

**Vorbemerkung:**

Mit unserem Bauvorhaben „Schwalbenstraße“ entsteht ein charmantes Neubauprojekt in Stadtbergen, mit Reihenhausbebauung.

Es werden 6 Einheiten realisiert mit insgesamt 12 oberirdischen Stellplätze. Die Stadthäuser werden mit den zugehörigen Stellplätzen realgeteilt.

Die Wohnflächen der Einheiten beginnen ab ca. 144 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Stockwerke, mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 47 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss.

Die Stellplätze sind durch eine gemeinschaftliche Zufahrt, über die Schwalbenstraße zu erreichen.

**Wärmeschutz:**

Die Stadthäuser werden nach dem Stand des zur Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geplant und gebaut. Das Gebäude erreicht den Standard der Energieeffizienzklasse A.

**Schallschutz:**

Die Planung und Bauausführung trennender Bauteile zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen erfolgen nach der DIN 4109-5: 2020 – Erhöhte Anforderungen.

Der Schutz gegen Außenlärm wird entsprechend DIN 4109-1 geplant und ausgeführt.

Die Anforderungswerte für haustechnischen Anlagen sowie mechanischen Lüftungseinrichtung im eigenen Wohnbereich richten sich nach Tabelle 6 der DIN 4109-5:2020, ausgenommen Betätigungsgeräusche.

Die vereinbarten Anforderungen gelten auch dann, wenn durch die gewählte Baukonstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann.

Insgesamt wird zwischen den einzelnen Wohneinheiten ein Schallschutz erreicht, in welchen die Bewohner bei üblichem rücksichtsvollem Wohnverhalten im allgemeinen Ruhe finden können. Die Wahrnehmung von Geräuschen aus anderen Wohneinheiten kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Innerhalb des eigenen Hauses werden keine Anforderungen an den Schallschutz seitens des Verkäufers zugesichert. Die Empfehlungen aus der DIN 4109 Beiblatt 2 sowie der VDI 4100 finden deshalb innerhalb des eigenen Hauses mit dem Verweis auf eine mögliche gegenseitige Rücksichtnahme keine Anwendung.

**Grundstück / Lage:**

Die fußläufige Erschließung der Stadthäuser erfolgt von der Schwalbenstraße aus. Die direkten Zugänge zu den Haustüren erfolgen stufenlos. Die Stellplätzen lassen sich über die gemeinschaftliche Zufahrt erreichen, welche auch über die Schwalbenstraße erschlossen wird.

**Erschließung:**

Die leitungsgebundene Erschließung der Häuser erfolgt über öffentliche und gemeinschaftliche bzw. private Zuwege. Die Versorgungsleitungen werden teilweise innerhalb der gemeinschaftlichen Zufahrt und/oder über die privaten Grundstücke geführt. Die exakte Leitungsführung bestimmt jedoch der Fachplaner in Abstimmung mit dem Versorger. Jedes Haus erhält einen eigenen Anschluss für Strom und Telefon. Der Wasseranschluss erfolgt gemeinschaftlich in einer eigens hierfür errichteten Räumlichkeit bzw. einem Zählerschacht auf dem Gemeinschaftsgrundstück, in welcher sich auch die Einzelzähler befinden.

Versickerungs-, Abwasserleitungen und Revisionsschächte können auch in Privatgärten liegen. Die erforderlichen Anschlüsse zur Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Medien und der Wärmepumpe sind im Festpreis enthalten.

Die Stadthäuser werden für einen Fernsehempfang über SAT-Anlage vorbereitet, wofür jedes Stadthaus einen Dachständer und ein Leerrohrnetz erhält. SAT-Schüssel, LNB und Verkabelung sind vom Käufer zu tragen.

**Oberirdische Stellplätze:**

Die Stellplätze erhalten ein versickerungsfähiges Betonsteinpflaster oder ein Gittersteinpflaster mit Splittfüllung.

**Keller:**

Die Kelleraußenwände werden aus Beton erstellt und gestrichen. Tragende und nichttragende Innenwände aus Mauerwerk, gestrichen. Der Flur im KG erhält einen einlagigen Putz, Oberfläche geglättet in Qualität Q2; gestrichen. Es verbleiben offene Deckenfugen, die Stöße werden nicht gespachtelt.

**Geschosswände (EG – DG):**

Außenwände als Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Tragwände in Mauerwerk oder aus Beton, Haustrennwände 2-schalig in Mauerwerk oder aus Beton mit Schalldämmeinlage; Nichttragende Wände als Gipskarton-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt in Trockenbau, Stöße gespachtelt, Oberfläche in Qualität Q2.

Ab- und Vormauerungen im Bad und WC als Vorsatzschale in Trockenbauausführung.

Wandoberflächen innen aus Mauerwerk oder Beton mit einlagigem Putz, Oberfläche geglättet in Qualität Q2 und mit hellem Anstrich.

**Geschossdecken:**

Keller mit Stahlbetondecken, bei Ortbeton-Decken Stöße entgratet, bei Fertigteil-Decken Deckenstöße mit offener Fuge, unverputzt;

Wohngeschossdecken in Stahlbeton, Deckenstöße gespachtelt und gestrichen, bei Ortbetondecken verspachtelt und gestrichen.

**Geschosstreppen:**

Innentreppen vom Keller bis zum Dachgeschoss als Harfentreppe,

Stahlunterkonstruktion, Geländer gerade mit Holzhandlauf, wandseitig montiert; Schutzgitter aus Stahlrechteckrohren im Treppenauge; Treppenstufen als Holzstufen, Buche massiv, bunt keilgezinkt.

**Dach:**

Das Dach wird als Satteldach ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen; Dämmung nach GEG. Die Dachinnenseite im Bereich der Wohnräume wird als Gipskartonverkleidung ausgeführt.

**Terrassen und Dachterrassen:**

Die Höhe des Austritts nach unten zu den Terrassen bemisst sich auf ca. 7 cm, bezogen vom Fertigfußboden innen, auf den unterhalb liegenden Außenbereich. Die Höhe des Austritts nach oben zu den Dachterrassen bemisst sich auf ca. 15 cm, bezogen vom Fertigfußboden innen, auf den oberhalb liegenden Dachterrassenbereichs.

Terrassen im EG: Belag Betonplatten, auf verdichtetem Unterbau im Splittbett, Größe nach Plan. Als Terrassentrennwand im EG wird ein Stabmattenzaun, h ca. 1,80m und l ca. 2,50 m mit eingeflochtenem Sichtschutz aus PVC erstellt.

Dachterrassen als Flachdachkonstruktion mit Gefällebeton und Aufdachdämmung (Sonderkonstruktion mit Neigung teilweise unter 2 %) und Abdichtung in bituminöser Ausführung; Belag aus Betonplatten, im Splittbett verlegt, Größe nach Plan, Traufstreifen umlaufend als Kiesschüttung gemäß Plan. Entwässerung der Dachterrassen über außenliegende Attika-Gully und Fallrohre aus Titanzink. Die Dachterrassen erhalten eine massive Brüstung mit Blechabdeckung. Die Dachterrassentrennwand wird als Stabmattenzaun mit eingeflochtenem Sichtschutz aus PVC erstellt.

**Spenglerarbeiten:**

Alle Spenglerarbeiten - Regenninnen, Fallrohre, Mauerabdeckungen, etc. – werden in Titanzink ausgeführt.

**Fenster und Fenstertüren:**

Im EG bis DG Fensterelemente und Fenstertüren in allen Räumen aus Kunststoff, innen weiß, außen nach Farbgestaltung des Architekten, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung, sichtbaren Beschlägen in Weiß oder Silber, im Falz umlaufenden Lippendichtungen. Festverglasungen sind im Plan gekennzeichnet. Griffe weiß oder aus Alusilber matt, Fensterbleche außen in Aluminium. Fensterbänke innen aus Granit, Bianco Sardo.

Kellerfenster als Dreh- / Kipp-Kunststofffenster, 2-fach-Verglasung, mit Kunststoff- oder Beton-Lichtschacht.

**Türen:**

Hauseingangstüre aus Aluminium mit Sicherheitsschloss (Festlegung durch den Bauträger) und smarterer Türklingel. Außenleuchte mit Bewegungsmelder über der Haustüre, Farbkonzept nach Planung des Architekten.

Wohnungs-Innentüren: Türblätter und Zargen in weißer Oberfläche, Türhöhe ca. 2,10 m, Türblatt mit Röhrenspanplatte. Alle Innentüren erhalten Drückergarnituren in Edelstahl als Rosette und BB-Schloss, Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag. Innentüren mit entsprechendem Unterschnitt oder Überstromdichtung zum Überströmen der Luftmengen für die Lüftungsanlage.

### **Rollläden:**

Kunststoff-Rollläden mit elektrischem Antrieb und Auf-/Ab-Taster an den Fenstertürelementen im Erd- und Dachgeschoss. Bei den Eckhäusern zusätzlich an den Wohnzimmerfenstern zum Garten. In den restlichen Bereichen Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler. Im WC wird kein Rollladen verbaut.

Hinweis: Ein Rollladen stellt keine Verdunklungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunklung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.

### **Heizung- und Warmwasserversorgung:**

Die Wärme- und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilungen werden vom Kellerraum unter bzw. auf der Rohdecke zu den Steigsträngen und über diese bis zu den jeweiligen Geschossen verteilt. Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss, außer im WC und den Fluren im 1.OG und DG. Im Bad wird zusätzlich ein elektrischer Handtuchheizkörper eingebaut, Lage gemäß Plan.

Das Wärmeverteilungssystem wird nach DIN-gerechter Planung erstellt.

Die hausinterne Heizanlage und Warmwasseraufbereitung befindet sich im Keller; Aufstellort der Außeneinheit nach Vorgabe des Fachplaners.

### **Sanitäre Installation:**

Verlegung der Leitungen in den Häusern in Schächten bzw. Abkofferungen; im Kellergeschoss werden die Leitungen an der Decke und an den Wänden Aufputz verlegt.

Kalt- und Warmwassersteigleitungen und Hausverteilung in Edelstahl oder Kunststoff,

Waschmaschinenanschluss in jedem Haus gemäß Plan.

Falleitungen des Abwasserrohrsystems in schalldämmender Ausführung (SML oder Kunststoff).

Die Häuser erhalten im Bereich der Terrasse (EG) einen frostsicheren Außenwasseranschluss.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände und Armaturen werden gemäß der Bemusterungsmappe der Firma elements „Grundausstattung BV: Schwalbenstraße Stadtbergen“ ausgeführt. Die Anzahl und Anordnung der Einrichtungsgegenstände erfolgt nach den Planunterlagen.

Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können zwischen Porzellan (z. B. Waschtisch) und emailliertem Stahl (z.B. Badewanne) aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen auftreten.

#### Ausstattung Badewannenanlage:

Einbau-Badewanne aus Stahl, 170/75 cm, mit Ab- und Überlauf, Wannenträger, Einhand-Aufputz-Brausebatterie und Brausegarnitur.

#### Ausstattung Duschwannenanlage:

Einbau eines Duschelements mit Punktentwässerung - befliesbar, Größe nach Plan, Einhand-Aufputz-Brausebatterie und Brausegarnitur.

#### Ausstattung Waschtischanlage im Bad:

Waschtisch in den Badezimmern aus Porzellan ohne Halbsäule, mit Ab- und Überlauf, Einhebel-Mischbatterie, Eckventil und Röhrensiphon. Abmaße ca. 60x48 cm, mit Handtuchhalter

#### Ausstattung Waschbecken im WC:

Waschbecken im WC aus Porzellan ohne Halbsäule, mit Ab- und Überlauf, Einhebel-Mischbatterie, Eckventil und Röhrensiphon. Abmaße ca. 45x35 cm.

#### Ausstattung WC-Anlage:

Wand-Tiefspül-WC spülrandlos aus Porzellan, verdeckte Befestigung, mit Unterputzspülkasten (einschließlich Abdeckung mit Zweimengen-Auslösung zur Wassereinsparung), WC-Sitz einschließlich Deckel, Papierhalter ohne Deckel.

Ausstattung Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil sowie Abwasseranschluss. Diese Anschlüsse werden Aufputz an die Stelle des Spülbeckens unter dem Küchenfenster verlegt.

Ausstattung KG: Waschmaschinenanschluss mit Oberflur-Hebeanlage und Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss nach Plan.

### **Lüftung:**

Die Häuser erhalten eine bedarfsgeführte, feuchtegesteuerte Abluftanlage mit Abluftgeräten in den Feuchträumen.

Die Luftzirkulation innerhalb des Hauses erfolgt über entsprechende Türunterschnitte.

Luft strömt über spezielle Lüftungselemente (ALD's), z.B. im Fensterfalz, Rollladen oder in der Außenwand nach.

Die Dichtigkeit wird durch einen Blower-Door-Test nach Abschluss der Innenausbauarbeiten überprüft.

**Elektro:**

Installation nach DIN 18015, Teil 1 und 3. Die Installation der elektrischen Anlagen erfolgt im KG Aufputz.

Elektroleitungen werden, soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

In den Haustrennwänden erfolgt die Installation ebenfalls in Leerrohren. Es sind aber nur begrenzt Installationen in den Haustrennwänden zulässig; Detailfestlegung nur in Abstimmung mit dem Bauträger. Auf dem Dach wird ein Balkonkraftwerk, ohne Speicher, zur Eigenstromnutzung verbaut.

Auslegung der Stromkreise nach DIN. Sämtliche Steckdosen und Schalter in Standard weiß (Fabrikat Busch-Jäger, Gira oder ähnlich). Die Räume erhalten folgende Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen:

Flur im KG:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose 1 batteriebetriebener Rauchmelder

Kellerraum:

4 Steckdosen, 2 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Raumthermostat

Hauseingangstüre:

1 Lichtauslass mit Lampe mit Bewegungsmelder; 1 aufgeschraubte smarte Türklingel mit Kamera und Basisstation, Bedienung über das Smartphone/Web, Fabrikat nach Vorgabe des Bauträgers

Diele:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Raumthermostat

WC:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 Steckdose

Wohnen/Essen:

2 Lichtauslässe mit Schaltmöglichkeit, 4 Einzelsteckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 Dreifachsteckdose, 1 Raumthermostat, 1 Antennenleerdose, 1 Telefon-/ Netzwerkleerdose (die Verkabelung der Antennen- bzw. Medienleerdose und der Einsatz erfolgen in Eigenleistung)

Küche:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 7 Steckdosen, Herd- und Spülmaschinenanschluss

Terrasse im EG:

1 Steckdose, 1 Wand-Lichtauslass (von innen schaltbar)

Flur im OG:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 batteriebetriebener Rauchmelder

Kinderzimmer 1:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 4 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 Medienleerdose

Kinderzimmer 2:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 4 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 Medienleerdose

Kinderzimmer 3:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 4 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 Medienleerdose

Bad:

2 Lichtauslässe (1 Decken- und 1 Wandauslass) mit Schaltmöglichkeit, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 Steckdose oder Festanschluss für Handtuchheizkörper

Flur im DG:

1 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 1 batteriebetriebener Rauchmelder

Eltern im DG:

2 Lichtauslass mit Schaltmöglichkeit, 5 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 1 Antennenleerdose, 1 Medienleerdose

Dachterrasse:

1 Steckdose, 1 Wand-Lichtauslass (von innen schaltbar)

Stellplätze:

Je ein Stellplatz pro Haus, wird mit einer Pollerleuchte inklusive Steckdose versehen.

Jedes Haus erhält eine Steckdose für eine Waschmaschine, einen Trockner und die Oberflur-Hebeanlage; die Anordnung erfolgt gemäß Plan.

**Estrich / Bodenplatte KG:**

In allen Wohngeschossen sowie im Kellergeschoss schwimmender Estrich auf Trittschall- / Wärmedämmung.

**Fliesen:**

Sämtliche Fliesen nach Bauträgermuster; Materialpreis bis brutto 40,- EUR / m<sup>2</sup>.

Im Flur KG, WC, Diele und Bad werden Bodenfliesen (Format 30/30 oder 30/60) verlegt; Sockelleisten aus Fliesen geschnitten. Gemäß Vorgabe der DIN ist eine Bodenschwelle vom Bad zum Flur ausgebildet.

Im WC werden an der Installationswand beim Waschbecken und WC Wandfliesen (Format 20/50) ca. 1,20 m hoch verlegt.

Die Wände im Bad im Bereich der Badewanne, der Dusche und des WC werden raumhoch gefliest, Die Installationswand im Bereich Waschbecken bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest (Format 20/50). Die übrigen Wandflächen werden in weißer Farbe gestrichen.

**Bodenbeläge:**

Vinylboden, Klasse 23, als Planken vollflächig verklebt, mit großer Designauswahl; in sämtliche Wohn- und Schlafräumen, der Küche, dem Flur OG und im Dachstudio. Sockelleisten aus Holz, Kunststoff oder Holzfaser, farblich passend zum Bodenbelag.

**Malerarbeiten:**

Farbkonzept der Außenfassade nach Vorgabe des Architekten in Qualität Q2.

Alle Innenwände und Decken werden weiß gestrichen. Deckenfugenstöße im EG + OG + DG gespachtelt.

**Reinigung**

Die Übergabe der Wohnungen und der Wohnanlage erfolgt besenrein (Definition laut BGH VIII ZR 124/05: „mit dem Besen grob gereinigt“).

**Außenanlagen, Hauszuwegung:**

Sämtliche Zugangswege, Wege oder Abstellflächen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster, Betonplatten, Asphalt, oder Granitpflastersteinen nach Vorgabe des Bauträgers. Der „Gartenweg“ von der Schwalbenstraße an der Grenze zum südlichen Nachbarn wird als wassergebunden Decke ohne Einfassungen ausgeführt. Jeder Garten erhält eine Gartentüre, Lage gemäß Plan.

Die Gärten erhalten zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen bzw. privaten Grün- und Gemeinschaftsflächen eine Einfriedung mit einem Zaun, h = 1,0 m.

Als Trennung zwischen den Gärten der Häuser wird ein Zaun, h = 1,00 m, errichtet. Die Zäune zu den Nachbargrundstücken bleiben, soweit diese noch intakt sind, erhalten.

Die Vorgärten / Eingangsbereiche werden von Grundstücksabtrennungen freigehalten.

Die Gärten werden mit natürlich gewachsenem Erdreich (kein Humus) aufgefüllt und erhalten eine Grobplanie ohne Rasenansaat. Das Erdreich kann Steine enthalten. Die Ansaat und die weitere Gestaltung des Gartens ist Sache des Käufers.

Für die Müllbehälter werden in separat ausgewiesenen Flächen oberirdische Abstellmöglichkeiten geschaffen.

**Sonstiges:**

Eingezeichnete Möblierungen, die KÜcheneinrichtung, Waschmaschine und Wäschetrockner usw. sowie mit Strichlinien dargestellte Räume / Wände / Türen / (sanitäre) Gegenstände, stellen lediglich eine Option dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Vor der Bestellung von Möbeln und Einrichtungen, insbesondere für die Küche mit den Anschlüssen und technischen Einbauten, ist ein Aufmaß der Räume nach Einbringung des Innenputz durchzuführen. Die in den Ansichten und Grundrissen gezeichneten Sonnenschutzanlagen und Markisen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Innerhalb der vorgegebenen Musterkollektionen von Fliesen, Bodenbelägen und Türen kann der Käufer seine Auswahl beim Bauträger bzw. bei den genannten Handwerkern/Lieferanten treffen. Darüber hinaus können entsprechend dem Baufortschritt, individuelle Sonderwünsche ausschließlich mit dem Bauträger vereinbart werden. Jeder Sonderwunsch bedarf der vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit dem Bauträger.

Alle relevanten Unterlagen, werden nach Fertigstellung, gemäß §650n, Absatz 2, herausgegeben.

**Allgemeines:**

Wenn in der Baubeschreibung Alternativen genannt werden, erfolgt die Ausführung nach Festlegung des Bauträgers.

Die Lieferung oder Bereitstellung von Hilfsgeräten wie z. B. Leitern etc. für spätere Wartungs-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

**Anmerkung:**

Risse bis 0,3 mm in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsanspruches dar.

Aus hygienischen Gründen wird ein Wasseraustausch der Gartenwasserzuleitung (ca. 1 l Volumen) bei Stillstandszeit von mehr als 4 Wochen empfohlen (gemäß DIN 1988, Teil 4, 3.5).

Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird nicht übernommen, auch nicht für Druckfehler.

**Kundenportal**

Das Bereitstellen von Unterlagen wie Rechnungen, Bautenstandsmeldungen und Projektupdates erfolgen ausschließlich über unser Kundenportal „[www.infrabau-portal.de](http://www.infrabau-portal.de)“.

Die Abwicklung und das Melden von Mängeln erfolgt ebenfalls über das Kundenportal, Mängelrügen in anderer Form werden hierdurch nicht ausgeschlossen.

Die Zugangsdaten erhält der Erwerber nach Protokollierung des Kaufvertrages.

Die Übermittlung hierfür erfolgt über eine automatisch generierte unverschlüsselte E-Mail.

Das vorgegebene Passwort, kann nach erstmaligem Einloggen, personalisiert werden.

Für unsere Dienste erfolgt die Verarbeitung folgender personenbezogener Daten: Name, Adresse, E-Mail-Adresse und Ähnliches. Die genannten Daten werden auf dem Server der infrabau GmbH gespeichert und bei Bedarf an beteiligte Unternehmen weitergegeben.

Gersthofen, 03.04.2025

infrabau GmbH  
Dieselstraße 25, 86368 Gersthofen