

POSTBAUER-HENG

Erstbezug

Jetzt mieten!

0991 370 60-8882

Betreutes Wohnen



ERL

Postbauer-Heng



 **Steckbrief**

Einwohner	ca. 8.000
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Neumarkt in der Oberpfalz

Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten.



Eindrücke vom Markt
Postbauer-Heng



Postbauer-Heng – ganz schön lebenswert

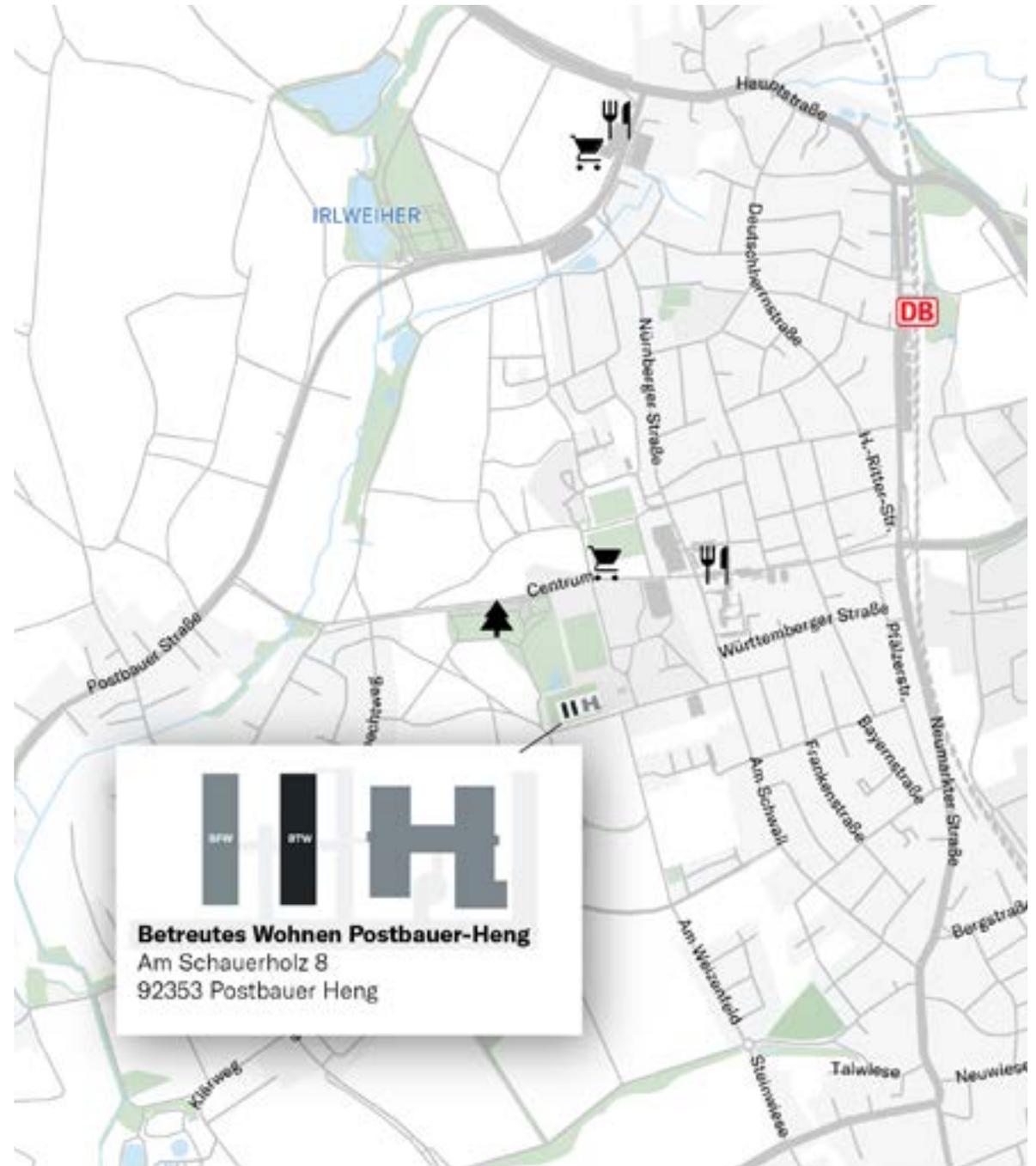
Am Fuße des 595 Meter hohen Dillbergs liegt in waldreicher Umgebung an der Grenze zwischen Oberpfälzer Jura und Fränkischer Alb die Marktgemeinde Postbauer-Heng. Hier führte einst die ehemalige Reichsstraße entlang, die zugleich Postlinie von Thurn und Taxis war. Auch heute noch sind die Verkehrsverbindungen überragend. So liegt der Bahnhof der rund 8.000 Einwohner zählenden Ortschaft direkt an der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg. Auch die S-Bahn von Neumarkt nach Nürnberg hält hier im Halbstundentakt.

Kurze Wege

Naherholungsgebiet	nebenan	Ärzte	550 m
Seniorenzentrum	110 m	Metzgerei	550 m
Supermarkt	450 m	Banken	550 m
Sporthalle	450 m	Bushaltestelle	550 m
Apotheke	500 m	Physiotherapie	600 m
Restaurant	500 m	Kirche	600 m
Eisdiele	500 m	Bahnhof	1,1 km
Rathaus	500 m	S-Bahn-Anschluss	1,1 km
Friseur	550 m	Golfanlage	5,6 km
Bäcker	550 m		

Zur großen Kreisstadt Neumarkt i.d. Oberpfalz sind es mit dem Auto elf Kilometer, nach Nürnberg 30 Kilometer. Doch wer will hier schon weg? Postbauer-Heng, das in den 70er-Jahren durch die Zusammenlegung der beiden Ortschaften Postbauer und Heng seinen Doppelnamen bekommen hat, ist ein lebendiger Markt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, einem breitgefächerten Angebot an Gastronomie - von der Eisdielen bis zum gehobenen Restaurant - und guter ärztlicher Versorgung.

Hier lässt es sich gerade auch im Alter leben. Egal, ob man es bei einem Cappuccino im Café eher ruhig oder doch auch mal ganz gern sportlich angehen lassen will. Postbauer-Heng ist Ausgangspunkt eines vielfältigen Netzes an Wander- und Radwegen. Ziemlich einzigartig ist der „Weg der Poesie“, ein knapp fünf Kilometer langer Rundweg auf dem Plateau des Dillbergs mit zehn literarischen Stationen für den geistigen Genuss. Nur wenige Meter vom Ortskern lädt das elegant eingebettete Naturbad in den Sommermonaten zur Abkühlung ein. Das Wasser wird durch spezielle Pflanzen gereinigt, ganz ohne Chemie. Direkt daneben können sich Alt wie Jung im „GiB“-Park fit halten. Nach dem Motto „Generationen in Bewegungen“ ist die Outdoor-Anlage auch Ausgangspunkt für Jogger, Wanderer oder Nordic-Walking-Gruppen.



Wer gern Konzerte unterschiedlicher Stilrichtungen von Jazz bis Rock oder feines Kabarett live erlebt, wird sich in Postbauer-Heng schnell heimisch fühlen. Das ehemalige Deutschorden-Schloss ist seit über 20 Jahren der kulturelle Mittelpunkt der Gemeinde und wartet mit einem ebenso vielfältigen wie qualitativ hochwertigem Programm auf. Aber auch die etwas bodenständigere Dorfkultur wird hier gepflegt. So veranstalten die drei Obst- und Gartenbauvereine das ganze Jahr über verschiedene Dorffeste zu verschiedenen Anlässen. Mit dem Dorfstadl in Heng samt alten Backofen, dem Dorfstadl Buch, der „Schupfa“ in Postbauer oder dem alten Stodl am Fleischmichlhaus in Pavelsbach stehen außergewöhnlich einladende Orte für die Festlichkeiten bereit. Das selbstgewählte Motto der Marktgemeinde lautet: „... ganz schön lebenswert!“

Perfekte Anbindung

Neumarkt in der Oberpfalz	11 km	Bamberg	92 km
Nürnberg	30 km	Bayreuth	94 km
Schwabach	30 km	Weiden in der Oberpfalz	99 km
Lauf an der Pegnitz	32 km	Landshut	122 km
Parsberg	37 km	Würzburg	138 km
Amberg	49 km	München	150 km
Erlangen	50 km	Deggendorf	151 km
Ingolstadt	72 km	Stuttgart	209 km
Regensburg	80 km		



Das Betreute Wohnen in Postbauer-Heng

In Postbauer-Heng befindet sich ein Gebäude für Betreutes Wohnen mit 40 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Diese verfügen über Wohnflächen von ca. 30 m² bis ca. 88 m² und wurden stilvoll, modern und ökologisch im KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) gebaut. Die künftigen Mieter profitieren von einer besonders energiesparenden Bauweise mit hochwertiger Dämmung, modernen Fenstern und einer sparsamen Heizung von einem deutlich reduzierten Energieverbrauch und niedrigen Heizkosten.

Sicherheit verspricht eine Dreifachverriegelung bei der Wohnungseingangstüre. Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante ermöglichen. Praktische Haltevorrichtungen schaffen zusätzlich Sicherheit im Bad. Elektrische Rollos an den Fenstern sowie praktische Schiebetüren in einem Teil der Räume erhöhen die Wohnqualität noch weiter. Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort.







Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten

Die Wohnungen verfügen über einen separaten Kellerraum im Untergeschoss und sind alle barrierefrei und bequem mit dem Aufzug erreichbar.

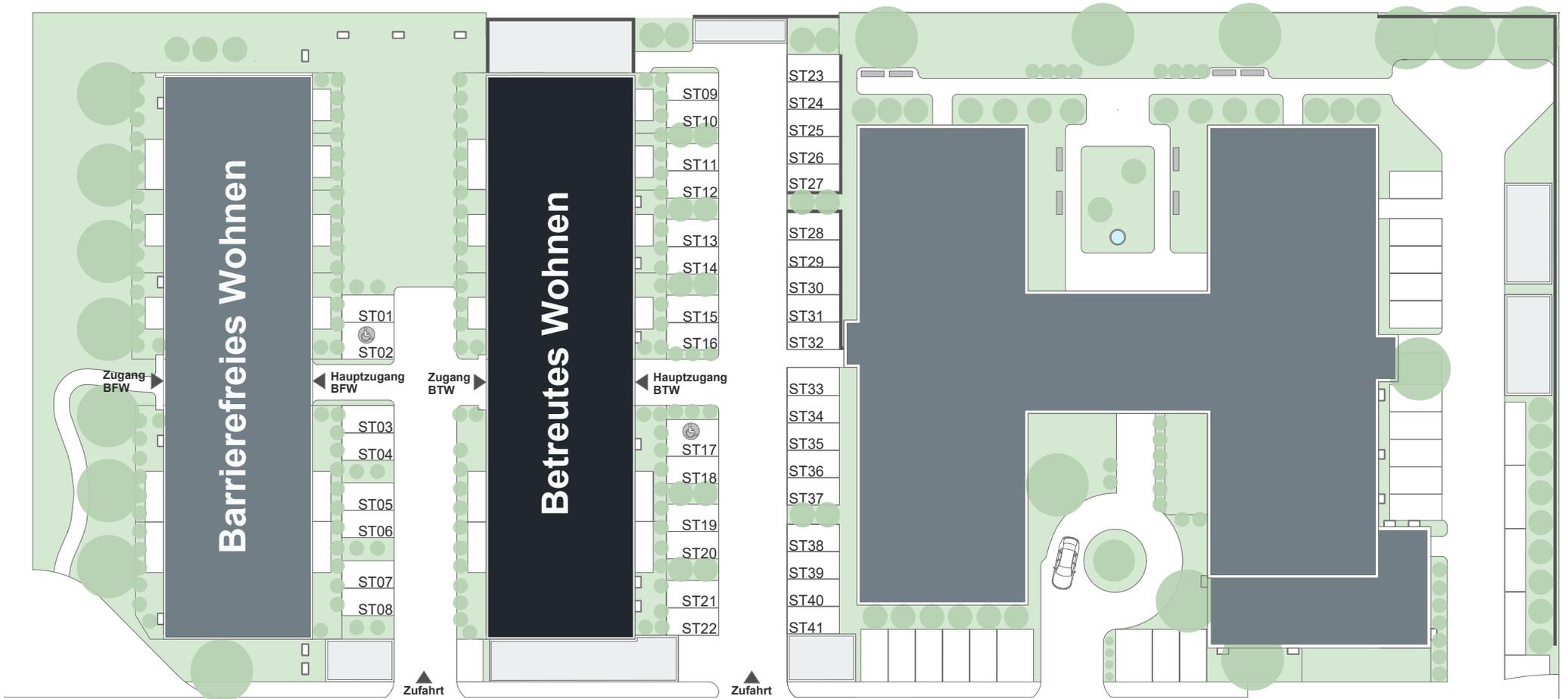
Neben den eigenen vier Wänden steht den Bewohnern im Untergeschoss ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Terrasse zur Verfügung, in dem sie sich treffen, lesen, gemeinsam kochen oder musizieren können, ebenso das Büro des Betreuungsdienstes. Ein Pflegebad, ein Fitness- und Ruhebereich mit Infrarotkabine sowie ein Wasch- und Trockenraum befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen und Fahrradstellplätzen rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Die Bewohner des Betreuten Wohnens können darüber hinaus den Fahrradraum im benachbarten Barrierefreien Wohnen nutzen. Das Betreute Wohnen sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Bei den zugeordneten Tiefgaragen- und Außenstellplätzen wurde jeweils die Vorrüstung geschaffen, eine Ladestation für e-Mobilität anzubringen.

40

Wohnungen

Eigenschaften

- Barrierefreiheit und breite Flure
- Aufzug
- 24-Stunden-Notrufanlage
- Sanitäre Sonderausstattung
- Gemeinschaftsraum
- Pflegebad, Fitness- und Ruhebereich mit Infrarotkabine
- Betreuungsbüro direkt vor Ort
- Wasch-/Trockenraum
- Kellerräume
- Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone
- Tiefgaragen- und Außenstellplätze
- Schöne Außenanlagen
- Günstiger Strom für Mieter durch PV-Anlage (Mieterstrommodell)

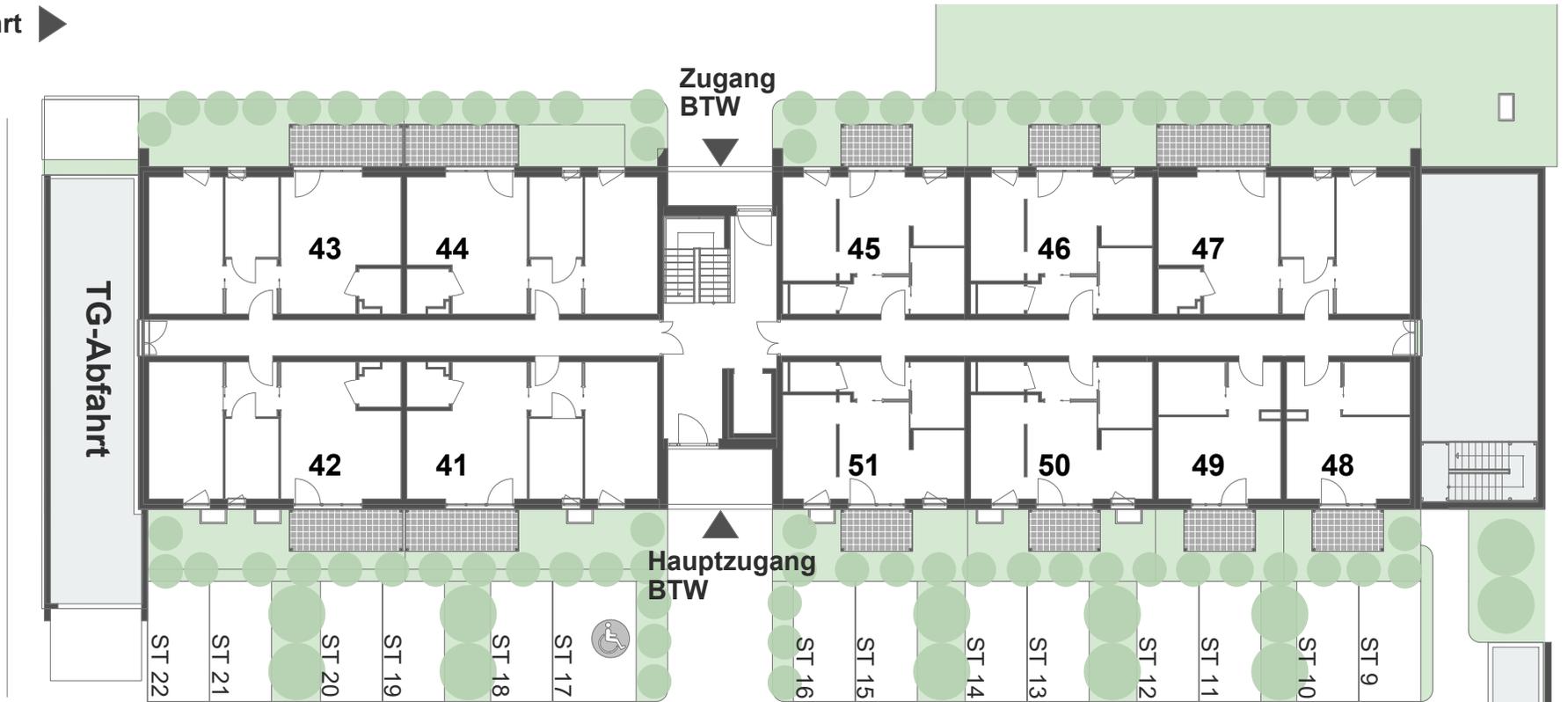


Am Schauerholz

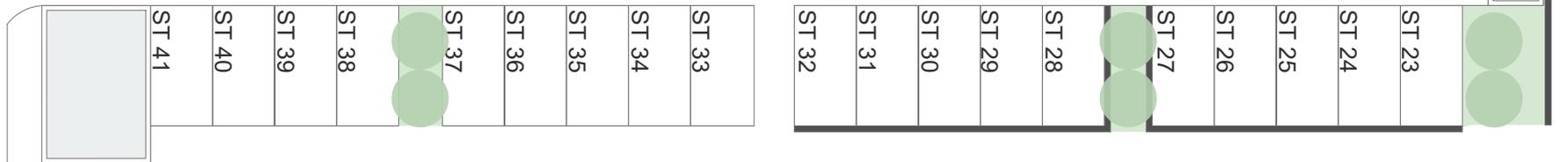
Lageplan



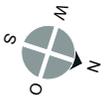
Zufahrt



Zufahrt

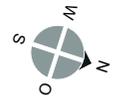


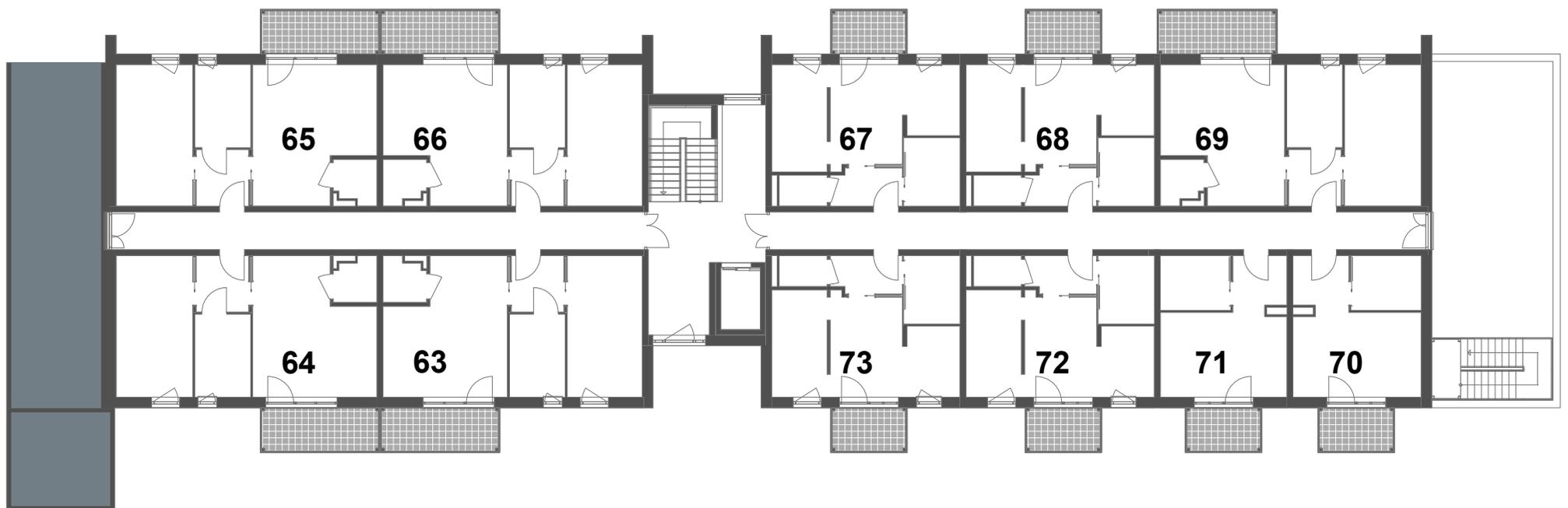
Erdgeschoss



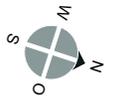


1. Obergeschoss



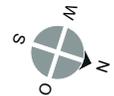


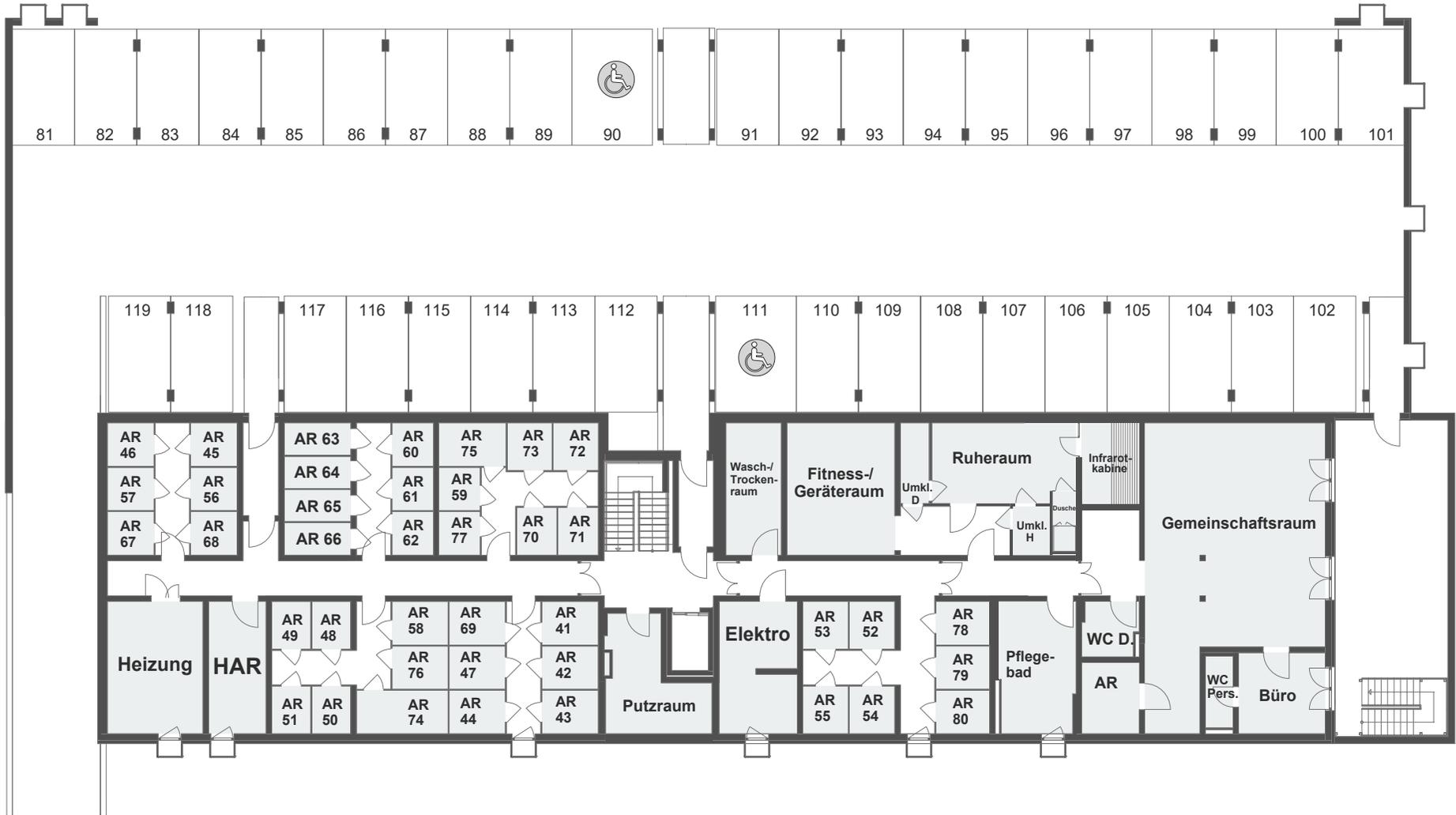
2. Obergeschoss



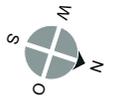


3. Obergeschoss





Untergeschoss





Musterwohnung Referenzobjekt Deggendorf



Die Wohnungstypen

Wohnungstyp 1

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 41



Wohnen/Kochen/Essen	24,70 m ²
Schlafen	17,42 m ²
Bad	6,06 m ²
Flur	4,84 m ²
Abstellraum	2,94 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,16 m ²

Gesamtfläche 60,12 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

44, 52, 55, 63, 66
42*, 43*, 47*, 53*, 54*, 58*, 64*, 65*, 69*

*Gesamtfläche: 60,49 m²

Kaltmiete	770,- €
Nebenkosten	210,- €
Gesamt / Monat	980,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt

Wohnungstyp 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 45



Wohnen/Kochen/Essen	18,34 m ²
Schlafen	9,85 m ²
Bad	4,73 m ²
Flur	4,31 m ²
Abstellraum	2,40 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	2,63 m ²

Gesamtfläche 42,26 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

46, 50, 51, 56, 57, 61, 62, 67, 68, 72, 73

Kaltmiete	560,- €
Nebenkosten	150,- €
Gesamt / Monat	710,- €

Wohnungstyp 3

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 48



Wohnen/Essen/Schlafen	17,43 m ²
Kochen	4,86 m ²
Bad	4,73 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	2,63 m ²
Gesamtfläche	29,65 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

59, 70
49*, 60*, 71*

*Gesamtfläche: 29,29 m²

Kaltmiete	410,- €
Nebenkosten	100,- €
Gesamt / Monat	510,- €

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnungen
unmöbliert und teilweise
gespiegelt

Wohnungstyp 4

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 74

Mit zusätzlichem
zweiten Kellerraum
im UG

Wohnen/Essen	21,49 m ²
Kochen	7,12 m ²
Schlafen	15,03 m ²
Gast	11,56 m ²
Bad	6,06 m ²
Abstellraum	3,18 m ²
Flur	9,12 m ²
Dachterrasse (50 %)	14,11 m ²
Gesamtfläche	87,67 m²

Gesamtfläche **87,67 m²**

Kaltmiete	1.035,- €
Nebenkosten	300,- €
Gesamt / Monat	1.335,- €



Wohnungstyp 5

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

z. B. Wohnung 75



Wohnen/Essen	23,56 m ²
Kochen	7,21 m ²
Schlafen	14,71 m ²
Bad	5,43 m ²
Abstellraum	3,53 m ²
Flur	4,44 m ²
Dachterrasse (50 %)	6,63 m ²

Gesamtfläche 65,51 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

78, 79
76*, 80**

* Gesamtfläche: * 65,59 m² | ** 66,50 m²

Kaltmiete	805,- €
Nebenkosten	230,- €
Gesamt / Monat	1.035,- €

Wohnungstyp 6

1-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 77



Wohnen/Essen	20,70 m ²
Kochen	4,54 m ²
Bad	5,88 m ²
Abstellraum	1,34 m ²
Flur	5,98 m ²
Dachterrasse (50 %)	4,49 m ²

Gesamtfläche 42,93 m²

Kaltmiete	570,- €
Nebenkosten	150,- €
Gesamt / Monat	720,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt

Tiefgaragenstellplatz 60,- € (inkl. NK)
Tiefgaragenstellplatz barrierefrei 65,- € (inkl. NK)
Außenstellplatz 35,- €
Außenstellplatz barrierefrei 40,- €



Gemeinschafts- bereiche

Gemeinschaftsraum inkl. Terrasse,
Betreuungsbüro, WCs, Pflegebad, Fitness- und
Ruhebereich mit Infrarotkabine, Dusche und
Umkleiden

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.



Referenzbilder



So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig

Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- Pauschale für Betreuung und Notruf gemäß Verträge:
129,- € / Monat / Wohnung (Betreuungsvertrag mit der ERL Immobilienservice GmbH: 81,- €; Notrufvertrag mit dem BRK Kreisverband Neumarkt: 48,- €)
- Zuschuss von 25,50 € / Monat zum Notrufvertrag bei vorhandenem Pflegegrad durch Pflegekasse
- **Der Abschluss eines Betreuungsvertrages über allgemeine Betreuungsleistungen (Grundleistungen) und eines Notrufvertrages ist Pflicht.**
- Jeder Bewohner kann darüber hinaus gegen gesonderte Vergütung einen ambulanten Pflegedienst seiner Wahl beauftragen

Leistungen gegen gesonderte Vergütung

- Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz
- Häusliche Krankenpflege
- Hauswirtschaftliche Versorgung
- Essen auf Rädern
- Hol- und Bringdienste uvm.

Grundleistungen des Betreuungsdienstes

- Regelmäßige Sprechzeiten im Betreuungsbüro
- Hilfestellung im Behörden- oder Amtsverkehr
- Vermittlung von Pflegediensten, hauswirtschaftlichen Hilfen und alltäglichen Dienstleistungen, z.B. Wäschedienst, Mahlzeiten-dienst, Frisör etc.
- Veranstaltungen, wie Kaffeenachmittage, Gymnastik, Weihnachtsfeier, Ausflüge uvm.

Wohnanlage

- 24-Stunden-Notruf – alle Wohnungen sind mit einer Notrufanlage ausgestattet
- Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzten
- Barrierefreiheit innen und außen in den öffentlich zugänglichen Bereichen
- Ausstattung und Grundrissgestaltung ermöglichen Selbständigkeit
- Gemeinschaftsraum, Pflegebad

Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

Januar 2025

Barrierefrei

innen und außen

Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung und
Abstellräume

Umwelt

energiesparende Bauweise,
PV-Anlage



Die wichtigsten Daten gemäß GEG (Gebäude-Energie-Gesetz):

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: Januar 2025
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 40 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: A

CO₂-Emissionen (kg / (m²a))

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**
40 kWh / (m²a)



▲ 11 kWh / (m²a)
Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes

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

Vermietung

ERL Immobilienverwaltungs GmbH
Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Tel. 0991 370 60-8882

vermietung@erl.de

www.erl.de

Betreuung

ERL Immobilienservice GmbH
Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Tel. 0991 370 60-82

info@erl-immobilienservice.de

www.erl.de

Notruf

BRK Kreisverband
Neumarkt

**Selbständig und selbstbestimmt
bis ins hohe Alter.**

Wir bauen auf Vertrauen.

ERL