

▶ **EINE INVESTITION
IN DIE ZUKUNFT.
IN IHRE ZUKUNFT.**



BETREUTES WOHNEN IN KARLSFELD BEI MÜNCHEN



▶ WANN BEGINNT DAS ALTER?

Solange wir körperlich und geistig beweglich sind, glauben wir fest daran, unser Leben im Griff zu haben. Wir sind belastbar, flexibel und können uns möglichen Veränderungen schnell anpassen. Das Alter beginnt dann, wenn die Kräfte nachlassen, wenn die kleinen Dinge des Lebens uns unverhältnismäßig viel Kraft abverlangen, wenn wir anfälliger für Krankheiten werden und wenn sich unser Alltag nicht mehr ganz ohne die Hilfe anderer bewältigen lässt. Diese Entwicklung macht den meisten Menschen Angst. Das ist der Grund, weshalb wir den Gedanken daran immer wieder verdrängen. Doch der Tag, an dem wir die Unterstützung brauchen, kommt für jeden von uns. Was wir uns dann wünschen, ist vor allem Sicherheit in den eigenen vier Wänden, denn ein Risiko können wir uns nicht mehr leisten, weil die körperlichen Reserven aufgebraucht sind.

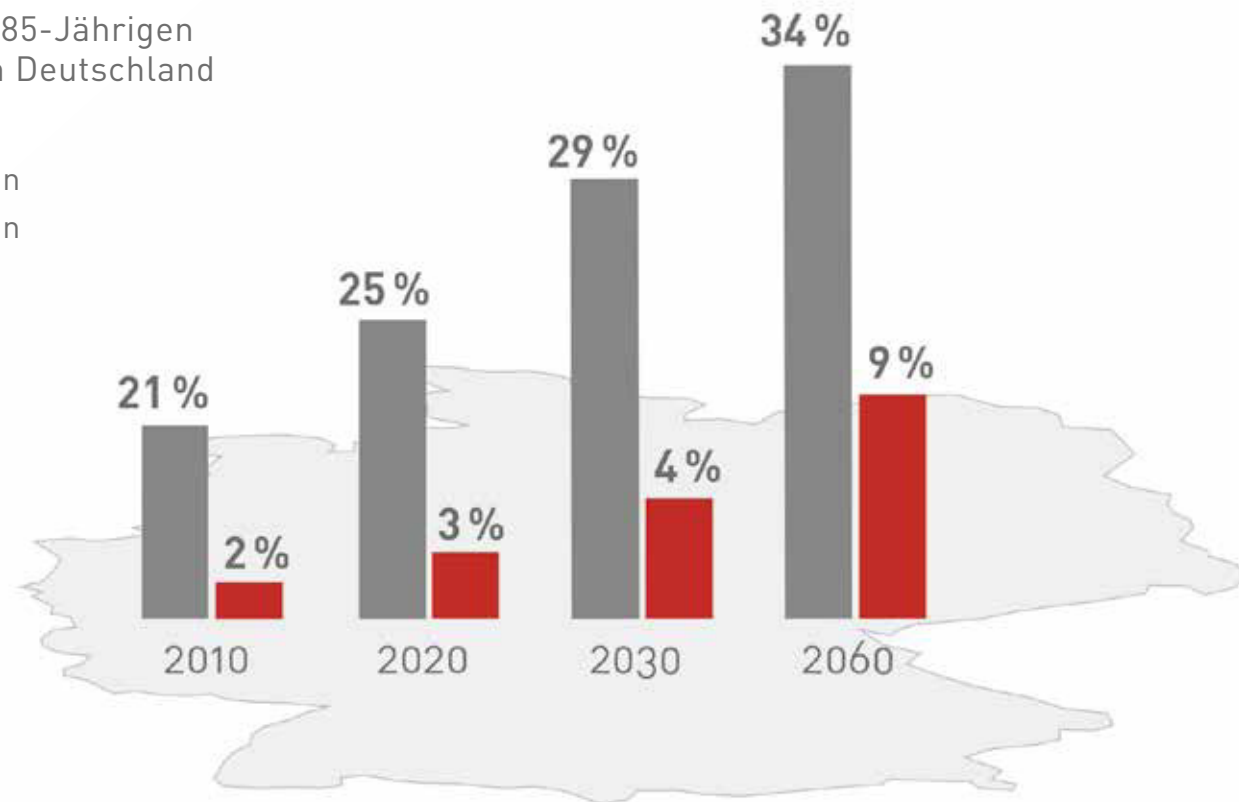
Maria Erl – Unternehmensleitung ERL Immobiliengruppe

WARUM BETREUTES WOHNEN?

Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nimmt in den nächsten Jahrzehnten stark und stetig zu. Dieser Markt gehört zu den interessantesten und sichersten Wachstumsmärkten in Deutschland. Die Firma ERLBAU ist Spezialist für die Planung und die Errichtung von Wohneinrichtungen für das Alter (Betreutes Wohnen, Pflegeappartements, Senioreneinrichtungen). Die demografische Entwicklung führt dazu, dass in den kommenden Jahren immer mehr dieser Wohnformen für das Alter benötigt werden.

Anteil der über 65- und über 85-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Deutschland (Prognose bis 2060)

- Anteil der über 65-Jährigen
- Anteil der über 85-Jährigen



Quelle: Statistisches Bundesamt, im Blickpunkt – Ältere Menschen in Deutschland und der EU, 2009

▶ SO VIEL SELBSTÄNDIGKEIT WIE MÖGLICH, SO VIEL HILFE WIE NÖTIG

SELBSTÄNDIG UND SELBSTBESTIMMT LEBEN. WAS ZEICHNET BETREUTES WOHNEN AUS?

▶ WOHLNAGE

Gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten
und Freizeiteinrichtungen

▶ ERSCHLIESSUNG

Verkehrsanbindung und barrierefreier Zugang

▶ BARRIEREFREIHEIT INNEN UND AUSSEN IN DEN ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN BEREICHEN

Ausstattung und Grundrissgestaltung ermöglicht
Selbständigkeit

▶ GESELLSCHAFTLICHES LEBEN

Organisation und Vermittlung von Freizeitangeboten

▶ SERVICEANGEBOTE

Regelmäßige Sprechzeiten in der Wohnanlage
Beratung bei der Alltagsbewältigung
Hilfestellung im Behörden- oder Amtsverkehr
Hol- und Bringdienste

▶ PFLEGEANGEBOTE

Vermittlung von Pflegediensten
Sicherstellung einer Rufbereitschaft
für schnellstmögliche Hilfe

Angaben ohne Gewähr. Ausschlaggebend sind die im Betreuungsvertrag inkludierten Leistungen.
Weitere Leistungen gegen Bezahlung zubuchbar.



Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building is white with large windows and balconies. A prominent feature is a vertical green wall on the left side. Two large, mature trees stand in the foreground, flanking a central area with colorful flower beds. In the bottom left, three elderly people are standing and talking. In the bottom right, two people are visible near an entrance. The sky is clear and blue.

BETREUTES WOHNEN KARLSFELD

Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

KARLSFELD BEI MÜNCHEN – DER OPTIMALE STANDORT

Der Demografie-Report der renommierten Bertelsmann Stiftung prognostiziert für den Landkreis Dachau eine relative Zunahme der Betreuungs-Bedürftigen von 99,0 % (Vergleich relativer Anstieg in Bayern: 53,8 %). Der Anteil der über 80-jährigen wird sich in dieser Region bis 2030 laut Prognosen von 4,0 auf 7,9 % fast verdoppeln.

VERKEHRSNETZ

S-Bahn zum Hauptbahnhof München:

18 Minuten

Flughafen (MUC): 35 km

Autobahnanschluss: A8, A9, A92, A99

GROSSSTÄDTE

(ENTFERNUNG BIS INS STADTZENTRUM)

Landshauptstadt München:

direkt angrenzend

Dachau: 5 km

Nürnberg: 160 km

Augsburg: 60 km

Landshut: 70 km

Ingolstadt: 75 km

Regensburg: 120 km



▶ BAU- UND BETREUUNGSKONZEPT HAUS A UND B

Das Betreute Wohnen in Karlsfeld ist in vier Abschnitte (A, B, C, D) aufgeteilt. Insgesamt entstehen 252 Betreute Wohnungen. Im ersten Bauabschnitt werden die Häuser C und D erstellt.

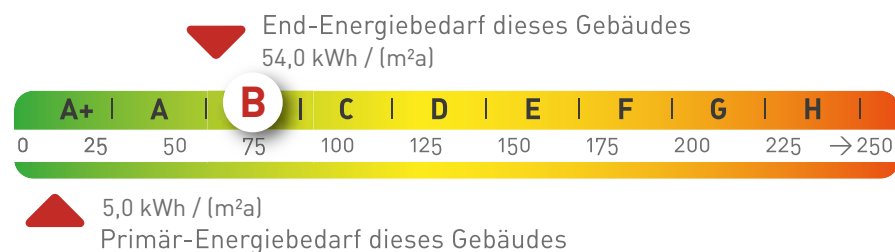
Im zweiten Bauabschnitt werden daraufhin die Häuser A und B erstellt. Im Haus A entstehen insgesamt 69 Wohnungen, aufgeteilt in 15 Appartements, 45 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 9 Drei-Zimmer-Wohnungen. Im Haus B entstehen insgesamt 63 Wohnungen aufgeteilt in 51 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 12 Drei-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnungen sind ausgestattet mit einem 24-Std.-Notruf, einer Brandmeldeanlage, einer Dreifachverriegelung bei der Wohnungs-Eingangstür sowie elektrischen Rollos an den Fenstern und teilweise mit praktischen Schiebetüren. Die Sonderausstattung in den Bädern bietet ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante und die Möglichkeit, einen Klappsitz anzubringen. Armaturen und praktische Haltevorrichtungen schaffen zusätzliche Sicherheit im Bad.

Unsere Außenanlagen sind aufwändig und modern gestaltet: Zum Beispiel laden stufenlose Wege und bequeme Sitzgelegenheiten zum Verweilen unter freiem Himmel ein.

BAUQUALITÄT UND ENERGIEEFFIZIENZ

ERLBAU realisiert alle Projekte zu einem Großteil mit firmeneigenen Betrieben und kann mit der Philosophie „Alles aus einer Hand“ gehobene Bauqualität sicherstellen. Durch die Zusammenarbeit mit Energieberatern und anerkannten Spezialisten ist ein lückenloses Konzept zur Energieeinsparung gewährleistet. Das Betreute Wohnen in Karlsfeld bei München erfüllt als „Effizienzhaus KfW 70“ mehr als die staatliche Energieeinsparverordnung.



DIE WICHTIGSTEN DATEN IM ÜBERBLICK:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Voraussichtliche Fertigstellung: 2017
- ▶ Energieträger der Heizung: Nah- und Fernwärme erneuerbar
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 54 kWh/(m²a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B

Die Berechnung wurde anhand der aktuell vorliegenden Baubeschreibung erstellt und wird demnach ohne Gewähr und unter Vorbehalt von Änderungen ausgewiesen.



- ▶ Barrierefreiheit
- ▶ breite Flure
- ▶ Aufzug in jedes Stockwerk
- ▶ teilweise praktische Schiebetüren
- ▶ 24-Std.-Notrufanlage
- ▶ Brandmeldeanlage
- ▶ sanitäre Sonderausstattung
- ▶ großzügige Terrassen und Balkone



Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.





EIN KOMPETENTER PARTNER: DER BETREUUNGSDIENST

ERLBAU betreut selbst Betreute Wohnanlagen, oder kann auf langjährige Partnerschaften mit renommierten, erfahrenen und zuverlässigen Betreuungsdiensten zurückblicken.

In Karlsfeld wird die ERL Immobilienservice GmbH & Co. KG die Betreuung übernehmen. Durch einen Betreuungsvertrag ist jeder Bewohner des Betreuten Wohnens optimal abgesichert: Für ein unbeschwertes und selbständiges Leben so lange wie möglich und mit der bestmöglichen Absicherung – soviel wie nötig. Die Wohnungen sind mit einer 24-Stunden-Notrufanlage ausgestattet. Weiterhin steht ein Ansprechpartner des Betreuungsdienstes während der Sprechzeiten zur Verfügung.

Pauschalen für Betreuungsvertrag*:
70,-€ /Monat

* Der Abschluss eines Betreuungsvertrages ist Pflicht.
Die Betreuungspauschale ist bis 01.01.2019 festgelegt, anschließende Anpassungen sind möglich.
Jeder Bewohner kann darüber hinaus den ambulanten Pflegedienst seiner Wahl beauftragen.

► GEMEINSCHAFTSRÄUME



Gemeinschaftsraum mit
Lounge, Esstischen und Küchenzeile

Abstellraum

Büro 1 und Büro 2 sowie
Besprechungszimmer

Eingang mit Foyer

WCs für Damen und Herren
Pflegebäd

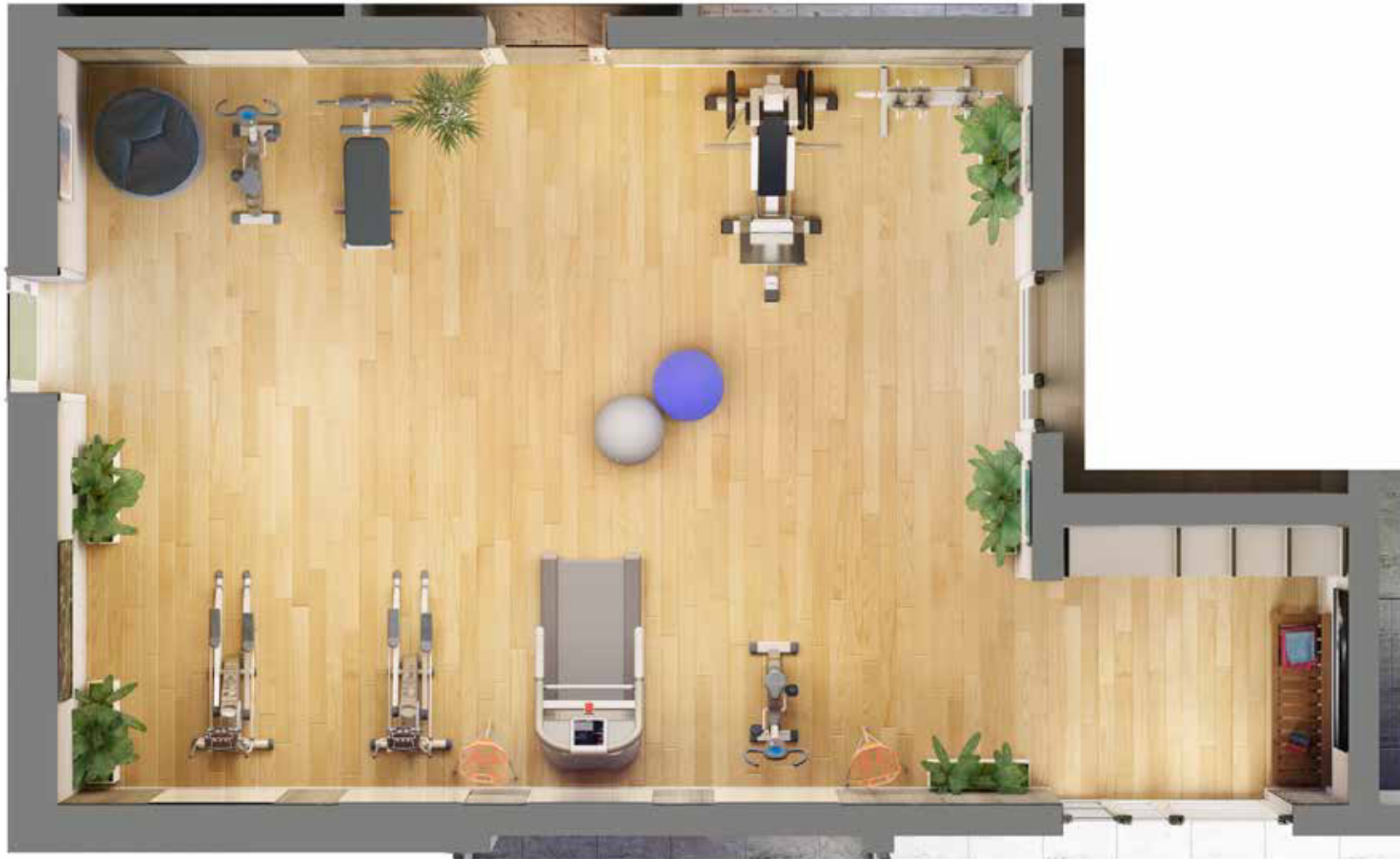
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.





Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

► FITNESSRAUM

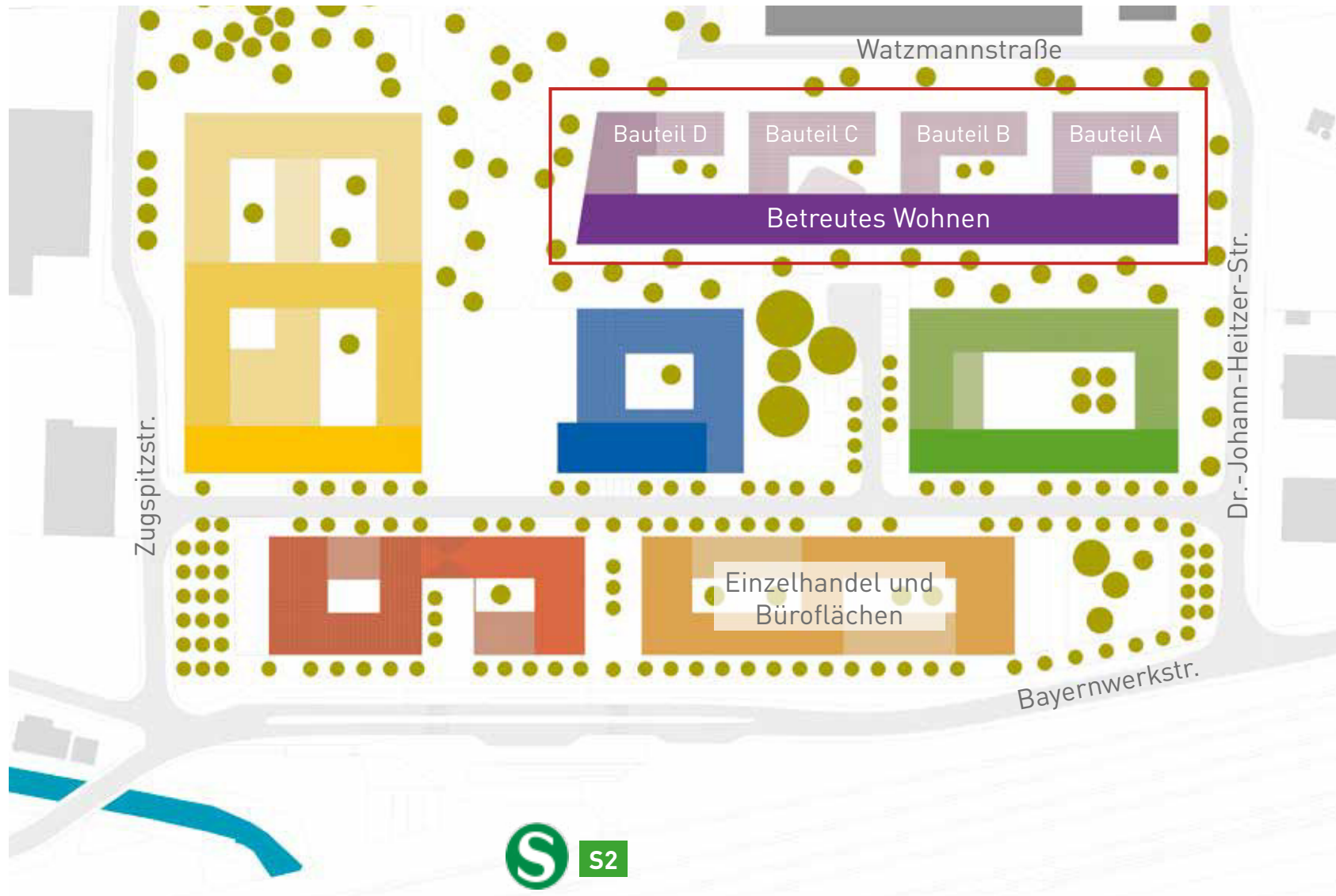
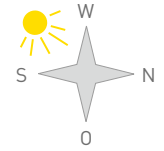


Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

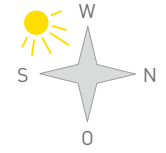


Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

LAGEPLAN



ERDGESCHOSS



Watzmannstraße



< Bauteil C | Bauteil B | Bauteil A

1. OBERGESCHOSS



Watzmannstraße



< Bauteil C | Bauteil B | Bauteil A

2. OBERGESCHOSS



Watzmannstraße

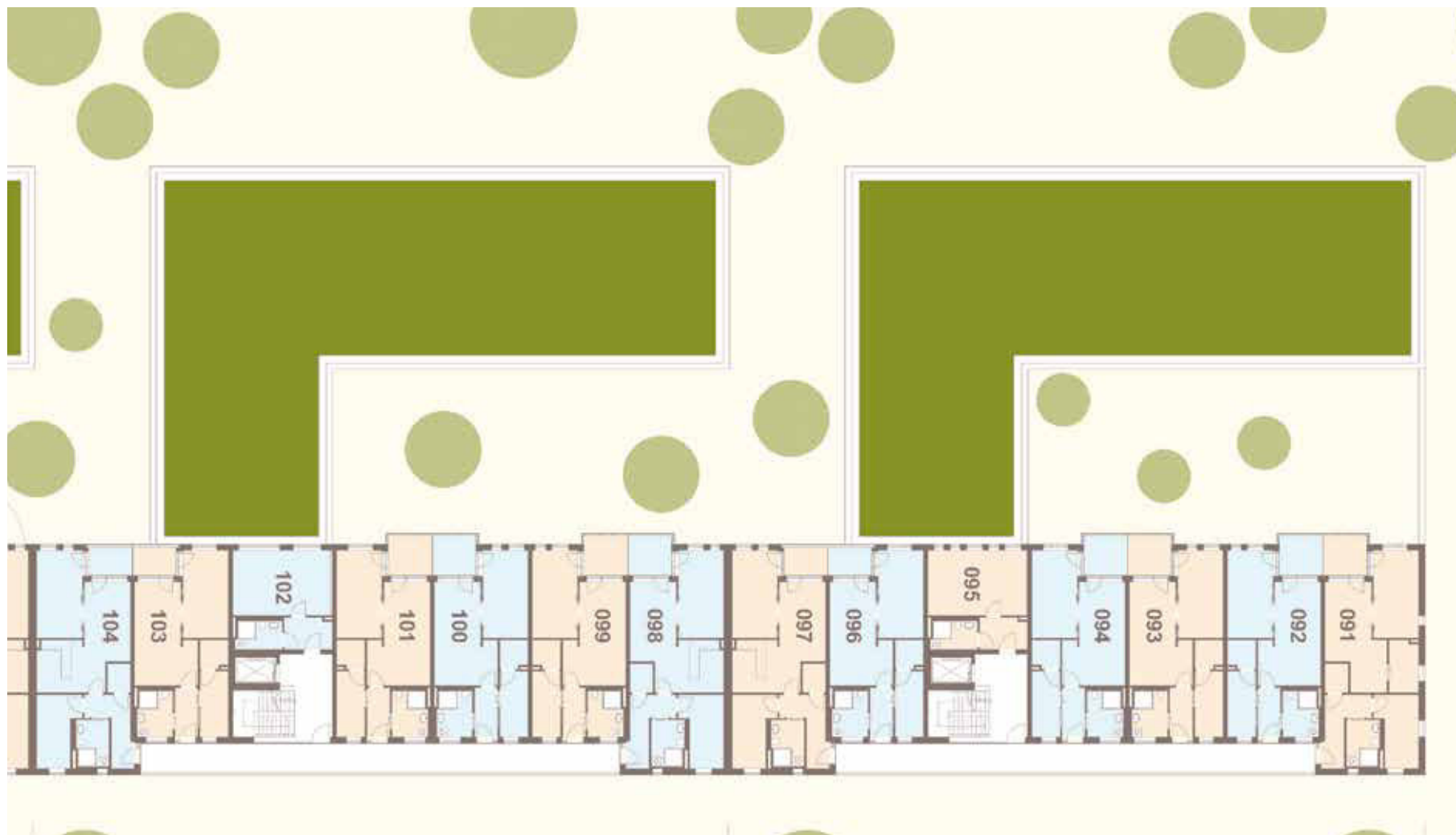


< Bauteil C | Bauteil B | Bauteil A

3. OBERGESCHOSS

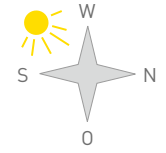


Watzmannstraße



< Bauteil C | Bauteil B | Bauteil A

4. OBERGESCHOSS



Watzmannstraße



< Bauteil C | Bauteil B | Bauteil A

5. OBERGESCHOSS

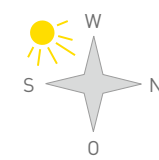


Watzmannstraße



< Bauteil C | Bauteil B | Bauteil A

UNTERGESCHOSS



Watzmannstraße



< Bauteil C | Bauteil B | Bauteil A

▶ WOHNUNGSTYPEN

WOHNUNGSTYP 1

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 1, HAUS A:

Wohnen/Küche/Essen	25,73 m ²
Zimmer	9,22 m ²
Bad	6,81 m ²
Diele	11,09 m ²
Terrasse (50%)	3,87 m ²
Gesamtfläche	56,72 m²

Ähnliche Grundrisse:
Haus A, Nummer 31, 61

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WOHNUNGSTYP 2

1-ZIMMER-APPARTEMENT MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

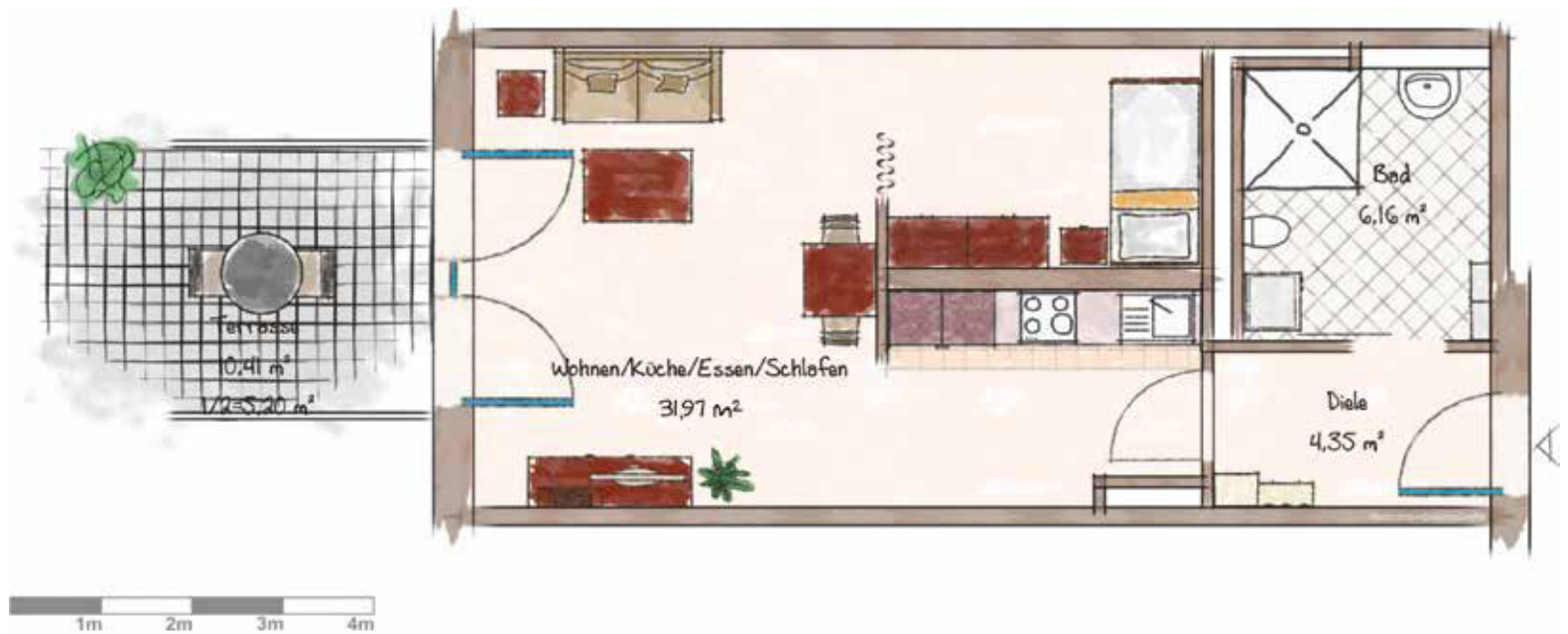
ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 2, HAUS A:

Wohnen/Küche/ Essen/Schlafen	31,97 m ²
Bad	6,16 m ²
Diele	4,35 m ²
Terrasse (50%)	5,20 m ²
Gesamtfläche	47,68 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 5, 32, 35,
62, 65

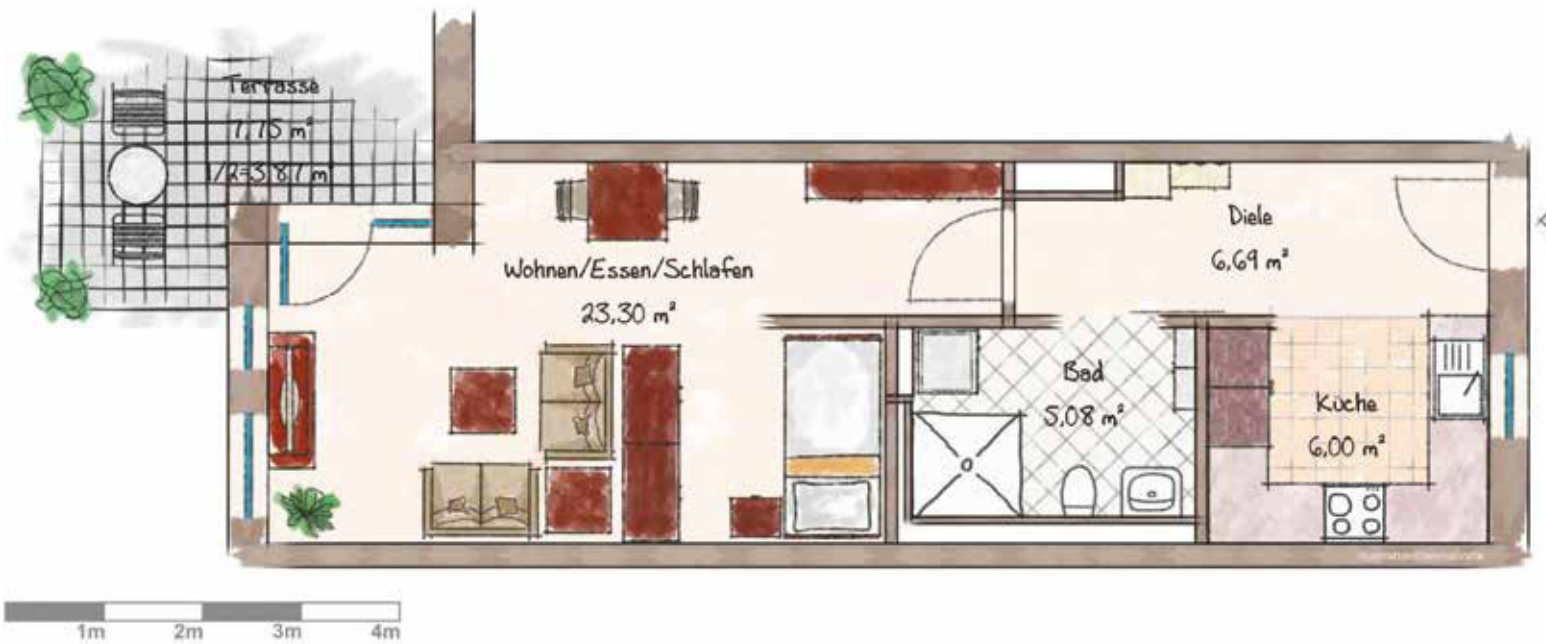
Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WOHNUNGSTYP 3

1-ZIMMER-APPARTEMENT MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 3, HAUS A:



Wohnen/Essen/ Schlafen	23,30 m ²
Küche	6,00 m ²
Bad	5,08 m ²
Diele	6,69 m ²
Terrasse (50%)	3,87 m ²
Gesamtfläche	44,94 m²

Ähnliche Grundrisse:
Haus A, Nummer 4, 6, 33, 34,
36, 63, 64, 66

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.

WOHNUNGSTYP 4

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 16, HAUS A:

Wohnen/Essen/Küche	25,26 m ²
Schlafen	15,25 m ²
Bad	6,02 m ²
Diele	3,96 m ²
Abstell	2,12 m ²
Terrasse (50%)	4,79 m ²
Gesamtfläche	57,40 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 46, 76
Haus B, Nummer 30, 60, 90

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WOHNUNGSTYP 5

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 12, HAUS A:

Wohnen	17,63 m ²
Schlafen	15,08 m ²
Küche	4,37 m ²
Bad	5,68 m ²
Diele	5,13 m ²
Abstell	2,77 m ²
Terrasse (50%)	4,79 m ²
Gesamtfläche	55,45 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 13 - 15,
42 - 45, 72 - 75
Haus B, Nummer 26 - 29,
56 - 59, 86 - 89

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WOHNUNGSTYP 6

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

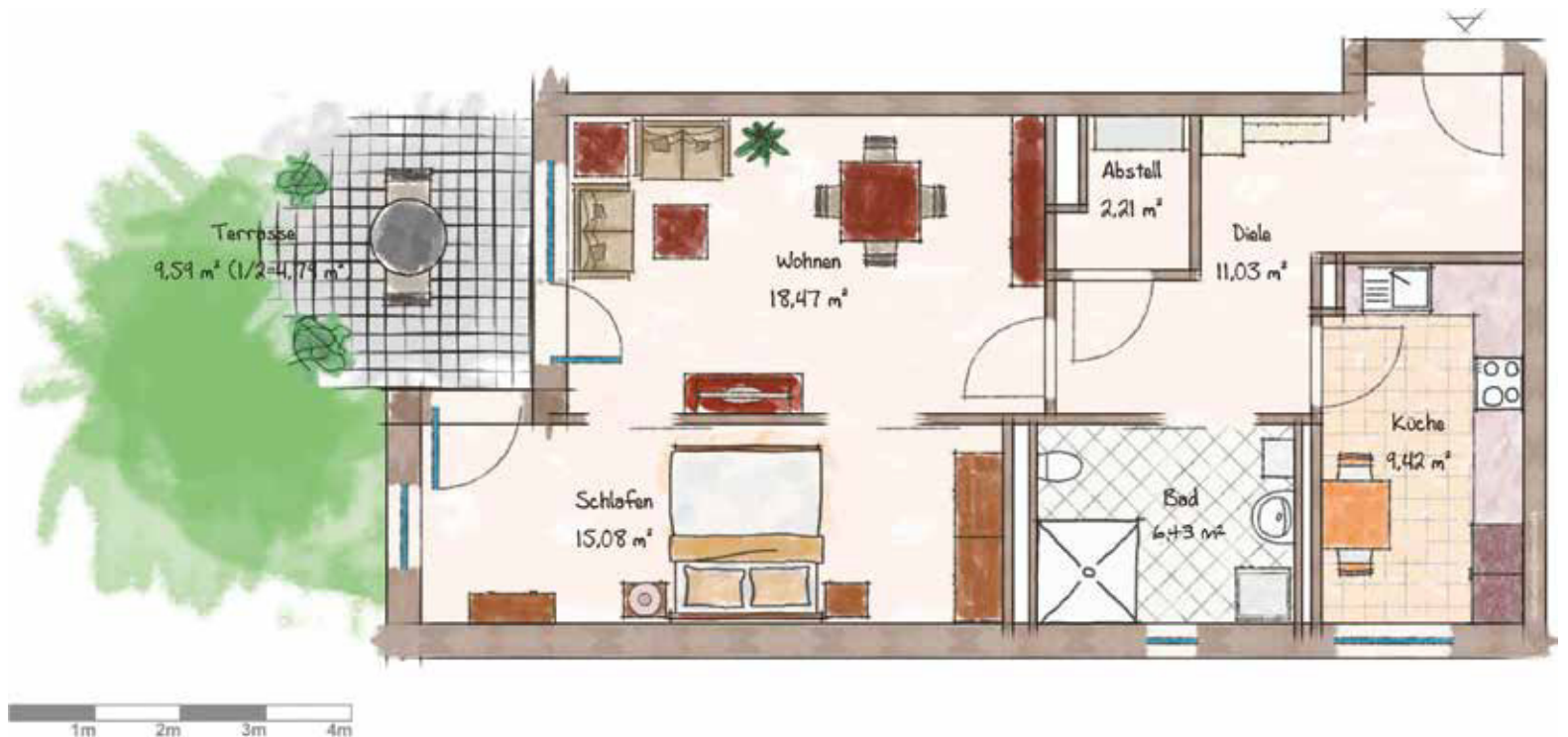
ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 11, HAUS A:

Wohnen	18,47 m ²
Schlafen	15,08 m ²
Küche	9,42 m ²
Bad	6,43 m ²
Diele	11,03 m ²
Abstell	2,21 m ²
Terrasse (50%)	4,79 m ²
Gesamtfläche	67,43 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 41, 71
Haus B, Nummer 25, 55, 85

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.





WOHNUNGSTYP 7

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 10, HAUS A:

Wohnen	22,53 m ²
Schlafen	10,29 m ²
Küche	5,26 m ²
Bad	4,85 m ²
Diele	5,54 m ²
Abstell	2,30 m ²
Terrasse (50%)	2,45 m ²
Gesamtfläche	53,22 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 40, 70
Haus B, Nummer 24, 54, 84

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.

WOHNUNGSTYP 8

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 9, HAUS A:

Wohnen/Essen/Küche	22,98 m ²
Schlafen	10,77 m ²
Bad	4,85 m ²
Diele	6,29 m ²
Abstell	3,03 m ²
Terrasse (50%)	3,17 m ²
Gesamtfläche	51,09 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 39, 69
Haus B, Nummer 23, 53, 83

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WOHNUNGSTYP 9

2,5-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 7, HAUS A:

Wohnen	25,94 m ²
Schlafen	14,13 m ²
Zimmer	7,11 m ²
Küche	7,77 m ²
Bad	ca. 8,09 m ²
Diele	6,77 m ²
Abstell	2,45 m ²
Loggia (50%)	3,74 m ²
Gesamtfläche	76,00 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 37, 67
Haus B, Nummer 21, 51, 81

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WOHNUNGSTYP 10

3-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 8, HAUS A:

Wohnen/Essen/Küche	29,01 m ²
Schlafen	17,19 m ²
Zimmer	11,71 m ²
Bad	6,85 m ²
Diele	9,22 m ²
Abstell	2,39 m ²
Terrasse (50%)	2,92 m ²
Gesamtfläche	79,29 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 38, 68, 97,
111, 125

Haus B, Nummer 17, 22, 47,
52, 77, 82, 104, 118, 132

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WOHNUNGSTYP 11

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TERRASSE ODER LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 18, HAUS B:



Wohnen	23,76 m ²
Schlafen	17,19 m ²
Küche	7,94 m ²
Bad	6,55 m ²
Diele	5,15 m ²
Abstell	3,13 m ²
Terrasse (50%)	5,55 m ²
Gesamtfläche	69,27 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 92 -94, 96,
106-108, 110, 120-122, 124
Haus B, Nummer 19 - 20,
48 - 50, 78 - 80, 99-101, 103,
113-115, 117, 127-129, 131

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.

WOHNUNGSTYP 12

3-ZIMMER-WOHNUNG
MIT LOGGIA
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 91, HAUS A:

Wohnen/Essen/Küche	29,01 m ²
Schlafen	17,09 m ²
Zimmer	11,71 m ²
Bad	6,33 m ²
Diele	9,22 m ²
Abstell	2,39 m ²
Loggia (50%)	3,77 m ²
Gesamtfläche	79,52 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 119
Haus B, Nummer 98, 105,
112, 126

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WOHNUNGSTYP 13

2-ZIMMER-WOHNUNG
UND KELLERRAUM IM UG

ZUM BEISPIEL WOHNUNG NUMMER 95, HAUS A:

Wohnen/Essen/Küche	19,16 m ²
Schlafen	9,24 m ²
Bad	5,89 m ²
Diele	5,23 m ²
Abstell	1,06 m ²
Gesamtfläche	40,58 m²

Ähnliche Grundrisse:

Haus A, Nummer 109, 123
Haus B, Nummer 102, 116,
130

Abbildungen beispielhaft
und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.
Grundrisse tw. gespiegelt.



WIR BAUEN AUF VERTRAUEN

BAUTRÄGER

ERL & STREICHER Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

GENERALUNTERNEHMER

ERLBAU GmbH & Co. KG

IMMOBILIENVERMITTLUNG

ERL Immobilien Vermittlungs GmbH & Co. KG

IMMOBILIENVERWALTUNG

ERL Immobilienverwaltungs GmbH

MIETVERTRAG UND
BETREUUNGSDIENST

ERL Immobilienservice GmbH & Co. KG

ERL IMMOBILIENGRUPPE
Mietzing 33b
D-94469 Deggendorf

Telefon: +49 991 37 060 - 888
Telefax: +49 991 37 060 - 611

Internet: www.erl.de
E-Mail: vermietung@erl.de