

SCHWABMÜNCHEN – WOHNRESORT ALTMÜHLSTRASSE

2 moderne Mehrfamilienhäuser nach Effizienzhaus 55 (gem. Gebäudeenergiegesetz GEG)



Darstellung aus Sicht des Illustrators

INHALTSVERZEICHNIS

Wohnen neu gedacht	04
Die Immobilien und Ausstattung	06
Musterraum & Musterbad	10
Fernheizung & Fußbodenheizung	12
Schwabmünchen – Ein idealer Standort	14
Lageplan / Gesamtübersicht	16
Mehrfamilienhaus 1 - Grundrisse	18
Mehrfamilienhaus 2 - Grundrisse	34
Haus 1+2 Übersicht und Tiefgarage	48
Baubeschreibung	50
Sanitärausstattung	60
Preise	62
Zahlungsplan	65
Impressum	66

DUMBERGER

80 JAHRE MD M. Dumberger

BAUEN MIT VERANTWORTUNG – SEIT GENERATIONEN.

Dumberger steht für Qualität, Kontinuität und Bodenständigkeit – und das seit über 80 Jahren. Als familiengeführtes Unternehmen verbinden wir traditionelles Handwerk mit moderner Bauweise und schaffen Wohnraum, der Bestand hat. Ob als Bauträger mit eigenen Projekten oder im Auftragsbau für Kommunen, Unternehmen und private Bauherren: Unsere Stärke liegt in der Verlässlichkeit, im Denken über den Tellerrand hinaus und in einem Team, das anpackt, mit Haltung, Erfahrung und Herz.

Wir bauen mit Menschen, nicht an ihnen vorbei. Deshalb stehen bei uns nicht nur Gebäude im Mittelpunkt, sondern auch Vertrauen, Dialog und echte Verantwortung – für die Region, für unsere Kunden und für unser Handwerk.

WERTE.
WISSEN.
WEITERDENKEN.

Mehr über uns auf: www.dumberger-bau.de



WOHNEN NEU GEDACHT

Stilvolle Wohnungen in Schwabmünchen – Ein Ort, an dem sich Zuhause leicht anfühlt.

Ankommen, durchatmen und das Leben genießen. In der Altmühlstraße in Schwabmünchen entstehen zwei attraktive Mehrfamilienhäuser, die modernes Design mit höchstem Wohnkomfort vereinen. Gebaut in bewährter Massivbauweise und zertifiziert als Effizienzhaus 55, bieten diese Immobilien nicht nur ein nachhaltiges Zuhause, sondern auch eine wertstabile Investition in Ihre Zukunft. Ein Energieausweis wurde bereits beauftragt und liegt zur Besichtigung vor.

Die Architektur besticht durch eine klare Linienführung und hochwertige Details wie Aufzug und barrierefreie Wohnungen schaffen ein Zuhause, das sich an jede Lebenssituation anpasst – ob als entspannter Alltag ohne Stufen, als familienfreundlicher Rückzugsort oder als zukunftssichere Kapitalanlage. Hier finden Sie den Freiraum, den Sie suchen.



Darstellung aus Sicht des Illustrators





Qualität in jedem Detail und Wohnqualität, die man fühlen kann.

Im Inneren erwartet Sie ein Zusammenspiel aus Eleganz und Funktionalität. Hochwertige Steinzeugfliesen in Fluren, Treppenhaus und Bädern setzen moderne Akzente und sorgen für ein zeitlos schönes Erscheinungsbild.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt das bedarfsgeführte Abluftsystem, das nutzerunabhängig und feuchtegesteuert genau dort lüftet, wo es nötig ist – ohne unnötigen Energieverlust.

Die energieeffiziente Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumregelung sorgt zudem in jedem Raum für behagliche Wärme nach Ihrem individuellen Bedarf.

Hochwertige Materialien und smarte Technik für ein kompromissloses Wohlfühlambiente.

- KOMFORTABEL:
  Tiefgarage mit Funksteuerung für einen bequemen Alltag
- SICHERHEIT:
  Fenster mit Aufhebel-Hemmung und Video-Außensprechstelle
- DURCHDACHT:
  Eine Schließanlage für Wohnung, Haustür und Gemeinschaftsräume





AUSSTATTUNG

Vielfalt für jeden Anspruch: vom kompakten 2-Zimmer-Domizil bis zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung, viele davon barrierefrei.

Die Erdgeschosswohnungen punkten mit eigener Terrasse und großzügigem Gartenanteil – ideal für alle, die ihren Garten genießen möchten. In den oberen Geschossen erwartet Sie Ihre private überdachte Loggia mit Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight sind die Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss von Haus 1: Mit großzügiger Dachterrasse und hellen, offenen Wohnräumen genießen Sie hier Freiraum pur – über den Dächern von Schwabmünchen.

Abgerundet wird das Angebot durch die Tiefgarage mit Stellplätzen für jede Wohnung sowie Fahrrad- und Abstellräume direkt im Haus. Komfort beginnt hier bereits beim Einparken.



Komfort auf allen Ebenen – für dauerhafte Freude an Ihrer Immobilie

MUSTERRAUM & MUSTERBAD

Sie möchten vorher schon ein Gefühl für die Ausstattung Ihrer neue Immobilie bekommen?

In unserem Ausstellungsraum in Königsbrunn finden Sie unser Standard-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 Wohntraums zu treffen.



Unser Musterraum:

Alles an einem Ort erleben
Im Musterraum haben Sie die Möglichkeit, alle wichtigen Elemente Ihres zukünftigen Zuhauses direkt vor sich zu sehen und zu fühlen. Von hochwertigen Bodenbelägen über elegante Wandfliesen bis hin zu stilvollen Türgriffen und Schalterserien – alles ist übersichtlich präsentiert und sofort greifbar.

In Ruhe auswählen
Hier können Sie sich in entspannter Atmosphäre ein Bild von unserer Standard-Ausstattung machen. Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Technik live testen
Wie fühlt es sich an, wenn sich eine Gegensprechanlage mit Video bedienen lässt? Oder wie wirken moderne Lichtschalter in der Hand? Im Musterraum können Sie alles selbst ausprobieren und erleben, wie Technik und Design zusammenwirken – bevor Sie eine Entscheidung treffen.

Individuell gestalten
Jede Wohnung und jedes Haus ist anders – und jeder Geschmack auch. Deshalb können Sie Materialien und Oberflächen so kombinieren, dass Ihr Zuhause wirklich einzigartig wird. Von klassisch bis modern, von dezent bis ausdrucksstark – wir beraten Sie gerne.

Sollten Sie trotzdem einmal nicht fündig werden, sind unsere Partner gerne mit einem individuellen Angebot für Sie da.




Ausstattungsbeispiel


Ausstattungsbeispiel

Ihre Badezimmerausstattung für den perfekten Wellnessbereich in Ihrem Zuhause

Ein Badezimmer ist mehr als ein funktionaler Raum – es ist ein Rückzugsort. Ein Platz, an dem Sie den Tag beginnen und beenden, an dem Sie sich entspannen, abschalten und neue Energie tanken. Genau dieses Gefühl können Sie in unseren Musterbädern schon vor dem ersten Spatenstich spüren.

Bei Richter+Frenzel und ELEMENTS Friedberg präsentieren wir Ihnen unsere Standard-Badezimmer-Ausstattung, sodass Sie schon im Vorfeld einen Einblick bekommen, wie sich Ihr neues Bad anfühlt.

Ausstellungsraum Dumberger
Hunnenstr. 20, 86343 Königsbrunn
Tel. 08231/6006-30
www. dumberger-bau.de

Richter+Frenzel BAD-CENTER Augsburg
Stauffenbergstraße 5–9, 86161 Augsburg
Tel. 0821/5902-0
www.richter-frenzel.de

ELEMENTS Friedberg
(ehemals Franz Silberhorn KG)
Sebastian-Mayr-Str. 1, 86316 Friedberg
Tel. 0821/5585-360
www.gc-gruppe.de | www.elements-show.de



Wohlfühlwärme mit gutem Gewissen

Nachhaltig & Zukunftssicher

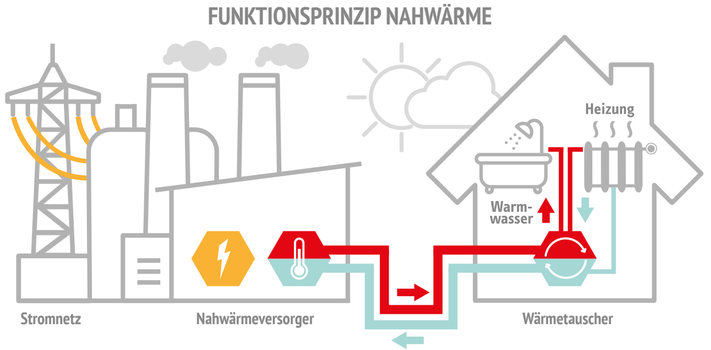
In Ihrem neuen Zuhause genießen Sie modernsten Wärmekomfort, der nicht nur behaglich, sondern auch konsequent nachhaltig ist. Statt auf individuelle Heizsysteme im Keller zu setzen, nutzen wir die Kraft der Gemeinschaft: Ihr Haus ist an das moderne Nahwärmenetz der Wärmeversorgung Schwabmünchen angeschlossen.

Diese hocheffiziente Form der Energieversorgung nutzt regionale Abwärme aus einem nahegelegenen Kunststoffwerk. Das bedeutet für Sie:
Sie heizen nahezu CO2-neutral und leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz – direkt vor Ihrer Haustür. Da im Haus keine eigene Therme oder Brennstoffe gelagert werden müssen, gewinnen Sie wertvollen Platz und profitieren von einer extrem wartungsarmen Technik. Ein rund um die Uhr überwachter Notdienst des Versorgers garantiert Ihnen zudem maximale Ausfallsicherheit.
So bleibt Ihr Heim immer wohlig warm, während Sie entspannt in die Zukunft blicken können.

HEIZSYSTEM

Nahwärme – Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Regional & Grün:** CO2-arme Wärme aus hocheffizienter lokaler Erzeugung.
- **Maximale Sicherheit:** Rund-um-die-Uhr-Überwachung und garantierte Versorgung.
- **Einfach Platz sparen:** Keine eigene Heiztherme oder Brennstofflager im Haus nötig.
- **Wartungsarm:** Geringe Kosten für Instandhaltung, Reparaturen und keine Schornsteinfegerkosten.
- **Zukunftssicher:** Erfüllt bereits jetzt alle kommenden gesetzlichen Klimaschutz-Vorgaben.
- **Sorglos-Komfort:** Direkte Lieferung der Wärme – bereit für Ihre individuelle Nutzung.



Weitere Infos auch auf: www.waermeversorgung-schwabmuenchen.de

Ein Energieausweis wurde bereits beauftragt und liegt zur Besichtigung vor.

Fußbodenheizung für wohlige Wärme in Ihrem Zuhause

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.

SCHWABMÜNCHEN

EIN IDEALER STANDORT FÜR JEDES ALTER

Schwabmünchen wurde bereits im 4./5. nachchristlichen Jahrhundert zwischen Lech und Wertach gegründet. 20 Kilometer südlich von Augsburg, am Westrand des legendären Lechfelds gelegen, präsentiert sich diese geschichtsträchtige, stark von den Fuggern geprägte Gemeinde heute als eine moderne, facettenreiche und familienfreundliche Stadt mit guter Verkehrsanbindung, der Möglichkeit zum schnellen Abstecher ins beliebte, von Wäldern durchzogene Naherholungsgebiet „Stauden“ und vielen komfortablen Vor-Ort-Angeboten. Und solche Vorzüge bleiben natürlich nicht unbemerkt: Seit Jahren erfreut sich der Standort einer stetig wachsenden Einwohnerzahl. Inzwischen haben mehr als 15 000 Menschen dort ihren Lebensmittelpunkt gefunden.

Wir errichten an der zentral und dennoch ruhig gelegenen Altmühlstraße 2 Mehrfamilienhäuser. Die Bushaltestelle Nebelhornstraße liegt gleich um die Ecke und auch der Schwabmünchner Bahnhof ist nur 3 Kilometer entfernt.

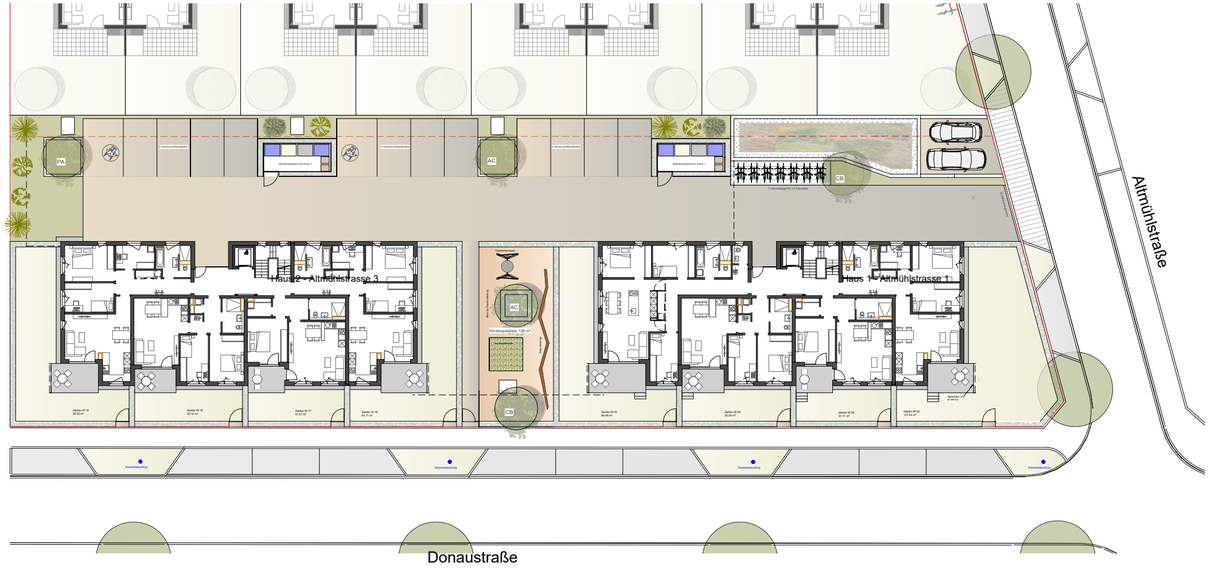


Schwabmünchner Bahnhof


Leonhard-Wagner-Schule


Schwabmünchen

ALTMÜHLSTRASSE GESAMTÜBERSICHT



LAGEPLAN SCHWABMÜNCHEN

- Altmühlstraße
1. Wertachklinik Schwabmünchen
2. EDEKA
3. Freibad Singoldwelle
4. Kindergarten und -krippe St. Christophorus
5. Lidl
6. Clever Fit
7. Nahversorgungszentren
8. Bahnhof
9. Sankt-Ulrich-Grundschule
10. Stadthalle
11. Leonhard-Wagner-Mittelschule
12. Realschule Schwabmünchen
13. Leonhard-Wagner-Gymnasium
14. Stadtbücherei
15. Luitpoldpark
16. Chocolaterie Café Müller

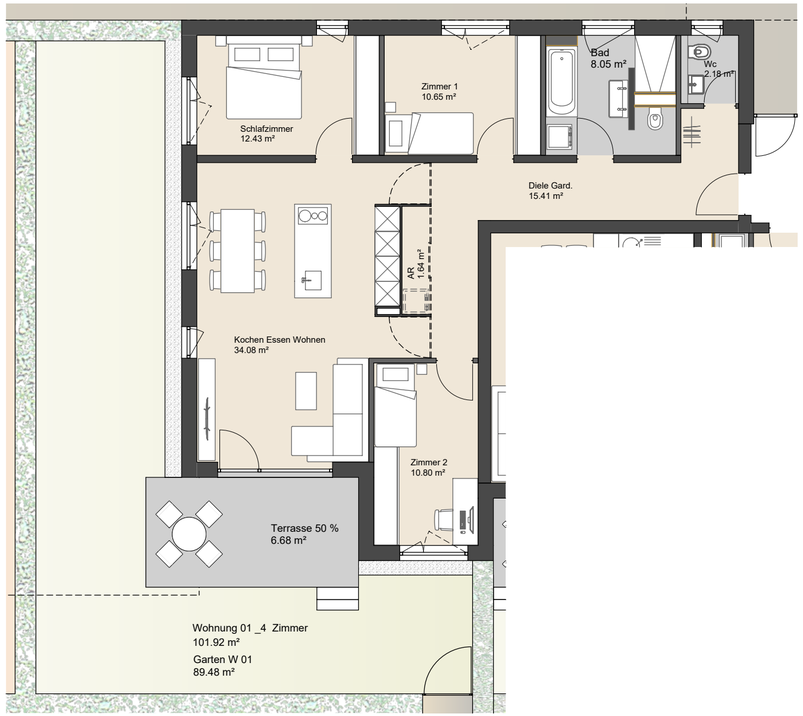


MFH 1
WHG 1

Altmühlstraße
Grundriss Erdgeschoss

- Räume: 4,0 Zimmer
- Wohnfläche: 101,92 m²
- Gartenanteil: 89,48 m²



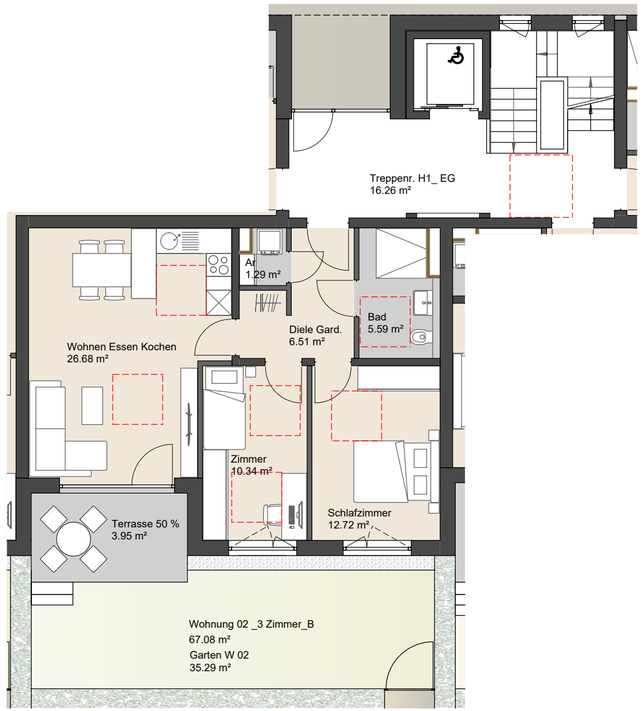


MFH 1
WHG 2

Altmühlstraße
Grundriss Erdgeschoss

- Räume: 3 Zimmer
- Wohnfläche: 67,08 m²
- Gartenanteil: 35,29 m²



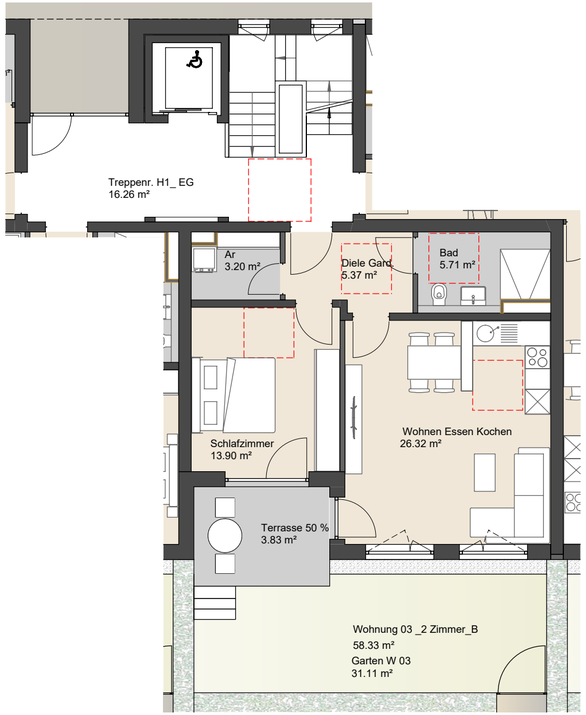


MFH 1
WHG 3

Altmühlstraße
Grundriss Erdgeschoss

- Räume: 2 Zimmer
- Wohnfläche: 58,33 m²
- Gartenanteil: 31,11 m²



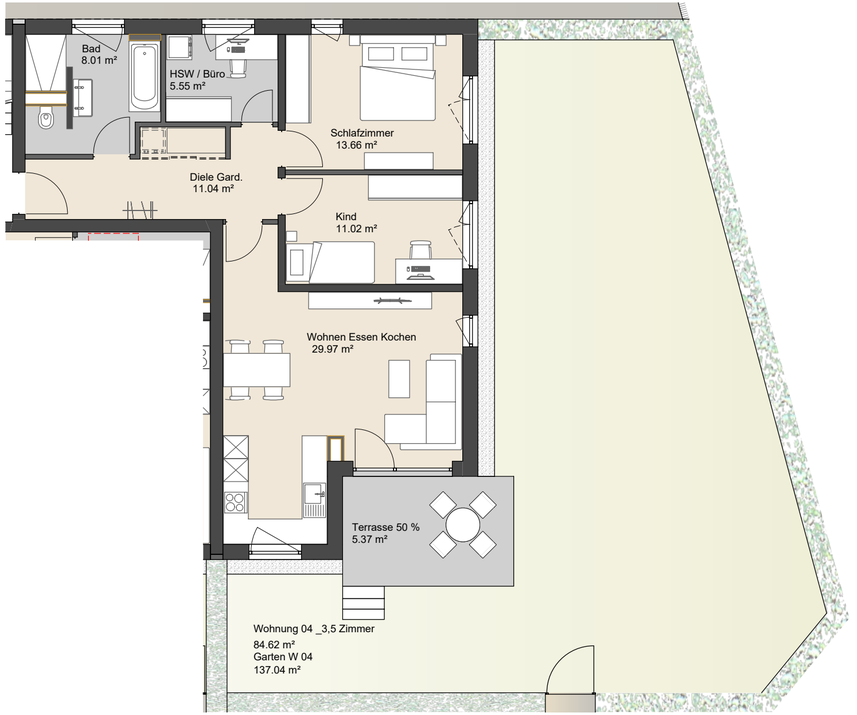


MFH 1
WHG 4

Altmühlstraße
Grundriss Erdgeschoss

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 84,62 m²
- Gartenanteil: 137,04 m²





MFH 1
WHG 5

Altmühlstraße
Grundriss 1.OG

- Räume: 4 Zimmer
- Wohnfläche: 101,92 m²

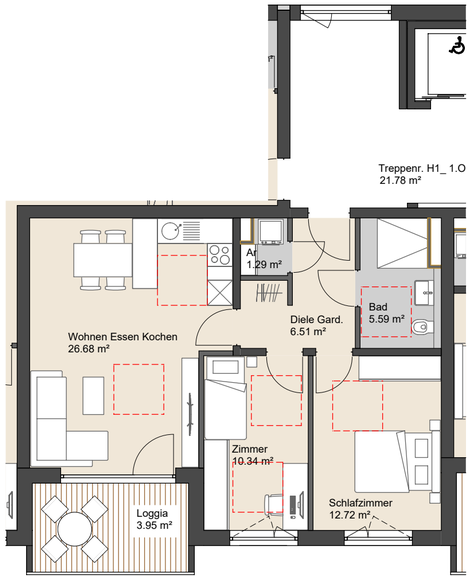




MFH 1
WHG 6

Altmühlstraße
Grundriss 1.OG

- Räume: 3 Zimmer
- Wohnfläche: 67,08 m²

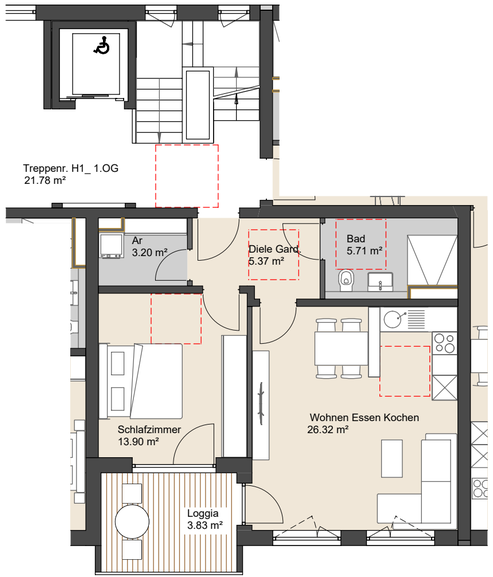




MFH 1
WHG 7

Altmühlstraße
Grundriss 1.OG

- Räume: 2 Zimmer
- Wohnfläche: 58,33 m²

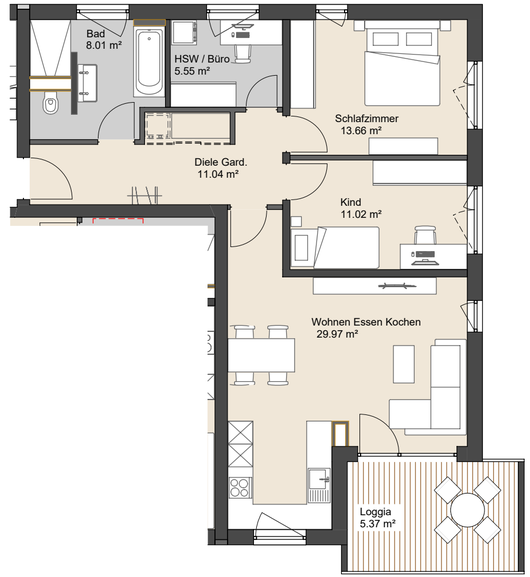


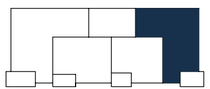


MFH 1
WHG 8

Altmühlstraße
Grundriss 1.OG

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 84,62 m²

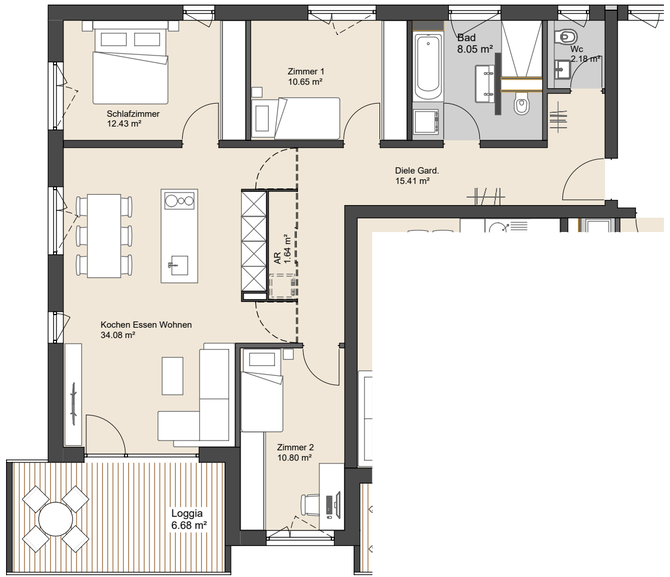




MFH 1
WHG 9

Altmühlstraße
Grundriss 2.OG

- Räume: 4 Zimmer
- Wohnfläche: 101,92 m²

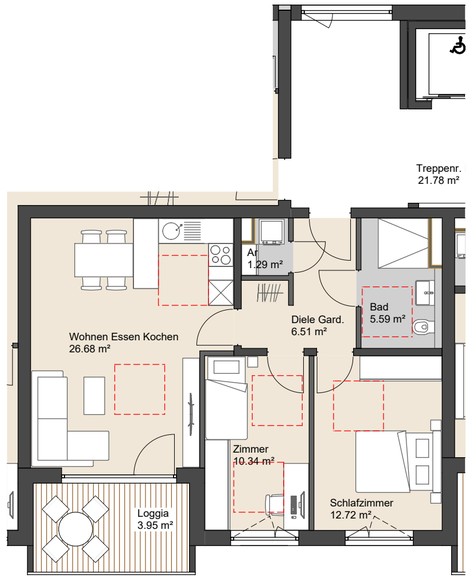




MFH 1
WHG 10

Altmühlstraße
Grundriss 2.OG

- Räume: 3 Zimmer
- Wohnfläche: 67,08 m²

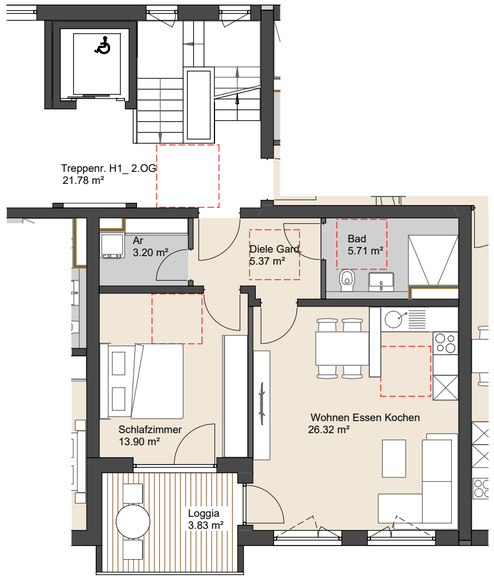




MFH 1
WHG 11

Altmühlstraße
Grundriss 2.OG

- Räume: 2 Zimmer
- Wohnfläche: 58,33 m²

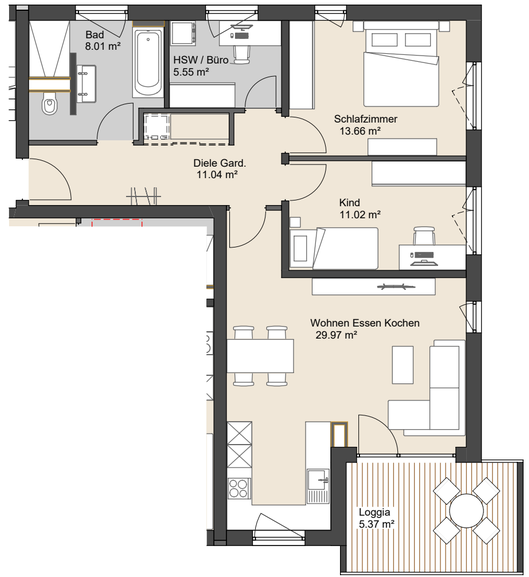




MFH 1
WHG 12

Altmühlstraße
Grundriss 2.OG

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 84,62 m²

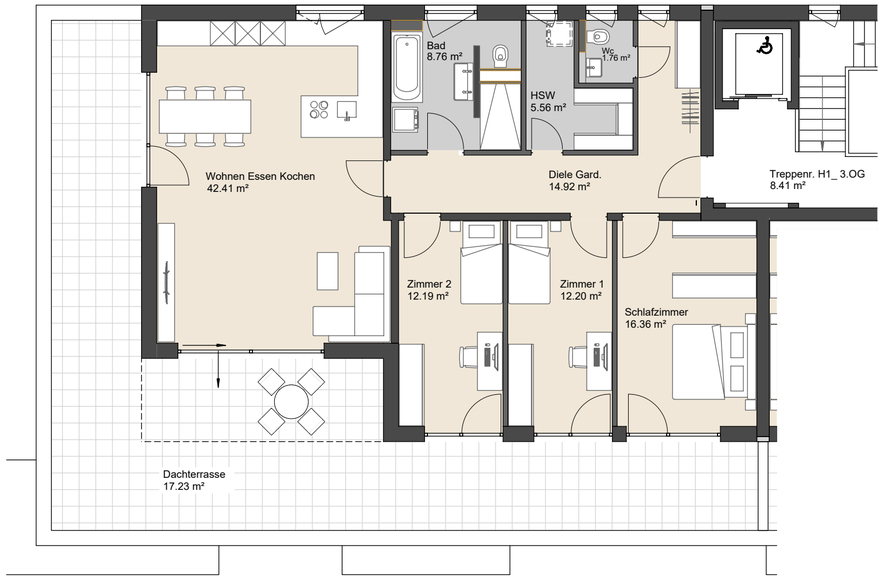




MFH 1
WHG 13

Altmühlstraße
Grundriss 3.OG

- Räume: 4 Zimmer
- Wohnfläche: 131,39 m²

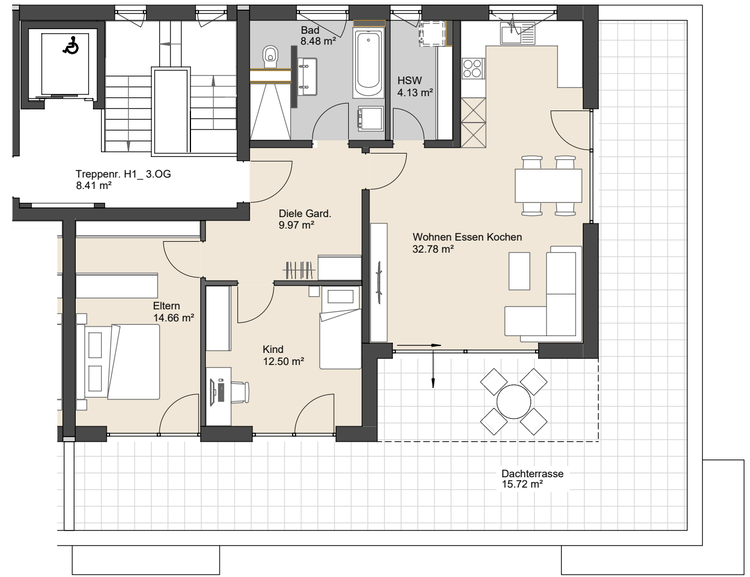




MFH 1
WHG 14

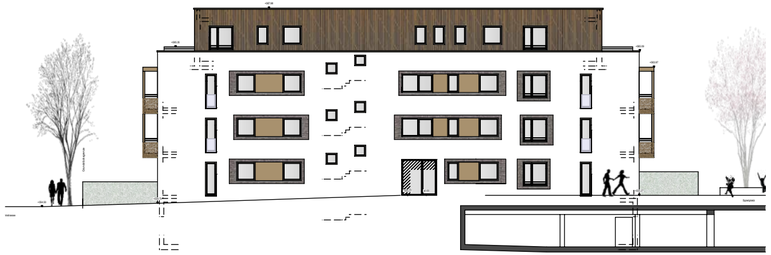
Altmühlstraße
Grundriss 3.OG

- Räume: 3 Zimmer
- Wohnfläche: 98,24 m²





HAUS 1 Außenansicht



ANSICHT NORDEN HAUS 1- Altmühlstr. 1



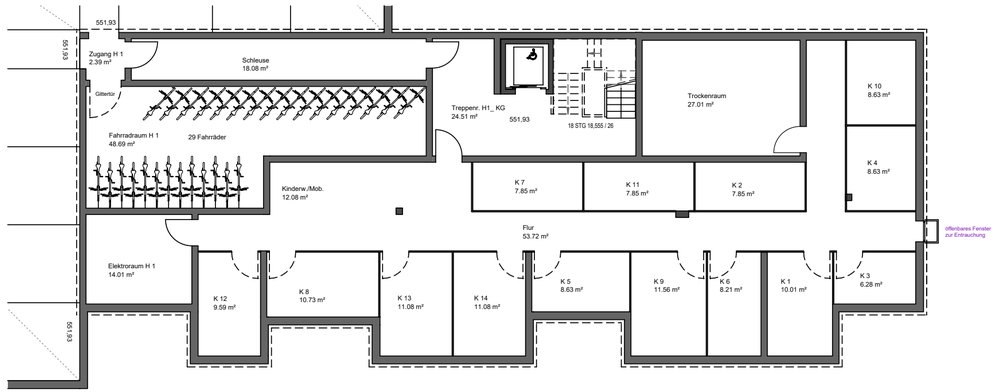
ANSICHT OSTEN HAUS 1- Altmühlstr. 1



ANSICHT SÜDEN HAUS 1- Altmühlstr. 1



HAUS 1 Kellergeschoss



MFH 2
WHG 15

Altmühlstraße
Grundriss Erdgeschoss

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 88,62 m²
- Gartenanteil: 95,50 m²



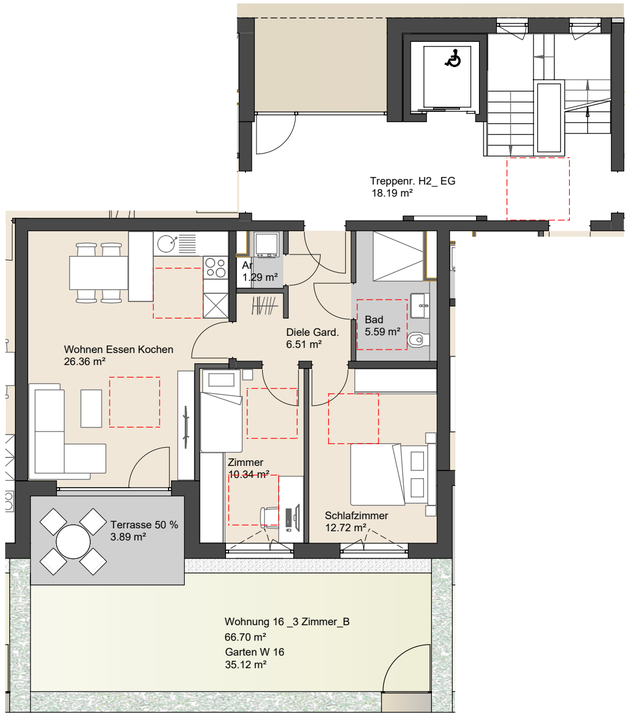


MFH 2
WHG 16

Altmühlstraße
Grundriss Erdgeschoss

- Räume: 3 Zimmer
- Wohnfläche: 66,70 m²
- Gartenanteil: 35,12 m²



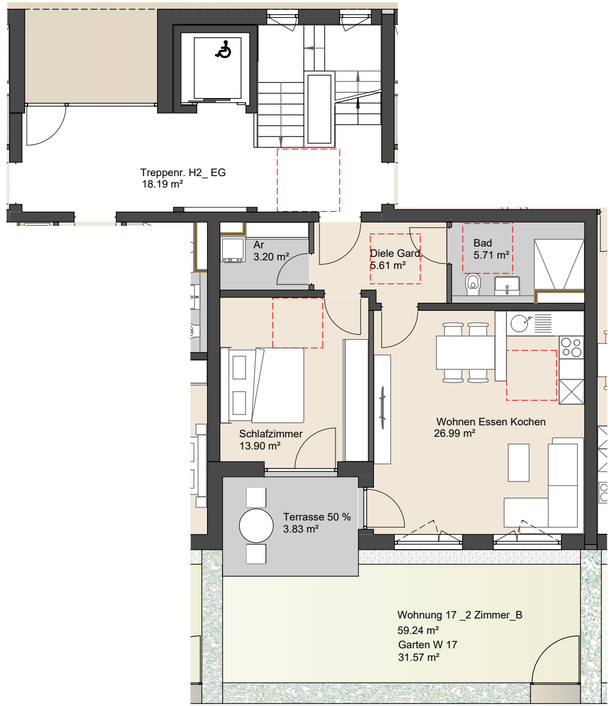


MFH 2
WHG 17

Altmühlstraße
Grundriss Erdgeschoss

- Räume: 2 Zimmer
- Wohnfläche: 59,24 m²
- Gartenanteil: 31,57 m²

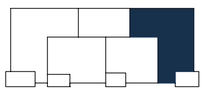


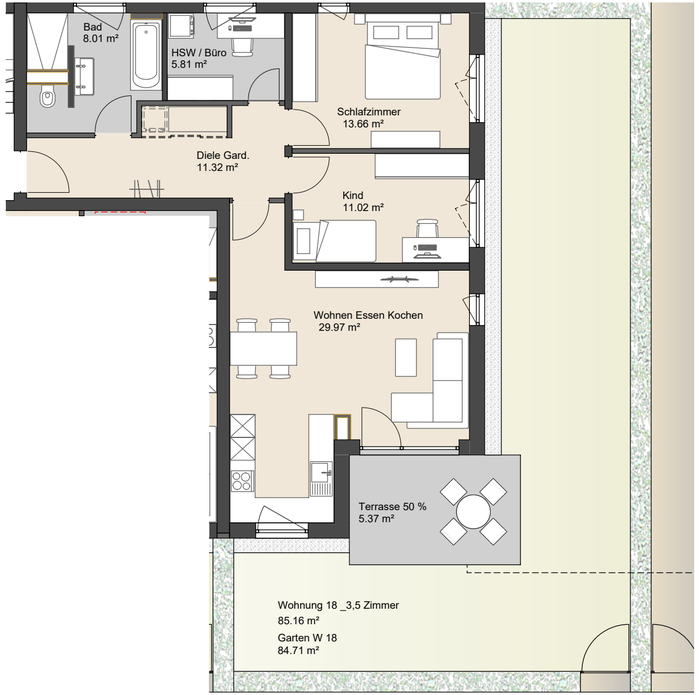


MFH 2
WHG 18

Altmühlstraße
Grundriss Erdgeschoss

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 85,16 m²
- Gartenanteil: 84,71 m²

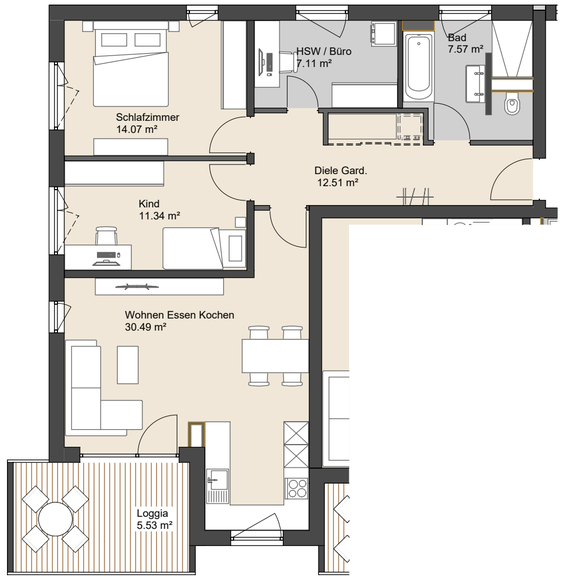




MFH 2
WHG 19

Altmühlstraße
Grundriss 1.OG

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 88,62 m²

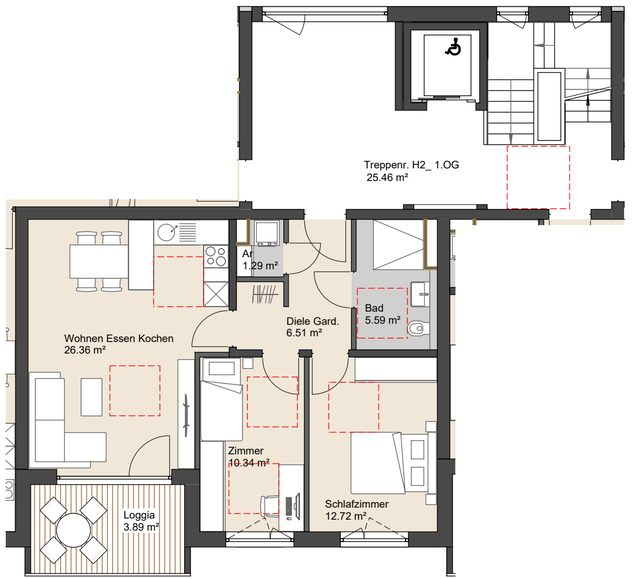




MFH 2
WHG 20

Altmühlstraße
Grundriss 1.OG

- Räume: 3 Zimmer
- Wohnfläche: 66,70 m²

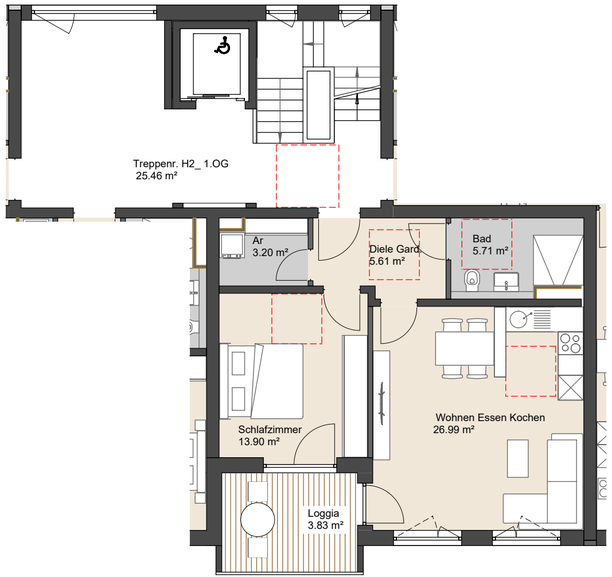




MFH 2
WHG 21

Altmühlstraße
Grundriss 1.OG

- Räume: 2 Zimmer
- Wohnfläche: 59,24 m²

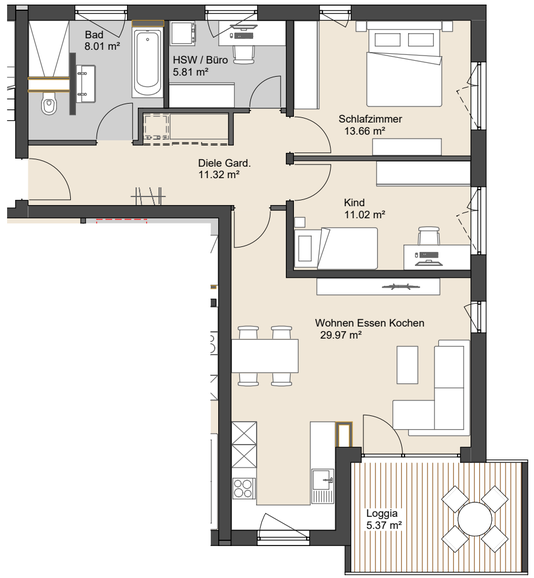


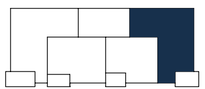


MFH 2
WHG 22

Altmühlstraße
Grundriss 1.OG

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 85,16 m²

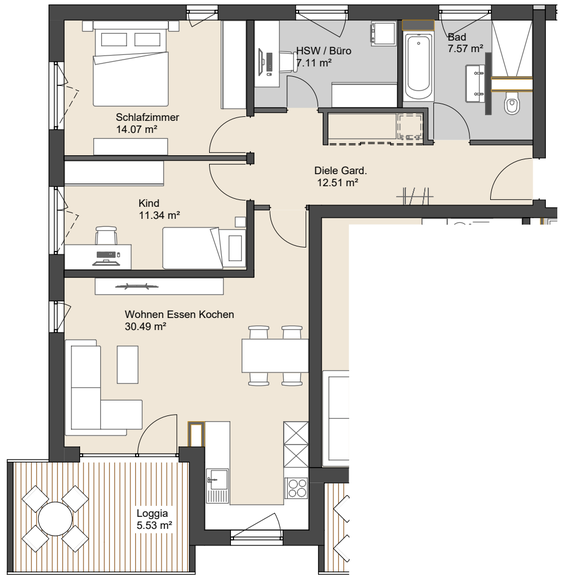




MFH 2
WHG 23

Altmühlstraße
Grundriss 2.OG

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 88,62 m²

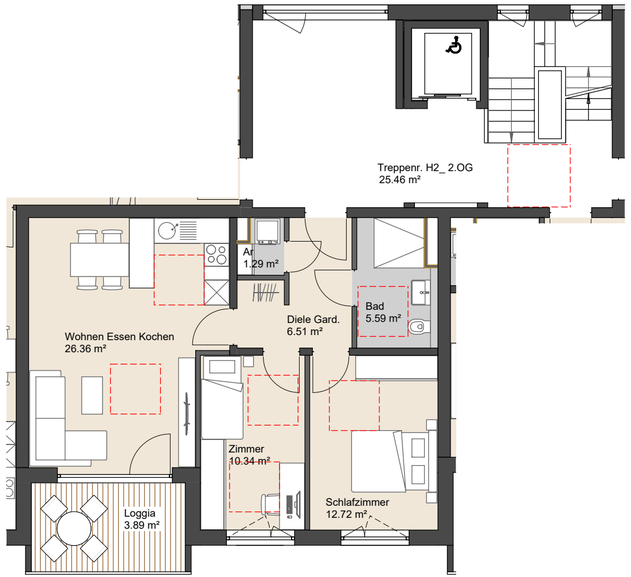


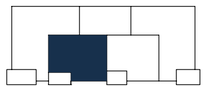


MFH 2
WHG 24

Altmühlstraße
Grundriss 2.OG

- Räume: 3 Zimmer
- Wohnfläche: 66,70 m²

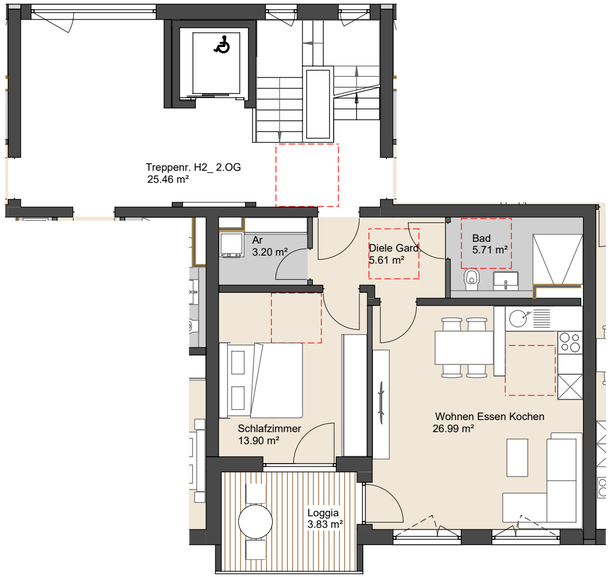




MFH 2
WHG 25

Altmühlstraße
Grundriss 2.OG

- Räume: 2 Zimmer
- Wohnfläche: 59,24 m²

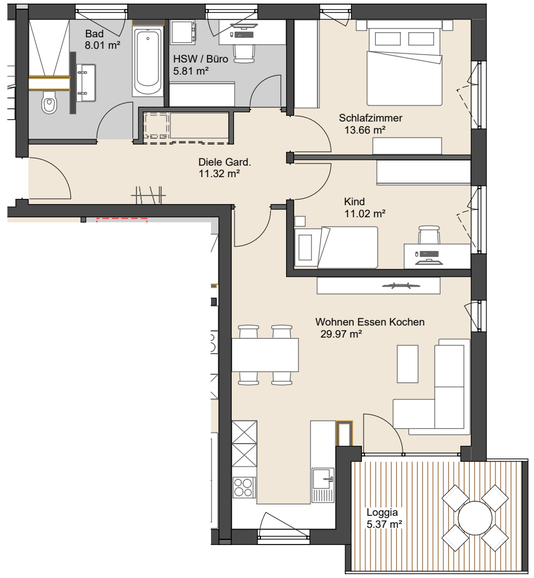




MFH 2
WHG 26

Altmühlstraße
Grundriss 2.OG

- Räume: 3,5 Zimmer
- Wohnfläche: 85,16 m²

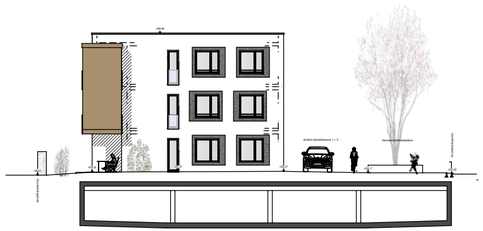




HAUS 2 Außenansicht



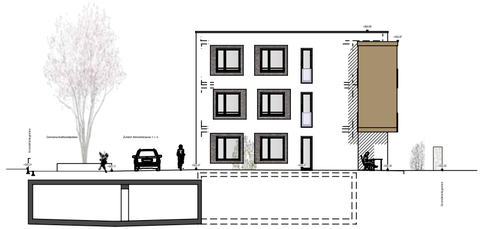
ANSICHT NORDEN HAUS 2 - Altmühlstr. 3



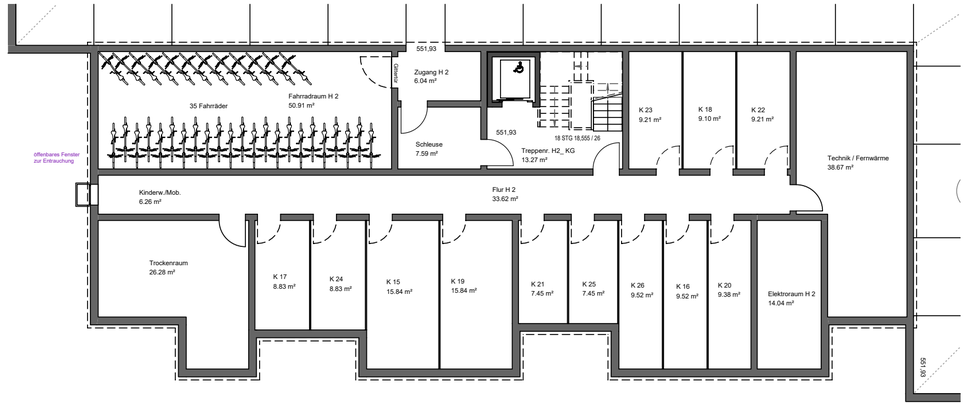
ANSICHT OSTEN HAUS 2- Altmühlstr. 3



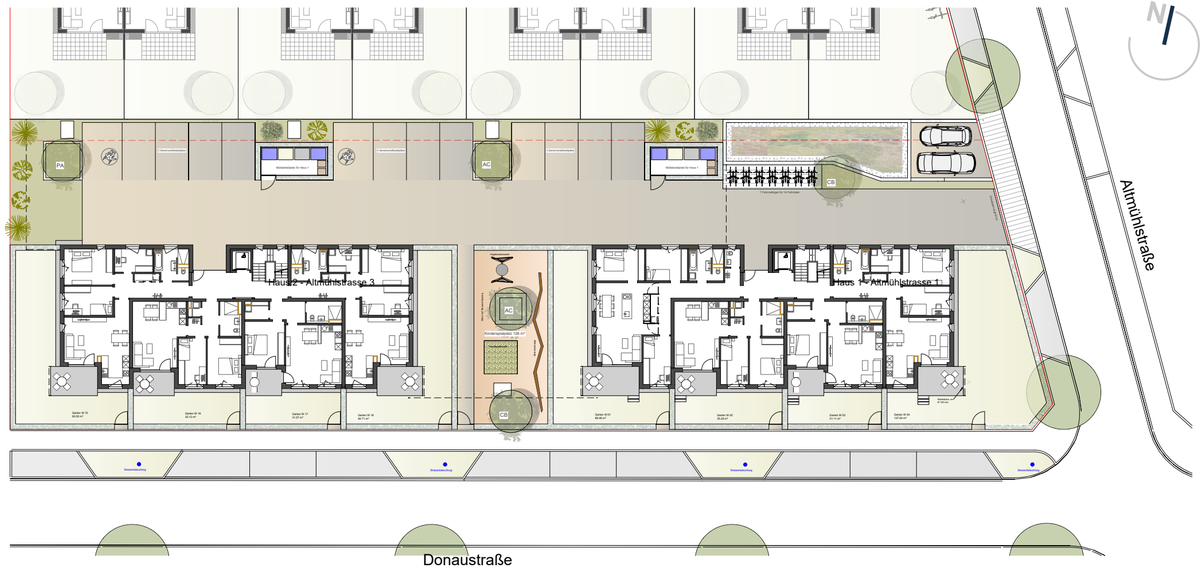
ANSICHT SÜDEN HAUS 2- Altmühlstr. 3



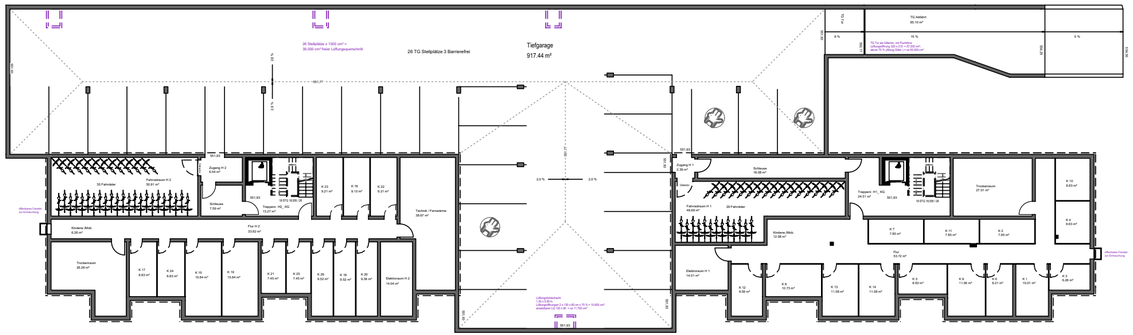
HAUS 2 Kellergeschoss



HAUS 1+2 Ansicht Anlage



HAUS 1+2 Übersicht Tiefgarage



BAUBESCHREIBUNG

2 MEHRFAMILIENHÄUSER SCHWABMÜNCHEN, ALTMÜHLSTRASSE

Legende
Ein Teil der Wohnungen sind so konzipiert, dass sie barrierefrei, gem. Art. 48 Abs. 1 der BayBO nutzbar sind. Die technischen Abweichungen zu den übrigen Wohnungen werden nachfolgend mit „(B)" gekennzeichnet. Bauliche Änderungen in diesen Wohnungen sowie Sonderwünsche sind nur zulässig, wenn Sie mit der DIN 18040–2 sowie Art. 48 Abs. 1 BayBO vereinbar sind.

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 bezüglich der 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 („oder", „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 Kaufvertragsabschlusses 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 Vorgabe des Planers.

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

Zur Anwendung kommt das Gebäudeenergiegesetz GEG 2024. Das Gesamtkonzept des Objekts entspricht gemäß der geltenden Vorschriften einem Effizienzhaus EH 55.

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 Kellerabteile 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 sein.

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

1. Grundstückserschließung
Die Zufahrt erfolgt über eine ausgebaute Straße. Das Grundstück ist an alle gängigen Ver- und Entsorgungssysteme wie Wasser, Strom, Kanal und Telefon angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einen separaten Regenwasserkanal eingeleitet.

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 Leistungen werden im erforderlichen Querschnitt ausgeführt.

Verlegen der sanitären Grundleitungen aus PP, Typ KG 2000 bis zum Kontrollschacht und weiter an das örtliche Kanalnetz. Regenstandsrohre bis auf Sockelhöhe aus Guss bzw. Metall. Die Sicherung gegen Grund- und Tagwasser erfolgt nach örtlicher Erfordernis. Falls notwendig werden Drainageleitungen mit Kiespackung 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 als wasserundurchlässige Konstruktion ausgeführt. Die Nutzungsklasse der Kellerräume wird entsprechend der WU Richtlinie in Klasse B eingeordnet. Die Wärmedämmung im Kellerbereich des Treppenhauses erfolgt mittels Wärmedämmung im Fußbodenaufbau gemäß den Vorgaben des Wärmeschutznachweises.

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 durch den Einbau von Fugenblechen oder Sternrohren in den horizontalten und vertikalen Fugen bzw. von Dehnfugenbändern im Bereich der Gebäudetrennfugen. Die Wärmedämmung im Bereich der Außenwände wird mit einer 12 cm starken Perimeterdämmung XPS und einem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 W/(mK) 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 statischer Erfordernis 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 keinen besonderen Einbruchsschutz. Alle gemauerten Wände im Keller erhalten unter und über der ersten Steinreihe eine Bitumen-Mauersperrbahn.

EG bis DG: Die Außenwände werden in Massivbaueise 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 Kalksandstein bzw. Stahlbeton ausgeführt.

2.3 Geschossdecken
Die Geschoßdecken werden in Stahlbeton als Filigrandecken mit Ortbetonergänzung bzw. in Ortbeton nach statischer Berechnung erstellt. Die Raumhöhe beträgt im EG ca. 2,56 m, im 1. und 2. OG ca. 2,61 cm und im DG ca. 2,70 m.

2.4 Fußbodenaufbau
Kellergeschoss:

- Stahlbeton-Bodenplatte, Oberfläche flügelgeglättet. Das Treppenhaus im KG ist ebenfalls flügelgeglättet.

EG bis DG:
- Massive Stahlbetondecke
- Schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung gem. Gebäudeenergiegesetz und Schallschutznachweis
- Bodenbeläge nach Bemusterung (s. 10.1)

2.5 Treppen
Die Geschoßtreppen bestehen aus massiven Fertigteil-Treppenläufen aus Stahlbeton vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß. Die Untersichten werden mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Die Eingangspodeste vor den Gebäuden, sofern vorhanden, werden gepflastert. betoniert.

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 sind.

2.7 Hinweise zum Schallschutz

Die angegebenen Werte gelten zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Geräuschen aus fremden Räumen wie Sprache, Musik, Gehen, Stühle rücken; Geräusche 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. Das Schallschutzkonzept und den Schallschutznachweis lassen wir von einem öffentlich bestellten Gutachter für Schallschutz erstellen.

Bauteil	bewertetes Schalldämm-Maß 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, Treppenräumen unter Aufenthaltsräumen	≥52	≤50
Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen und ähnliches unter Aufenthaltsräumen	≥55	≤50

Bauteil	bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile	bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB
Decken unter/über Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen	**≥55**	**≤46**
Decken und Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen	**-**	**≤50**
Decken unter Laubengängen	**-**	**≤53**
Balkone	**-**	**≤58**
Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstecken	**-**	**≤50**
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, einschließlich Einfahrten	**≥55**	**-**
Wände von Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen	≥55	-
Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen	≥57	-

Bauteil	bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile	bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen und Wohnheimen oder von Arbeitsräumen führen.	≥27	-
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen unmittelbar in Aufenthaltsräume – außer Flure und Dielen – von Wohnungen führen	≥37	-

Folgender Luft- und Trittschallschutz aus fremden Bereichen wird gewährleistet:

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 (Körnung 2–3 mm) mit einfachem Fassadenanstrich.

Innen: Auf allen Wänden in den Wohnebenen 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. Die Treppenhauswände bestehen aus Stahlbeton. Alle Wände und Decken, auch im Keller, erhalten einen wischfesten Dispersionsfarbanstrich in weiss. Die Fugen an den Filigrandeckenuntersichten im Keller bleiben sichtbar. Die Tiefgaragenwände werden weiß gestrichen, die Decke erhält keinen Anstrich.

4. Dachkonstruktion
m Bereich der Dächer der Wohngebäude ist ein Flachdach aus Stahlbeton mit Aufdachdämmung (aus Polystyrol 0,035 W/mK und/oder Polyurethan-Hartschaum 0,023 W/mK nach Gebäudeenergiegesetz und gemäß Wärmeschutzberechnung vorgesehen.

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, wobei eine obere Abdichtungslage mit integriertem Durchwurzelungsschutz nach FLL-Richtlinien verwendet wird.
In den Treppenhaus-Decken über dem Dachgeschoss kommen durchsturzsichere Flachdachausstiegsfenster zum Einbau, die außenseitig nur von der Dachfläche aus gereinigt werden können: Auf den extensiv begrünten Dachflächen über der Dachgeschossdecke werden als Schutz gegen Absturz für Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten Anschlageinrichtungen für Anseilschutz eingebaut. Diese sind nur zur Benutzung von entsprechend geschulten Personen (z.B. Dachdecker, Schornsteinfeger, etc.) geeignet.

Die extensive Dachbegrünung erfolgt mit einer Trenn- und Gleitschicht (z.B. Bauder Trennfolie PE 02 als bitumen- und polstyrolbeständige Polyethylenfolie), einer Schutz-, Drain- und Filterschicht mittels SDF-Matte der Fa. Bauder od. glw., einer Vegetationstragschicht aus mineralischem Schüttstoffgemisch für Extensivbegrünungen, D=8 cm und einer Begrünung mit Flachdachballenstauden und/oder Samenmischung. Die Dachbegrünung muss nach der Abnahme für eine ausreichende Entwicklung von der Eigentümergemeinschaft regelmäßig gepflegt und gewartet werden.

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 der 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 Forderungen werden mit dem geplanten Dachaufbau und den vorgesehenen Materialien der Fa. Bauder oder gleichwertigen 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 eine Plattenbelag aus Betonsteinplatten, D= ca. 3 cm auf Splittbett. Vor jeder Fenstertüre zur Terrasse sind Drainagerinnen mit Wasserzuführung 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 instandge-

halten 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 %. Die Entwässerung der Deckenflächen erfolgt als Außenentwässerung über Dränung ins Erdreich.
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 instand gehalten und gewartet werden

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 wärmegedämmtem Anschluss an die Geschoßdecke ausgeführt. Die Brüstung im Dachgeschoß wird in Massivbauweise ausgeführt und erhält einen aufgesetzten Handlauf. Die Balkongeländer werden ebenfalls in Massivbauweise und/oder Metallgeländer erstellt. Unter dem Belag auf der Dachterrasse befindet sich eine Abdichtung mit ca. 16 cm Wärmedämmung.

Zugänge zu den Balkonen, Terrassen und Dachterrassen werden mit einer Stufe von ca. 10 cm ausgebildet. Sofern der Käufer dies im Kaufvertrag wünscht, besteht auch die Möglichkeit, mindestens einen Zugang barrierefrei, also schwellenlos, auszuführen. Hinweis: Die barrierefreie Ausführung erfolgt nach DIN 18040-2 (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. Die Balkongeländer werden feuerverzinkt und lackiert bzw. pulverbeschichtet. Das Geländer erhält als Sichtschutz eine Dekorplatte aus einem Verbundwerkstoff.

Ausführung der Dachterrassengeländer s. Punkt 5.

7. Fenster
Die Kellerfenster (wo vorhanden) bestehen aus einem Kippflügel mit Isolierverglasung. Alle Wohnraum-Fensterelemente wie auch die Terrassen- und Balkontüren sind aus Kunststoff und somit nahezu wartungsfrei. Durch das Mehrkammersystem werden sehr gute Isolations- und Festigkeitswerte erreicht. In Verbindung mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung erreichen die Fensterelemente einen 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 einer Hebe-/Schiebetüre.

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten Rollläden mit Aluminium-Rollladenpanzer und Elektroantrieb. 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 zuganglichen Räume zu schließen. Briefkästen erhalten eine separate Schließung.

9. Türen
9.1 Hauseingangstüren
Türelement aus Leichtmetall mit integrierter oder nebensehender Markenbriefkastenanlage und Glasausschnitt als Isolierverglasung. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören Obentürschließer, Stoßgriff, elektrischer Türöffner.

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's erhalten WC-Beschläge (mit Knopf innen zum Abschließen). Je nach Grundriss erhält das Wohnzimmertürelement 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 (ZK-Türen) 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. Im KG Flur ist der Betonboden geglättet und mit einer 2-komponentigen Versiegelung geschützt.

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

Bad/WC: Feinsteinzeugfliesen nach Bauträgermuster in der Größe 30 x 60 cm, elastische Versiegelung der Randfugen. Bei Entfall der Leistung vergüten wir 73,00 €/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.

10.2 Wandbeläge
Bad: Steingutfliesen nach Bauträgermuster in der Größe 30 x 60 cm, Im Bad und WC werden alle Wände bis ca.1,20m hoch gefliest (Ausnahme: raumhoch im Spritzwasserbereich Dusche bzw. Badewanne erhöht)., elastische Versiegelung der Fugen, an allen Kanten Kunststoffprofile. Bei Entfall der Fliesenarbeiten vergüten wir 59,00 €/m² inkl. Verlegung.
WC: Steingutfliesen nach Bauträgermuster, Wände allseitig bis ca. 1,20 m Höhe gefliest. Bei Entfall der Fliesenarbeiten vergüten wir 59,00 €/m2 inkl. Verlegung.

Die Fliesen entsprechen der Gruppe III nach DIN EN 14411. Bei Teilverfliesungen 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 Wärmeruckgewinnung. 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. Die zentral auf den Gebäuden angeordneten Abluftventilatoren sind drehzahlgesteuert und entsprechen der Energieklasse A.
Die Kellerbereiche werden über eine Temperatur- und feuchte geführte Lüftungsanlage belüftet (Tau-Punkt-Steuerung).

12. Heizung
Als Wärmequelle dient eine Nahwärmeübergabestation des lokalen Wärmeversorgers.
Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels Brauchwarmwasserspeicher

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 gedämmt. Da die Anbindeleitungen maximal ein Drittel der Raumfläche belegen, bleibt die Regelbarkeit der Räume erhalten. Falls notwendig erhalten Bäder einen rein elektrischen Zusatzheizkörper.

Die Treppenhäuser erhalten nach Bedarf im Kellerbereich Heizkörper.

Zur Erfassung des Energieverbrauchs erhält jede Wohnung einen Durchflusswärmemengenzähler für die Heizung sowie Kalt- und Warmwasserzähler. 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 Verteilleitungen im Keller. Abwasser, welches durch die Anschlüsse im Keller entsteht, wird über eine Hebeanlage 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 (Box 52)
zu besichtigen.

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

(B) = Ausführung bei barrierefreier Wohnung | * sofern im Grundriss dargestellt

gefliester Duschbereich mit Wandeinlauf, Rainshowersystem mit Thermostatsteuerung
Trotz baulichem Spitzschutz in Form einer leichten Trennwand kann eine zusätzliche Glastüre erforderlich werden; Die barrierefreien Wohnungen mit innenliegendem Bad erhalten keine Duschabtrennung.

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

Wand-Tiefspul-WC (spülrandlos) mit Wandeinbau-Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel, verchromter Papierrollenhalter, Waschmaschinenanschluss* mit Geräteventil und Siphon.

Porzellanwaschtische (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 Doppelspindeleckventil 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 Netzwerk Datendosen mit einer CAT 6A Netzwerkleitung die direkt im Multimedia-Verteiler endet für einen Anschluss am Router oder an einem Switch.

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 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.
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. Die Außensprechstelle ist mit einer Color-Videokamera ausgestattet. Anhand einer gegen Sonderwunsch erhältlichen Video-Wohnungssprechstelle kann der Bewohner von der Wohnung aus, jeden Besucher sofort auf dem Farb-Touch-Display erkennen.

	Steckdosen	Lichtauslässe	Lichtschalter	Netzwerkeinzeldose	Thermostat für Fußbodenheizung	Anschluss E-Herd	Anschluss Geschirrspülmaschine	Anschluss Waschmaschine	Anschluss Wäschetrockner	Lüftung	Schalter Lüftung
Wohnen/Essen	8	2	3	1	1	-	-	-	-	-	-
Kochen	10	1	1	-	1*	1	1	-	-	1	1
WC	1	1	1	-	1	-	-	-	-	1	-
Schlafen	6	1	2	1	1	-	-	-	-		-
Ankleide*	2	1	1	-	-	-	-	-	-		-
Bad	2	2-3*	1	-	1	-	-	1*	1*	1	-
Kind 1*	5	1	1	1	1	-	-	-	-		-
Kind 2*	5	1	1	1	1	-	-	-	-		-
Flur/Gard	2	1-2*	2-4	-	1	-	-	-	-		-
Abstellraum	1	1	1	-	-	-	-	1*	1*	1*	-
Arbeiten	5	1	1	1	1	-	-	-	-		-
Terrasse/Balkon	1	11	1	-	-	-	-	-	-		-
Kellerabteil	1	11	1	-	-	-	-	-	-		-

[1] inkl. Lampe /*je nach Grundriss

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.

In der Tiefgarage ist die Möglichkeit zur Nachrüstung von Ladeinfrastruktur vorhanden. Es gibt Leerrohrverbindungen von der Tiefgarage zum Zählerraum. Von der späteren Eigentümergemeinschaft muss ggf. ein Lastverteilkonzept beauftragt werden.

15. Autoabstellplätze
Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnanlage befinden sich in der an den Kellern angrenzenden Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine einspurige Fahrbahnrampe. Die Stellplätze und Abmessungen von Rampen und Radien erfolgt analog der Garagen- und Stellplatzverordnung.

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

Zur Senkung der Betriebskosten erhält die Tiefgarage eine natürliche Be- und Entlüftung. Hinweis: Im unmittelbaren Bereich der Lüftungsschächte 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. Der Boden der Tiefgarage wird entsprechend der Variante A2 des Merkblattes Parkhäuser und Tiefgaragen als Betonboden ohne Beschichtung ausgeführt.

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 Schaden sind unverzüglich zu beseitigen.

Für die Tiefgarage wird ein Wartungs- und Instandhaltungsplan an die Eigentümergemeinschaft übergeben. Die darin geforderte, jährliche Begehung und Kontrolle der Bodenplatte durch eine fachkundige Person, ist durch die Eigentümergemeinschaft eigenständig zu beauftragen.
Für die Wartung der Beschichtungen und Bodenplatte gilt:
Während der ersten 5 Jahre übernimmt der Verkäufer die Rissbeseitigung (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 werden gemäß genehmigten Außenanlagenplan auf dem Grundstück hergestellt.

16. Gemeinschaftsräume
IDas Objekt verfügt in jedem Gebäude über einen Trocken- und Fahrradraum. Die Heizungs- und Technikräume befinden sich ebenfalls im Keller.

17. Außenanlagen
Die Rohplanie erfolgt mit vorhandenem Mutterboden (nicht gesiebt). Die Rasenansaat ist durch den Käufer vorzunehmen. Die Einfriedung der Gartenanteile erfolgt mittels verzinktem Stabmattenzaun (Höhe ca. 80 cm) mit je einem Gartentürchen. Bei stärkerer Geländeneigung wird der Zaun in abgetreppter Form ausgeführt. Falls die Gartentüren aufgrund behördlicher Auflagen als Rettungsweg genutzt werden, haben diese eine Mindestbreite von 1,20 m und werden mit einem Blindzylinder versehen. Sämtliche Zugangswege und Abstellflächen erhalten einen Betonpflasterbelag (ca. 20×20 cm).

Gemeinschaftliche Wege, Stellplätze und Müllplätze – werden entsprechend dem Außenanlagenplan angelegt und bepflanzt.

Ab dem Zeitpunkt der Abnahme ist für die Entwicklung und Pflege der Bepflanzung die Eigentümergemeinschaft verantwortlich.

Die Müllabstellplätze erhalten eine Einfriedung und eine Zauntüre mit einem zur Wohnanlage passenden Profilzylinder. Der Innenbereich wird gepflastert. Fahrradabstellplätze im Freien werden mit Fahrradständern ausgestattet.

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

19. Gewährleistung
Es gelten die im Kaufvertrag vereinbarten gesetzlichen Regelungen. Aufgrund unterschiedlicher Baumaterialien entstandene Haarrisse oder bauphysikalisch bedingte Schwindrisse in Betonbauteilen sowie Risse in elastischen Verfugungen.

Verschleißteile wie z. B Dichtungen an Duschabtrennungen, Rollladengurt, an Mischbatterien etc, gehören nicht zu den Gewährleistungsmängeln.

Elektrische Bauteile oder Teile haustechnischer Anlagen wie z.B. Pumpen, Rollladenmotoren etc. mit Verschleißteilen unterliegen der zweijährigen Gewährleistung.
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 (z. B. regelmäßiger Filterwechsel bei Lüftungseinrichtungen und nur mit Originalteilen),

Einrichtungsgegenstände, die Gullys und Notabläufe auf den Balkonen und Dachterrassen sowie Außenanlagen ein.



Darstellung aus Sicht des Illustrators

SANITÄRAUSSTATTUNG – BADEZIMMER (PUNKT 13.3)

BADEZIMMER



Körperformwanne
Acryl weiss
170 x 75 cm



Grohe
Wannenset Euphoria Cosmopolitan
Brauseschlauch 1500 mm
verchromt



Hansgrohe AddStories
Haltestange 35 cm
chrom



Hansgrohe
Aufputz-Badewannenarmatur
Talis E
chrom



Hansgrohe AddStories
Handtuchhalter
2-teilig
chrom



gefliester Duschbereich



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



Kermi Raya
Duschabtrennung
Pendeltür 1-flüglig
und Seitenwand
Pendeltür 90 x 200 cm



Hansgrohe AddStories
Seifenkorb
30 x 17,5 cm
chrom



Geberit Wandablauf
WalkIn Duschen
(oder ähnlich)



Waschtisch Geberit Renova Plan D
Breite 60 cm
weiß



Hansgrohe Waschtischarmatur
Talis E 110
chrom



Design Tassensyphon
verchromt



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



Geberit Icon
Wand-Tiefspül-WC
spülrandlos
weiß



WC-Sitz /
Abdeckung



Geberit Sigma
zwei Mengen Betätigungsplatte
weiß



Hansgrohe AddStories
Papierrollenhalter
offene Form
chrom

GÄSTE-WC



Handwaschbecken
Renova Plan
Breite 45cm



Hansgrohe
Waschtischarmatur Talis E 80
chrom



Design Tassensyphon
verchromt



Kristallspiegel mit verdeckter
Befestigung
ca. 50 x 40 cm
rechteckig



Hansgrohe AddStories
Handtuchhaken
chrom



Geberit Icon
Wand-Tiefspül-WC
spülrandlos
weiß



WC-Sitz /
Abdeckung



Geberit Sigma
zwei Mengen Betätigungsplatte
weiß



Hansgrohe AddStories
Papierrollenhalter
offene Form
chrom

PREISLISTE

Wohnungen in den Mehrfahmilienhäusern, Altmühlstraße in Schwabmünchen

Immobilie	Zimmer	Wohnfläche in m²	Preis	Barrierefrei
Wohnung 1	4,0	101,92	647.700 €	
Wohnung 2	3,0	67,08	430.200 €	x
Wohnung 3	2,0	58,33	359.500 €	x
Wohnung 4	3,5	84,62	549.600 €	
Wohnung 5	4,0	101,92	637.000 €	
Wohnung 6	3,0	67,08	426.000 €	x
Wohnung 7	2,0	58,33	355.800 €	x
Wohnung 8	3,5	84,62	533.000 €	
Wohnung 9	4,0	101,92	637.000 €	

PREISLISTE

Immobilie	Zimmer	Wohnfläche in m²	Preis	Barrierefrei
Wohnung 10	3,0	67,08	426.000 €	x
Wohnung 11	2,0	58,33	356.000 €	x
Wohnung 12	3,5	84,62	533.000 €	
Wohnung 13	4,0	131,39	896.000 €	
Wohnung 14	3,0	98,24	675.000 €	
Wohnung 15	3,5	88,62	565.000 €	
Wohnung 16	3,0	66,70	424.000 €	x
Wohnung 17	2,0	59,24	361.000 €	x
Wohnung 18	3,5	85,16	537.000 €	

PREISLISTE

Wohnungen in den Mehrfahmilienhäusern, Altmühlstraße in Schwabmünchen

Immobilie	Zimmer	Wohnfläche in m²	Preis	Barrierefrei
Wohnung 19	3,5	88,62	554.000 €	
Wohnung 20	3,0	66,70	424.000 €	x
Wohnung 21	2,0	59,24	361.000 €	x
Wohnung 22	3,5	85,16	537.000 €	
Wohnung 23	3,5	88,62	554.000 €	
Wohnung 24	3,0	66,70	424.000 €	x
Wohnung 25	2,0	59,24	361.000 €	x
Wohnung 26	3,5	85,16	537.000 €	

Bei Fragen zum Objekt, den technischen Daten oder der Preisliste beantwortet Ihnen gerne unser freundliche Vertriebsteam.
Corinna Kögel | Tel. +49-8231-6006-30 | E-Mail: vertrieb@dumberger-bau.de

Stand: 25.09.2026. Änderungen vorbehalten. Die Preise verstehen sich inkl. 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, einschl. 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, Bezugsfertigkeit, Zug um Zug gegen Besitzübergabe	11,9

Die Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate erfolgt nach Vorliegen der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen, insbesondere der Bestätigung des Notars über die rangrichtige Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch.

Alle weiteren Ratenzahlungen richten sich nach dem tatsächlichen Baufortschritt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Die im Zahlungsplan genannten Termine sind Orientierungswerte und können sich je nach Bauverlauf verschieben.

IMPRESSUM

Inhaltlich verantwortlich:

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

Tel. +49-8231-6006-0
Fax +49-8231-6006-40

E-Mail: info@dumberger-bau.de
www.dumberger-bau.de



Ihre Ansprechpartnerin:

Corinna Kögel
Beratung & Vertrieb
Tel. +49-8231-6006-30
E-Mail: vertrieb@dumberger-bau.de

Alle Rechte vorbehalten
2026 | M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG
Alle technischen Angaben ohne Gewähr,
Änderungen vorbehalten.

Werden Visualisierungen (computergenerierte 2D- oder 3D-Ansichten unserer Baupläne) verwendet, sind diese entsprechend gekennzeichnet.

Bildnachweis
M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG
Adobe Stock © ARochau, © JenkoAtaman, © Trueffelpix
Medienagentur Heim
Rico Grund

Gestaltung
RAUM208
www.raum208.de

Renderings
Omerovic Architekten
www.omerovic-architekten.de

Darstellung aus Sicht des Illustrators