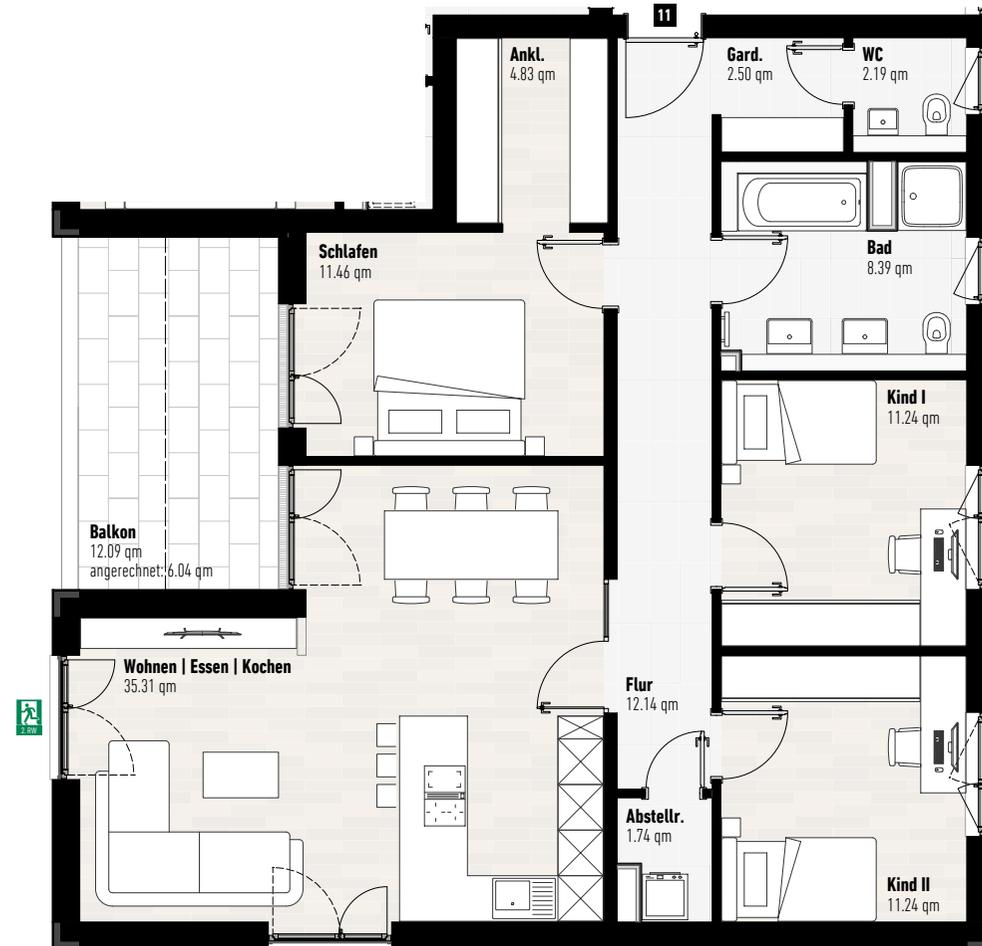
3-Zimmer – 98,05 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus B EG Wohnung 10
(mit Gartenanteil)



4-Zimmer – 107,08 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus B OG Wohnung 11



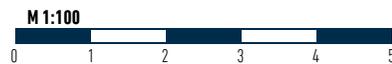
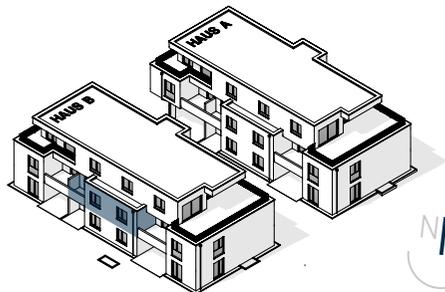
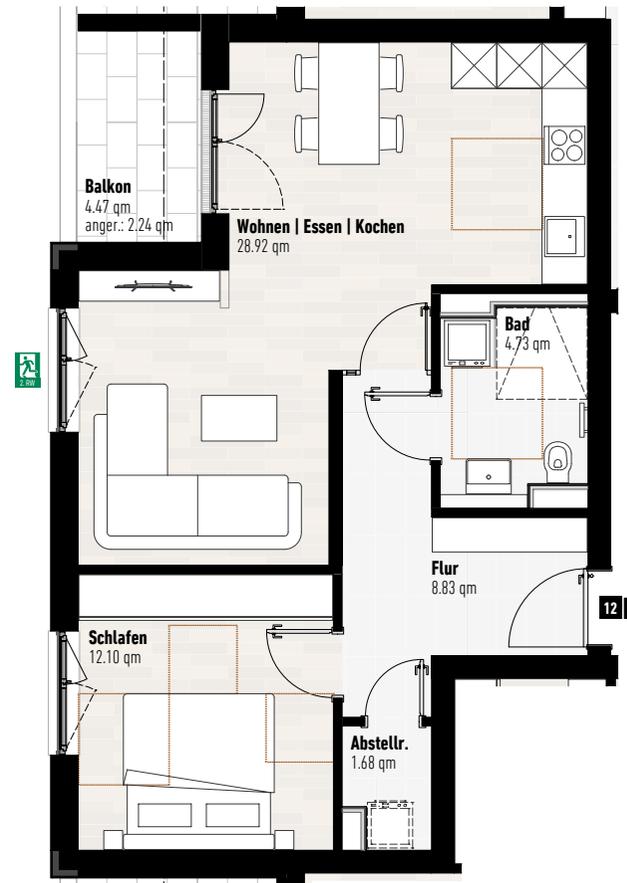
2-Zimmer – 58,50 m²

Diese Wohnung finden Sie in:

Haus B OG

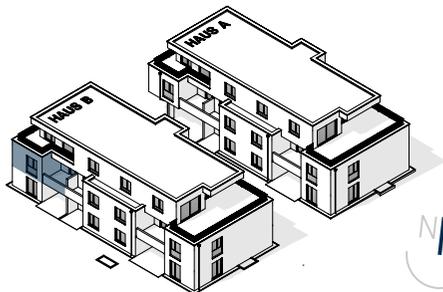
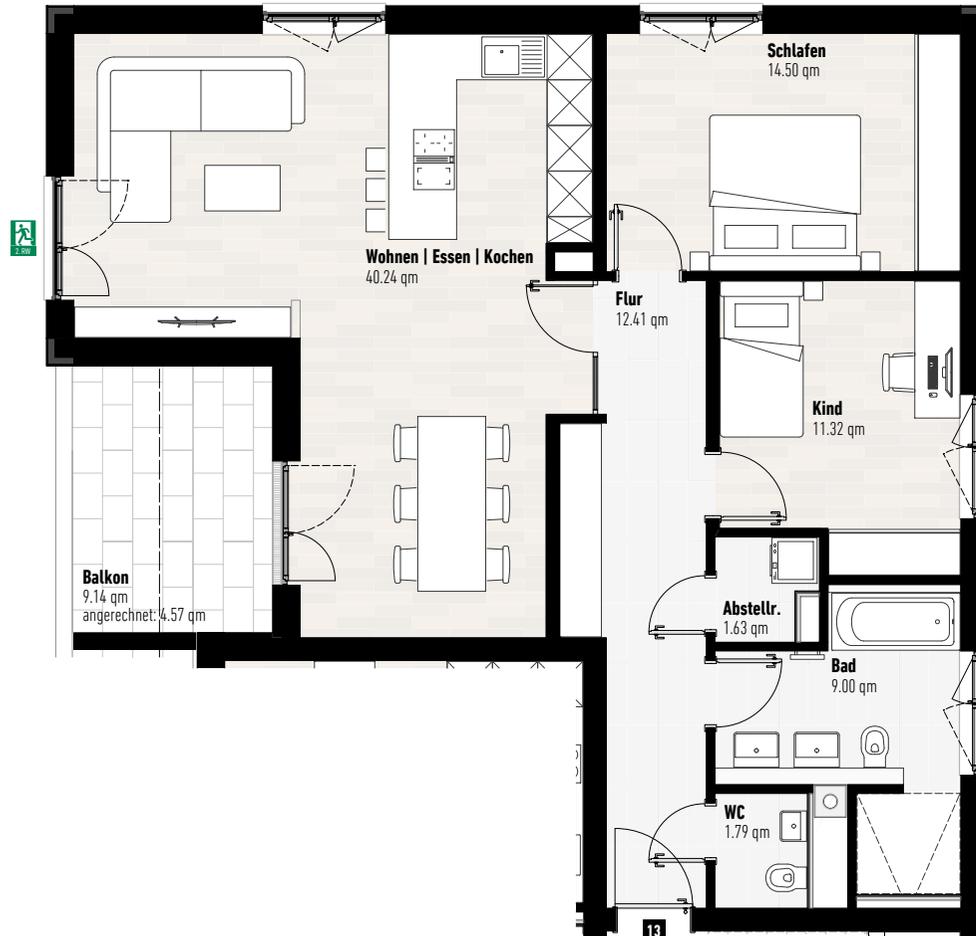
Wohnung 12

barrierefrei gem. BayBO



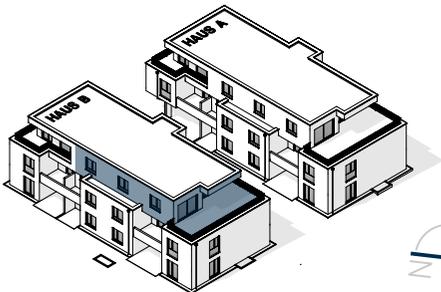
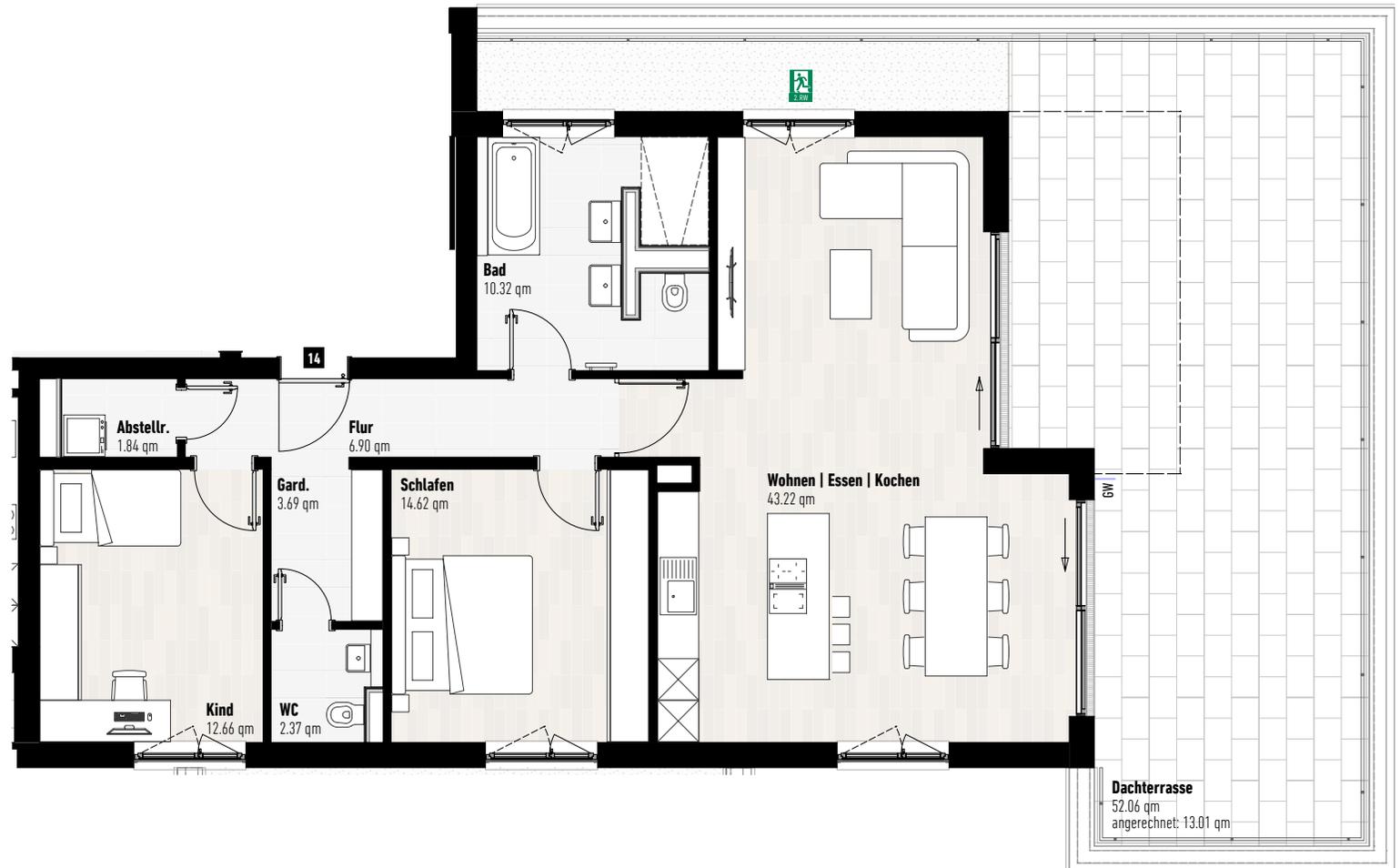
3-Zimmer – 95,46 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus B OG Wohnung 13



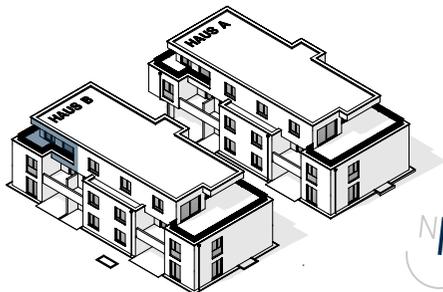
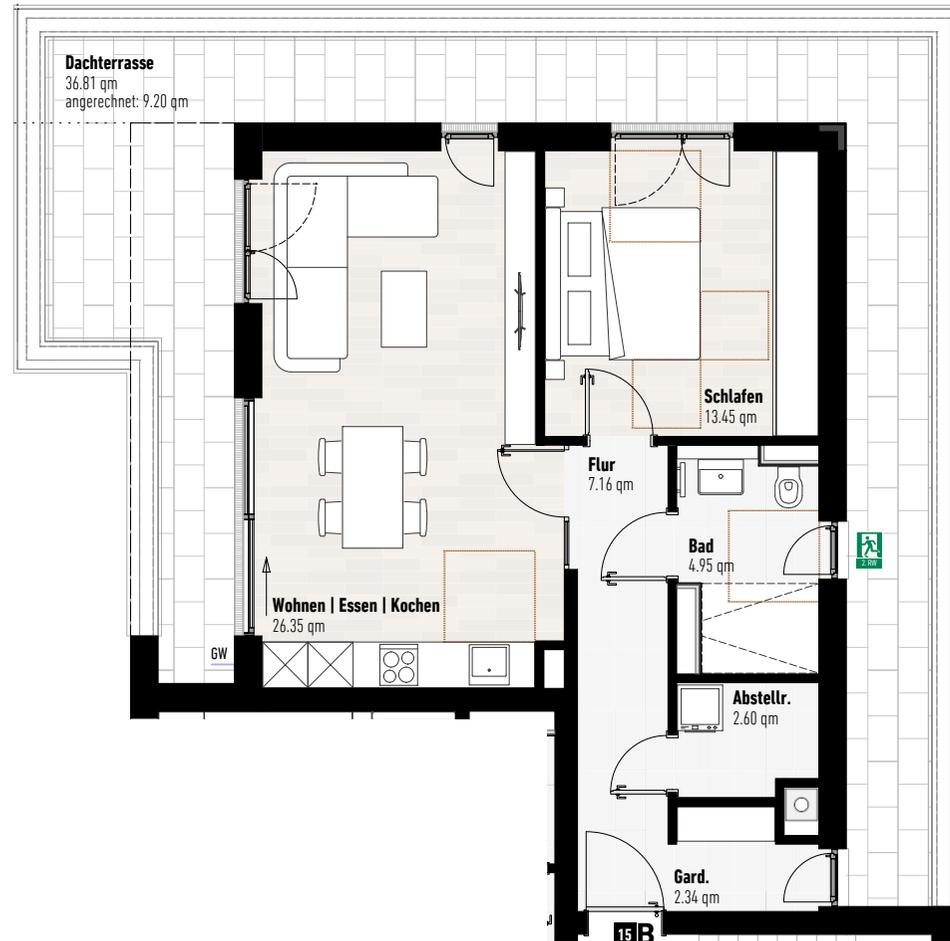
3-Zimmer – 108,63 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus B DG Wohnung 14



2-Zimmer – 66,05 m²

Diese Wohnung finden Sie in:
Haus B DG Wohnung 15
barrierefrei gem. BayBO



Übersicht Keller



Übersicht Tiefgarage



Ansichten



ANSICHT WESTEN Haus A

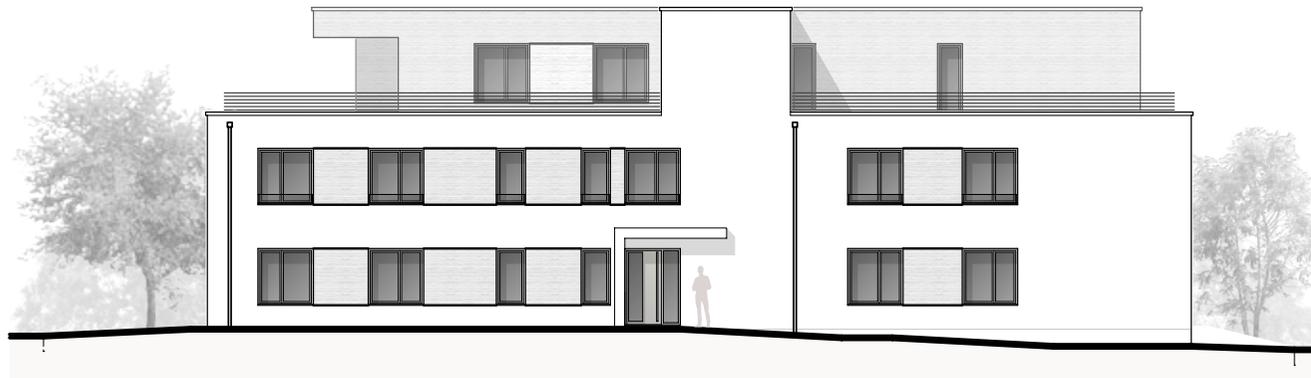


ANSICHT OSTEN Haus A

Ansichten

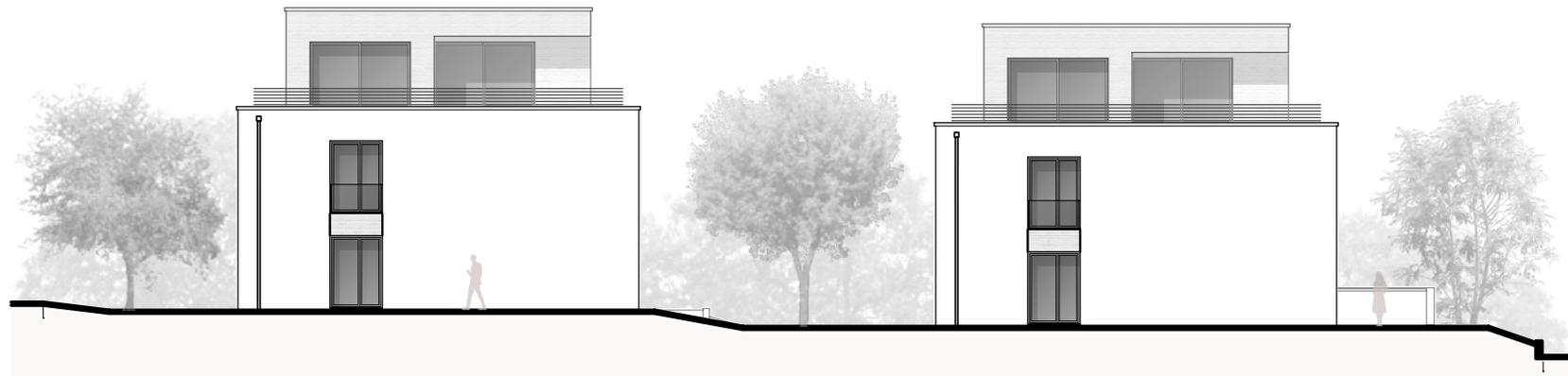


ANSICHT WESTEN Haus B



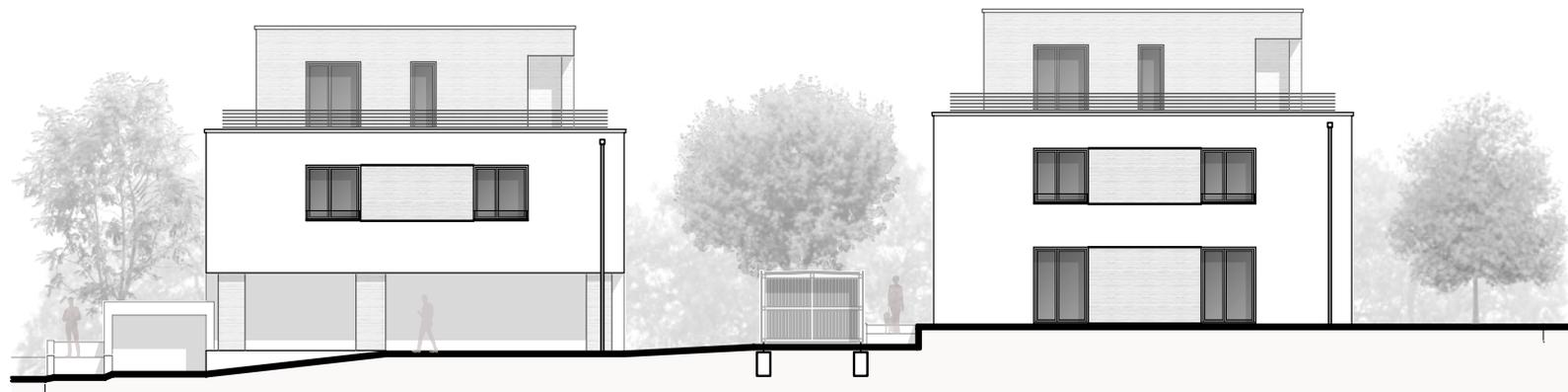
ANSICHT OSTEN Haus B

Ansichten



ANSICHT SÜDEN Haus B

Haus A



ANSICHT NORDEN Haus A

Haus B

Baubeschreibung

Mehrfamilienhäuser Hermann-Löns-Straße, Mering, Stand 5. 12. 2024

Legende

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, soweit in der Baubeschreibung 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 GEG 2023. Das Gesamtkonzept des Objekts entspricht gemäß der geltenden Vorschrift einem Effizienzhaus EH 55 EE.

Um die Luftdichtigkeit gewährleisten zu können, müssen Dunstabzugshauben in der Küche als Umluftgeräte eingesetzt werden. Der Betrieb einer Dunstabzugshaube mit Mauerrohrdurchführung nach außen ist nicht möglich.

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.

Zur Übergabe erhält der Käufer von uns eine umfangreiche Dokumentation. Hierin sind auch Pflege- und Wartungshinweise enthalten. Diese sind zwingend einzuhalten, da andernfalls die Gewährleistung gefährdet sein kann.

Das Gebäude wird gereinigt übergeben. Eine Feinreinigung durch den Käufer kann trotzdem noch erforderlich 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 die erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme wie Wasser, Strom, Kanal und Telefon angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird mittels Rigolen oder Sickerschächte dem Untergrund zugeführt.

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 zum späteren Hinterfüllen 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 inkl. Grobplanie 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 Regenstandsrohre werden bis auf Sockelhöhe in Guss oder Metall ausgeführt.

Die Sicherung gegen Grund- und Tagwasser erfolgt nach örtlicher 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 Rissebeschränkung ausgeführt. Die Wärmedämmung im Kellerbereich des Treppenhauses erfolgt gemäß den Vorgaben des Wärmeschutznachweises und wird mittels Wärmedämmung im Fußbodenaufbau und falls erforderlich, unter der Bodenplatte mit einer 14 cm starken, druckfesten XPS-Dämmung nach statischer und energetischer Berechnung mit einer Wärmeleitfähigkeit von max. 0,035W/(mK) (Nennwert) hergestellt.

In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker nach DIN 18014 eingebaut.

2.2 Wände

Kellergeschoß: Die Kelleraußenwände werden mittels werksmäßig hergestellter Doppelwandplatten incl. Ortbetonergänzung erstellt. 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 mindestens 14 cm und einer Wärmeleitfähigkeit von ca. max. 0.035W/(mK) (Nennwert) in das Erdreich bis zur Frostgrenze geführt. Im Bereich vom Treppenhaus wird die Außendämmung bis zur Kellerbodenplatte geführt.

Die tragenden Innenwände des Kellers werden nach statischen Erfordernissen mit Stahlbetonfertigteilelementen oder als verputztes Ziegelmauerwerk ausgeführt und ebenfalls, wo erforderlich, mit Dämmung versehen. Zur besseren Belüftung erfolgt die Abtrennung der Kellerabteile mit verzinkten Metall-Lamellen. Diese verfügen über einen einfachen Einbruchschutz.

Alle gemauerten Wände im Keller erhalten unter und über der ersten Steinreihe eine Bitumen-Mauersperrbahn.

EG bis DG: Die Außenwände werden in Massivbauweise mit 36,5 cm starken, hochwärmedämmenden Außenwandziegeln (0,09 W/(mK) ohne zusätzliche Außendämmung errichtet.

Die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden aufgrund von statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen mit Beton-Verfüllziegeln aus Kalkstandstein bzw. Stahlbeton ausgeführt.

2.3 Geschoßdecken

Die Geschoßdecken werden in Stahlbeton als Filigrandecken mit Ortbetonergänzung bzw. in Ortbeton nach statischer Berechnung erstellt. Die Raumhöhen betragen in allen Geschossen ca. 2,55 m.

2.4 Fußbodenaufbau

Kellergeschoß:

- Stahlbeton-Bodenplatte, Oberfläche flügelgeglättet, im Bereich der Treppenhäuser mit schwimmendem Estrich auf Trittschall- und/oder Wärmedämmung.

EG bis DG:

- massive Stahlbetondecke
- schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Gebäudeenergiegesetz und Schallschutznachweis
- hochwertige Bodenbeläge nach Bemusterung (s. 10.1)

2.5 Treppen

Die Geschoßtreppen bestehen aus massiven Fertigteiltreppenläufen aus Stahlbeton vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß. Die Untersichten werden mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Die Eingangspodeste vor den Gebäuden, sofern vorhanden, werden gepflastert.

2.6 Aufzug

Der Aufzug ist von allen Wohnungen und der Tiefgarage stufenlos zu erreichen. Die Aufzugskabine ist so konzipiert, dass sie für Rollstuhlfahrer geeignet ist.

2.7 Hinweise zum Schallschutz

Die angegebenen Werte gelten zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Geräuschen aus fremden Räumen

wie Sprache, Musik, Gehen, Stühle rücken, Geräuschen aus haustechnischen Anlagen wie z.B. Heizungen und Aufzügen und vor 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 Abmauerungen usw. sind nicht Bestandteil der Bestimmungen. Es gilt in einem Mehrfamilienhaus die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Vertraglich wird der Schallschutz nach aktueller DIN 4109 zugesichert. Wir streben allerdings einen erhöhten Schallschutz an.

Folgender Luft- und Trittschallschutz aus fremden Bereichen wird gewährleistet:

Bauteil	bewertetes Schalldämmmaß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile	bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB
Decken unter allgemein nutzbaren Dachräumen, z.B. Trockenböden, Abstellräumen und ihren Zugängen	≥53	≤52
Wohnungstrenndecken (auch Treppen)	≥54	≤50
Trenndecken (auch Treppen) zwischen fremden Arbeitsräumen bzw. vergleichbaren Nutzungseinheiten	≥54	≤53
Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen unter Aufenthaltsräumen	≥52	≤50
Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen und ähnliches unter Aufenthaltsräumen	≥55	≤50
Decken unter/über Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen	≥55	≤46
Decken unter Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen	-	≤50
Decken unter Laubengängen	-	≤53
Balkone	-	≤58
Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über zwei Geschoße erstrecken	-	≤50

Bauteil	bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile	bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB
Decken unter Bad und WC ohne/mit Bodenentwässerung	≥54	≤53
Decken unter Hausfluren	-	≤50
Treppenläufe- und podeste	-	≤53
Wohnungstrennwände und Wände zwischen fremden Arbeitsräumen	≥53	-
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren	≥53	-
Wände neben Durchfahrten, Sammelgaragen, einschl. Einfahrten	≥55	-
Wände von Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen	≥55	-
Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen	≥57	-
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen oder von Arbeitsräumen führen	≥27	-
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen unmittelbar in Aufenthaltsräume - außer Flure und Dielen - von Wohnungen führen	≥37	-

Die Werte beziehen sich auf Geschoßhäuser mit Wohnungen und Arbeitsräumen.

3. Wand- und Deckenbehandlung

Außen: Das Mauerwerk erhält einen mineralischen Außenputz als Leichtputz. Der Oberputz besteht aus einem fein- bis mittelkörnigen Edelputz mit zweifachem Anstrich.

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. Betondecken in den Wohnebenen werden mit Raufasertapete tapeziert. Alle Wände und Decken, auch im Keller, erhalten einen wischfesten Dispersionsanstrich in Weiß. Die Fugen an den Filigrandeckenuntersichten im Keller bleiben sichtbar.

4. Dachkonstruktion inkl. Spengler-, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten, sowie extensiver Dachbegrünung

Im Bereich der Dächer der Wohngebäude ist ein Flachdach aus Stahlbeton mit Aufdach-Gefälledämmung (aus Polystyrol, 0,035 W/mk und/oder Polyurethan-Hartschaum 0,023 W/mk) nach Gebäudeenergiegesetz und gemäß Wärmeschutzberechnung mit 2% Gefälle vorgesehen.

Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531 (Stand: Juli 2017) mit einer einlagigen Dampfsperre auf der Stahlbetondecke und zwei Lagen Elastomerbitumen-Schweißbahnen auf der Wärmedämmung. Die extensive Dachbegrünung erfolgt mit einer Trenn- und Gleitschicht (z. B. Bauder Trennfolie PE 02 als bitumen- und polystyrolbeständige Polyethylenfolie), einer Schutz-, Drain- und Filterschicht mittels SDF-Matte der Fa. Bauder oder glw., einer Vegetationstragschicht aus mineralischen Schüttstoffgemisch für Extensivbegrünungen, D = ca. 8 cm und einer Begrünung mit Flachdachballenstauden und/oder Samenmischung. Im Bereich der Module für die Balkonkraftwerke wird das Dach bekieset.

In den Treppenhaus-Decken über dem Dachgeschoss kommen durchsturz sichere Flachdachausstiegsfenster zum Einbau, die nur von der Dachfläche aus gereinigt werden können. Auf den mit Kies bedeckten Dachflächen über der Dachgeschossdecke werden als Schutz gegen Absturz für Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten Anschlagseinrichtungen für Anseilschutz eingebaut. Diese sind nur zur Benutzung von entsprechend geschulten Personen (z. B. Dachdecker, Schornsteinfeder, etc.) geeignet.

Die Dachterrassen bestehen ebenfalls aus einer Stahlbetondecke über dem OG mit Dampfsperre, Wärmedämmung und zweifacher, bituminöser Abdichtung gemäß DIN 18531 und werden gefällelos bzw. mit einer Gefälleausbildung von unter 2% ausgeführt, da dies aufgrund der reduzierten Anschlusshöhen zu den Fenstertüren und Dachterrassenwohnungen nicht herstellbar ist.

Die Wärmedämmung über der Stahlbetondecke im Bereich der Dachterrassen besteht aus einer ca. 16 cm starken Wärmedämmung ca. 0,023 W/mK (entsprechend Wärmeschutznachweis) und wird auf der Dampfsperre unterhalb der 1. Abdichtungslage eingebaut.

Gemäß DIN 18531-1 (Stand: Juli 2017) handelt es sich bei sämtlichen Dachterrassen um genutzte Dächer der Anwendungskategorie K1, welche ohne Gefälle geplant werden können, wenn die verwendete Abdichtung die Anforderungen der Anwendungsklasse K2 erfüllt. Diese Anforderungen werden mit dem geplanten Dachaufbau und den vorgesehenen Materialien der Fa. Bauder erfüllt.

Anschlüsse an angrenzende und aufgehende Bauteile können auch mit flüssig zu verarbeitenden Abdichtungsstoffen entsprechend DIN 18531-2 (Stand: Juli 2017) ausgeführt werden.

Als schweren Oberflächenschutz erhalten die Dachterrassen der Penthaus-Wohnungen einen Plattenbelag aus Granitplatten, D=3 cm gemäß Bauträgermuster auf Splittbett. Vor jeder Fenstertüre zur Terrasse sind Drainagerinnen mit Stichkanälen zum Dachterrassenablauf eingebaut.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzungsdauer aller Dachabdichtungen nur dann erreicht wird, wenn diese nach der DIN 18531-4 (Stand: Juli 2017) durch die Käufer bzw. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer instandgehalten und gewartet werden.

Die Abdichtung der Tiefgarage erfolgt ebenfalls gefällelos, wie im Abschnitt „Dachterrassen“ beschrieben, jedoch ohne Wärmedämmung, da diese bauphysikalisch nicht erforderlich ist. Es handelt sich um die Abdichtung eines erdberührten Bauteiles nach DIN 18533 (Stand: Juli 2017) entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W3-E (nicht drückendes Wasser auf erdüberschütteten Decken), mit einem Gefälle von 0 % bis < 2% und einer maximalen Anstauhöhe von 10 cm. Die Entwässerung der Deckenflächen erfolgt als Außenentwässerung über Dränung ins Erdreich.

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

5. Balkone und Terrassen

Die Balkonplatten werden als Stahlbeton-Fertigteile mit wärmegeädmmtem Anschluss an die Geschoßdecke ausgeführt. Die Balkonbrüstungen im Obergeschoß werden in Massivbauweise ohne Handlauf ausgeführt. Die Dachterrassengeländer im DG werden als schlossermäßige Konstruktion in Stahl ausgeführt. Der Terrassen-/Balkonbelag besteht bei allen Wohnungen aus Granitplatten.

Die Zugänge zu den Balkonen, Terrassen und Dachterrassen werden mit einer Stufe von ca. 5 cm ausgeführt. Sofern der Käufer dies im Kaufvertrag wünscht, besteht auch die Möglichkeit, mindestens einen Zugang barrierefrei auszuführen: Hinweis: Die barrierefreie Ausführung erfolgt nach DIN18040-2 (barrierefreies Bauen). Es handelt sich um eine Sonderkonstruktion, bei der die DIN 18531 (Norm für Dachabdichtung) und die Dachdeckerrichtlinien nicht in allen Punkten eingehalten werden. Dadurch besteht ein verminderter Schutz gegen das Eindringen von Regen- und Schmelzwasser.

6. Schlosserarbeiten

Die Geländer in den Treppenhäusern werden als lackierte oder pulverbeschichtete Metallkonstruktion ausgeführt, die Handläufe im Treppenhaus sind aus Edelstahl.

Ausführung der Dachterrassengeländer s. Punkt 5.

7. Fenster

Die Kellerfenster (wo vorhanden) bestehen aus Kunststoff mit einem Dreh-Kippflügel mit Isolierverglasung. Alle Wohnraum-Fensterelemente wie auch die Terrassen- und Balkontüren sind aus Kunststoff. Durch das Mehrkammersystem werden sehr gute Isolations- und Festigkeitswerte erreicht. In Verbindung mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung erreichen die Fensterelemente eine Wärmedurchgangskoeffizienten (UW-Wert) von etwa 0,85 W/m²K. Die Bad- und WC-Fenster erhalten eine Strukturglasscheibe in Optik Mastercarre.

Alle zu öffnenden Fenster und Fenstertüren sind als Dreh- oder Drehkippflügel ausgestattet und mit Markenbeschlägen versehen. Zu Ihrer Sicherheit sind diese zusätzlich mit einer Aufhebel-Hemmung ausgestattet. Im Dachgeschoß erhält jede Wohnung einen Terrassenzugang mit Hebe-/Schiebetüre.

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten Rollläden mit Aluminium-Rollladenpanzer. Diese sind mit einem Elektroantrieb versehen.

Fensterbänke außen sind aus Leichtmetall. Auf der Innenseite erhalten Fenster mit Brüstung einen Fenstersims aus Granit (Bianco Sardo). Die Simse in Bad und WC werden gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten auf der Innenseite keine Simse.

8. Hausschließanlage

Die Wohnanlage ist mit einer zentralen Markenschließanlage ausgestattet, die es Ihnen erlaubt, mit Ihrem Wohnungsschlüssel auch alle allgemein zugänglichen Räume zu schließen. Briefkästen erhalten eine separate Schließung.

9. Türen

9.1 Hauseingangstüren

Türelement aus Leichtmetall mit Glasausschnitt. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören Obentürschließer, Stoßgriff und elektrischer Türöffner.

Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Sprechanlage neben dem Hauseingang.

9.2 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüre besteht aus einem sehr stabilen, ca. 48 mm starken, weiß beschichteten Vollspantürblatt (Türhöhe ca. 2,10 m) und einer lackierten Stahlumfassungszarge, sowie einer Doppeldichtung und einer absenkbaren Bodendichtung. Ein Sicherheitsbeschlag aus Edelstahl und der eingebaute Türspion sorgen für die nötige Sicherheit. Eine Mehrfachverriegelung ist je nach Bautenstand gegen Mehrpreis möglich.

9.3 Innentüren

Die Röhrenspantüren (Türhöhe ca. 2,10 m) und 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 Abschließen). Je nach Grundriss erhält das Wohnzimmertürelement entweder ein Oberlicht, ein seitliches Glaselement oder ein Türblatt mit Lichtausschnitt und Klarglasfüllung. Alle Türen erhalten einen sog. Unterschnitt (leicht verkürzte Türe). Dieser ist für die ordnungsgemäße Funktion der Lüftungsanlage notwendig. Bei der Badtüre wird gemäß der aktuellen Abdichtungs-DIN 18534 eine Bodenschwelle von ca. 1 cm ausgeführt.

9.4 Kellertüren

In den Allgemeinräumen im Keller werden beschichtete oder lackierte Stahlinnentüren eingebaut. Wo erforderlich, kommen selbstschließende, feuerhemmende Stahltürelemente zum Einsatz. In den zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteilen finden sich Stahllamellentüren mit Profilzylindern, die mit den Wohnungseingangstüren gleichschließend sind.

10. Boden- und Wandbeläge

Zum Einsatz kommen ausschließlich Produkte namhafter Hersteller.

10.1 Bodenbeläge

Allgemeinflächen Treppenhaus: Alle Treppenläufe und Podeste erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugfliesen nach Bauträgermuster in der Größe ca. 30 x 60 cm. Die Qualität entspricht Gruppe I nach DIN EN 14411.

Allgemeinflächen Keller: Alle Kellerflure und Gemeinschaftsräume erhalten eine wischfeste, einkomponentige Bodenbeschichtung.

Gard, Flur, Abstellraum*:* Feinsteinzeugfliesen 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 90,00 €/m² inkl. Verlegung. Die Bodenfliesen entsprechen der Gruppe I nach DIN EN 14411.

Bad/WC: Feinsteinzeugfliesen nach Bauträgermuster in der Größe 30 x 60 cm, elastische Versiegelung der Randfugen. Bei Entfall der Leistung vergüten wir 79,00 €/m² inkl. Verlegung. Die Bodenfliesen entsprechen der Gruppe I nach DIN EN 14411.

(B) Duschbereiche mit Feinsteinzeugmosaik nach Bauträgermuster in der Größe 5 x 5 cm.

Alle übrigen Räume: versiegeltes Eiche-Zweischichtfertigparkett mit einer Nuttschicht von ca. 3 mm mit Holzrandleisten. Auswahl nach Bauträgermuster. Alle Parkettböden werden vollflächig mit dem Untergrund verklebt.

Falls die Küche und Wohnzimmer einen gemeinsamen Raum bilden, erhält die Küche ebenfalls Parkett.

Bei Entfall der Leistung vergüten wir 75,00 €/m² inkl. Verlegung.

10.2 Wandbeläge

Bad: Steingutfiesen nach Bauträgermuster in der Größe 20 x 50 cm, wahlweise 30 x 60 cm, Wände allseitig raumhoch gefliest, elastische Versiegelung der Fugen, an allen Kanten Kunststoffprofile. Bei Entfall der Fliesenarbeiten vergüten wir 64,00 €/m² inkl. Verlegung. Sollen die Flächen stattdessen gefilzt und gestrichen werden, vergüten wir 52,00 €/m².

WC: Steingutfiesen nach Bauträgermuster, Wände allseitig bis ca. 1,20 m Höhe gefliest. Bei Entfall der Fliesenarbeiten vergüten wir 64,00 €/m² inkl. Verlegung. Sollen die Flächen stattdessen gefilzt und gestrichen werden, vergüten wir 52,00 €/m².

Die Fliesen entsprechen der Gruppe III nach DIN EN 14411. Bei Teilverfliegungen kann es zu Mehrpreisen durch den erhöhten Aufwand kommen.

11. Lüftung

Für ein optimales Raumklima und zum Schutz vor Feuchtigkeit erhält jede Wohnung ein energiesparendes, nutzerunabhängiges, bedarfsgeführtes (feuchtegeführtes) Abluftsystem ohne Wärmerückgewinnung. Über die raumweise regelnde Luftmengensteuerung wird gewährleistet, dass nur dort gelüftet wird, wo dies auch notwendig ist. Dadurch werden die Lüftungswärmeverluste auf ein Minimum reduziert und entsprechen der Energieklasse A.

Der Lüfter in der Küche befindet sich in der Regel in der Nähe des Schachts.

Die Kellerbereiche werden über eine Temperatur- und feuchte geführte Lüftungsanlage be- und entlüftet (Taupunkt-Steuerung).

12. Heizung

Als Wärmequelle kommen zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen zur Anwendung. Diese sind miteinander in Kaskade geschaltet und verwenden Propan als natürliches Kältemittel. Sollte eine der Wärmepumpen ausfallen, übernimmt die zweite Wärmepumpe automatisch und kann mind. 50% der Wärmeleistung liefern. Dadurch ist eine kontinuierliche Wärmeversorgung gewährleistet.

Die Auslegung der gesamten Heizanlage erfolgt durch einen Fachingenieur. Für die Heizanlage ist zwingend ein Wartungsvertrag mit einem zertifizierten Heizungsbauer oder dem Heizungshersteller notwendig. Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels Warmwasserspeicher oder Frischwasserstation. Eine Warmwassersertemperatur von 60°C am Erzeugerausgang ist gewährleistet.

Die Beheizung aller Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Bäder, WC's und Flure erfolgt durch eine energiesparende Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumsteuerung. Die Auslegung erfolgt nach DIN 12831. Offene Räume, wie z. B. Wohnen/Kochen gelten als ein Raum. Abstellräume erhalten nur eine Fußbodenheizung, wenn dies die Heizlastberechnung fordert. Technisch bedingt verlaufen die Anbindeleitungen auch durch andere Räume. Der Vorlauf wird hierbei wenn notwendig, gedämmt. Da die Anbindeleitungen maximal ein Drittel der Raumfläche belegen, bleibt die Regelbarkeit der Räume erhalten.

Zusätzlich erhält jedes Badezimmer einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper. Dieser ist, unabhängig vom übrigen Heizsystem, jederzeit beheizbar.

Die Treppenhäuser erhalten nach Bedarf im Kellerbereich oder Eingangsbereich Heizkörper.

Zur Erfassung des Energieverbrauchs erhält jede Wohnung einen Durchflusswärmemengenzähler für die Heizung sowie Kalt- und Warmwasserzähler mit Funktechnik zur Fernablesung in notwendiger Anzahl. Die Anschaffung erfolgt auf Mietbasis.

13. Sanitäre Installation (Sanitärausstattung)

Zum Einsatz kommen keramische, verchromte und emaillierte Einrichtungsgegenstände namhafter Markenhersteller. Die Ausstattung ist den Grundrissen angepasst. Details entnehmen Sie unserer Liste für Sanitärgegenstände. Falls notwendig, werden Vorsatzschalen für die Sanitärleitungen als sanitäres Installationssystem eines namhaften Herstellers in Trockenbauweise angebracht.

Alle Sanitäranlagen, Waschmaschinenanschlüsse und Küchenarmaturen werden an ein hochwertiges Rohrnetz mit Mehrschichtverbundrohr angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt über Fallrohre und Verteilungen im Keller. Abwasser, welches durch die Anschlüsse im Keller entsteht, wird über eine Hebeanlage für fäkalienfreies Abwasser in das Kanalnetz eingeleitet.

13.1 Ausstattungsvarianten 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 (Box 52)

zu besichtigen.

13.3 Ausstattung Badezimmer

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

Die Wohnungen 1, 3, 8, 11 erhalten eine Mineralgussduschwanne 90 x 90 cm und eine Duschtrennung (ESG). Bei den Wohnungen 5, 6, 7, 10, 13, 14 wurden die gefliesten Duschflächen mit Wandablauf den Grundrissen angepasst. Eine Duschtrennung kann gesondert erworben werden. Alle Duschen erhalten ein Rainshowersystem mit Thermostatsteuerung.

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

Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbau-Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel, verchromter Papierrollenhalter, Waschmaschinenanschluss* mit Geräteventil und Siphon.

(B) Gefliester Duschbereich ca. 1,20 m x 1,20 m mit Wandablauf, Rainshowersystem mit Thermostatsteuerung; Duschtrennung kann gesondert erworben werden.

Porzellanwaschtisch(e) (Größe ca. 60 cm) mit Einhebel-Mischbatterie und Handtuchhalter. Über dem Waschbecken wird ein Spiegel eingebaut.

Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbau-Spülkasten WC-Sitz mit Deckel, verchromter Papierrollenhalter, Waschmaschinenanschluss* mit Geräteventil und Siphon.

13.4 Ausstattung Gäste-WC

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

13.5 Ausstattung Küche

Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindeldeckventil zum Anschluss einer Geschirrspülmaschine, am Schacht endend. Bei den Wohnungen, wo der Hochschrank am Schacht geplant ist, befinden sich die Wasseruhren unter der geplanten Spüle.

13.6 Außenbereich

Die Erdgeschoßwohnungen und die Dachwohnungen erhalten je einen frostsicheren Außenwasserhahn. Für die Gemeinschaftsanlage steht je Haus ein eigener, frostsicherer, Außenwasserhahn zur Verfügung.

14. Elektroinstallation

14.1 Allgemein

Die Elektroinstallation erfolgt nach DIN 18015, Teil 1 und 3, die Elektroleitungen werden soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

Neben einer großzügigen Ausstattung mit Licht- und Steckdosenanschlüssen (siehe 14.2), erhalten alle Wohn- und Schlafräume je eine Anschlussdose für den Empfang der TV- und Rundfunkprogramme, sowie ein System von Leerrohren- bzw. Datendosen, für die individuelle Einrichtung bzw. Nachrüstung mit Telekommunikations- und Netzwerktechnik.

Jede Wohnung hat einen Stromkreisverteiler mit mind. zwei Fehlerstrom-Schutzschaltern und Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise vom Markenhersteller Hager sowie einen Multimedia-Verteiler zur Aufnahme der TV- und Netzwerkkomponenten.

In der Zählerverteilung im Gebäude kommt eine Blitz- und Überspannungsschutzeinrichtung gemäß VDE 0100-433 und-534 Typ 1 und 2 zum Einbau. Jede Wohnung erhält einen Überspannungsschutz Klasse 3 im Wohnungsbereich. Eine äußere Blitzschutzanlage kommt nicht zur Ausführung, da baurechtlich nicht gefordert.

Je Wohnung ist ein Anschluss für ein Balkonkraftwerk auf dem Dach vorgesehen. Montage und Wartung müssen hier zwingend über eine Fachfirma erfolgen. Das Betreten des Daches durch den Eigentümer ist nicht erlaubt.

Auch beim Schalter- und Steckdosenprogramm setzen wir auf Qualität und Design. Standardmäßig wird das Schalterprogramm Merten „M-Pure“ in der Farbe „aktivweiß“ eingebaut. Alternativ das Schalterprogramm von Buschjäger „Balance SI“ in der Farbe „alpinweiß“. Auf Sonderwunsch stehen auch andere Farbvarianten und Hersteller zur Verfügung.

Kinder- und Schlafzimmer, sowie Flure die zu Aufenthaltsräumen führen, erhalten je einen Rauchwarnmelder mit Langzeitbatterie. Die Anschaffung und Wartung erfolgt auf Mietbasis. Der Erwerber übernimmt Rechte und Pflichten aus den vom Bauträger abgeschlossenen Mietverträgen.

Jeder Hauseingang bekommt eine Klingel- und Briefkastenanlage sowie die Vorbereitung für eine Abstellbox. Die Außensprechstelle ist mit einer Color-Videokamera ausgestattet. Ebenso erhält jede Wohneinheit eine Gegensprechanlage mit Farb-Touch-Display.

Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt mit modernen und energiesparenden LED-Lampen. Die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume und die Lichtauslässe an den Terrassen bzw. Balkonen erhalten bauseits eine einheitliche Leuchte mit LED-Leuchtmittel.

14.2 Ausstattung der Räume

	Steckdosen	Lichtauslässe	Lichtschalter	Anschluss Radio/TV	Telefon/EDV-Dose	Thermost. Fußbodenheiz.	Anschluss Elektroherd	Anschluss Geschirrspüler	Anschluss Waschmaschine	Anschluss Trockner	Lüftung	Schalter Lüftung
Wohnen/Essen	8	2	3	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Kochen	10	1	1	-	-	1*	1	1	-	-	1	1
WC	1	1	1	-	-	1	-	-	-	-	1*	-
Schlafen	6	1	2	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Ankleide*	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad	2	2-3*	1	-	-	1	-	-	1*	1*	1	-
Kind 1*	5	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Kind 2*	5	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Flur/Gard	2	1-2*	2-4	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Abstellraum	1	1	1	-	-	-	-	-	1*	1*	1*	-
Arbeiten	5	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Terrasse/Balkon	1	1 ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kellerabteil	1	1 ¹	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ inkl. Lampe

Alle Rollläden sind mit elektrischem Antrieb und mechanischen Schalter neben dem Fenster versehen.

15. Autoabstellplätze/Tiefgarage

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnanlage befinden sich in der an den Kellern angrenzenden Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine einspurige Fahrbahnrampe.

Das Garagentor wird durch einen Schlüsselschalter oder per Funksteuerung bedient. Zu jedem Stellplatz gehört ein Handsender.

Zur Senkung der Betriebskosten erhält die Tiefgarage, soweit baurechtlich zulässig, eine natürliche Be- und Entlüftung. Hinweis: Im unmittelbaren Bereich der Lüftungsöffnungen kann bei bestimmten Witterungsbedingungen Regen und Schnee eindringen.

Die Garage ist mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet.

Wände und Stützen sind weiß gestrichen. Der Sockelbereich wird zur Erhöhung der Dauerhaftigkeit mit einer Beschichtung, OS5b, versehen. Die Tiefgarage und Rampe erhalten einen Betonsteinpflasterbelag.

Die oben genannten Beschichtungen bedürfen einer Wartung. Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet die Beschichtung regelmäßig nach Herstellerangaben warten zu lassen. Bei der Wartung eventuell festgestellte Risse und durch Risse verursachte Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.

Während der ersten 5 Jahre übernimmt der Verkäufer die Rissebeseitigung (eine optische Beeinträchtigung ist unvermeidbar und hinzunehmen). Schäden, die durch mechanische Einwirkung entstehen (z. B. Anfahren von Betonteilen mit einem Pkw) haben die Käufer auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Eine Gewährleistung besteht hierfür nicht.

Weitere Stellplätze für Eigentümer, sowie 3 Besucherstellplätze werden gemäß genehmigten Außenanlagenplan auf dem Grundstück hergestellt.

16. E-Mobilität/Lastmanagement/E-Mobilität

Vorbereitung einer Lade-Infrastruktur in der Tiefgarage sowie an den zum Verkauf stehenden, oberirdischen Stellplätzen für den Einbau bzw. Nachrüsten von E-Ladeeinrichtungen. Die Vorbereitung besteht aus

- Leerrohrsystem für die zu verkaufenden, oberirdischen Stellplätze
- Stromversorgung (ohne Wallbox) für jeden Tiefgaragenstellplatz (Ausführung als Schienensystem oder Kabelkanäle mit Leitungen)
- Lastmanagementsystem ist bei Bedarf durch die Eigentümer anzuschaffen und zu unterhalten
- Erweiterung des Hausanschlusses um ca. 50 KW

17. Gemeinschaftsräume

Das Objekt verfügt über einen gemeinschaftlichen Fahrradraum. Die Heizungs- und Technikräume befinden sich ebenfalls im Keller.

18. Außenanlagen

Die Humusrohplanie in den privaten Gartenanteilen erfolgt mit vorhandenem Mutterboden, nicht gesiebt. Die Rasenansaat ist durch den Käufer vorzunehmen. Die Einfriedung der Gartenanteile erfolgt mittels Stabmattenzaun (Höhe ca. 80 cm) mit je einem Gartentürchen. Falls die Gartentürchen aufgrund behördlicher Auflagen als Rettungsweg genutzt werden, haben diese eine Mindestbreite von 1,20 m und werden mit einem Blindzylinder versehen. Sämtliche Zugänge und Abstellflächen erhalten einen Betonpflasterbelag (ca. 20x20 cm).

Gemeinschaftliche Wege, Stellplätze und Müllplätze werden entsprechend dem Außenanlagenplan angelegt und bepflanzt. Das Mülltonnenhaus sowie der Abstellplatz für die Wärmepumpen bestehen aus einer Metallkonstruktion. Die Außenwände erhalten eine Holzverkleidung. Die Überdachung wird mit Wellblech ausgeführt. Die Mülltonnenhäuser erhalten eine Türe mit einem Profilylinder mit einem zur Wohnanlage passenden Profilylinder. Der Innenbereich wird gepflastert.

Es wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet. Die Darstellung auf den Plänen ist schematisch und wird nicht

zwingend so ausgeführt. Die Unterhaltspflege der Grünanlagen ist ab Ansaat und Erstbepflanzung von der Gemeinschaft zu übernehmen. Eine Entwicklungspflege ist nicht geschuldet.

19. Sonderwünsche

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

20. Gewährleistung

Es gelten die im Kaufvertrag vereinbarten gesetzlichen Regelungen. Aufgrund unterschiedlicher Baumaterialien entstandene Haarrisse (bis max. 0,3 mm) oder bauphysikalisch bedingte Schwindrisse in Betonbauteilen sowie Risse in elastischen Verfugungen gehören nicht zu den Gewährleistungsmängeln.

Schützende Anstriche und Beschichtungen von Bauteilen, z.B. Lackbeschichtungen von Geländern oder Lasuren von Holzbauteilen und Silikonfugen, sind in regelmäßigen Zeitabständen vom Eigentümer zu erneuern bzw. zu überarbeiten und sind ab Übergabe Sache des Käufers.

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 WalkIn Duschen
Wandablauf
(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
Pendeltür: 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

Haus A Hermann-Löns-Straße 11

Wohnung	Geschoß	Art	Wohnfläche m ²	Garten/Dachterrasse m ²	Preis €
1	EG	4-Zi/K/B	110,23	ca. 172 (Gartenanteil)	735.000,00
2 (B)	EG	2-Zi/K/B	60,38	ca. 76 (Gartenanteil)	407.500,00
3	OG	4-Zi/K/B	107,08		699.800,00
4 (B)	OG	2-Zi/K/B	58,50		388.500,00
5	OG	3-Zi/K/B	95,75		631.000,00
6	DG	3-Zi/K/B	108,63	51,96 (Dachterrasse)*	743.000,00
7 (B)	DG	2-Zi/K/B	66,49	36,81 (Dachterrasse)*	458.000,00

Haus B Hermann-Löns-Straße 11a

Wohnung	Geschoß	Art	Wohnfläche m ²	Garten/Dachterrasse m ²	Preis €
8	EG	4-Zi/K/B	110,23	ca. 141 (Gartenanteil)	732.500,00
9 (B)	EG	2-Zi/K/B	60,38	ca. 40 (Gartenanteil)	404.500,00
10	EG	3-Zi/K/B	98,05	ca. 101 (Gartenanteil)	654.500,00
11	OG	4-Zi/K/B	107,08		699.800,00
12 (B)	OG	2-Zi/K/B	58,50		388.500,00
13	OG	3-Zi/K/B	95,46		629.000,00
14	DG	3-Zi/K/B	108,63	51,96 (Dachterrasse)*	743.000,00
15 (B)	DG	2-Zi/K/B	66,05	36,81 (Dachterrasse)*	455.000,00

Tiefgaragenstellplatz	27.400,00
Stellplatz oberirdisch normal (Nr. 1, 2, 3, 4, 5)	12.600,00
Stellplatz oberirdisch überdacht (Nr. 6, 7, 8)	22.200,00
Stellplatz oberirdisch kombi (Nr. 9 und 10)	20.500,00

Stand: 16.11.2023

Änderungen vorbehalten

Zahlungsplan

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

<i>Rate</i>	<i>Leistung</i>	<i>Prozent</i>
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

Internet www.dumberger-bau.de

Beratung & Vertrieb

Telefon (0 82 31) 60 06-30

Email vertrieb@dumberger-bau.de

Alle Rechte vorbehalten

2024 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. 1-5, 8, 11-13)

Geberit, HansGrohe, Ideal Standard, Kermi (S. 42-43)

Gestaltung, Satz | Medienagentur Heim | www.medienagentur-heim.de