

SENIORENPARK DEGGENDORF

Jetzt mieten!
0991 370 60-8882

Betreutes Wohnen

So viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig



Deggendorf



Stadtplatz in Deggendorf



Steckbrief

Einwohner	ca. 38.200
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Deggendorf



Deggendorf - Stadt, Land, Fluss

Zurück zur Natur in moderner Umgebung! Wer die Freiheit der Weite liebt und trotzdem nicht auf die Annehmlichkeiten der kurzen Wege verzichten möchte, ist hier absolut richtig. Willkommen im Genussort Deggendorf, dem Tor zum Bayerischen Wald, nur 140 Kilometer nordöstlich von München. Der Ortsteil Fischerdorf liegt am rechten Donauufer. Die Innenstadt ist schnell erreicht. Außerdem führt der im Zuge der Landesgartenschau errichtete Donausteg Radfahrer und Fußgänger auf die andere Seite. Ankommen, wo das Lebensglück zuhause ist.

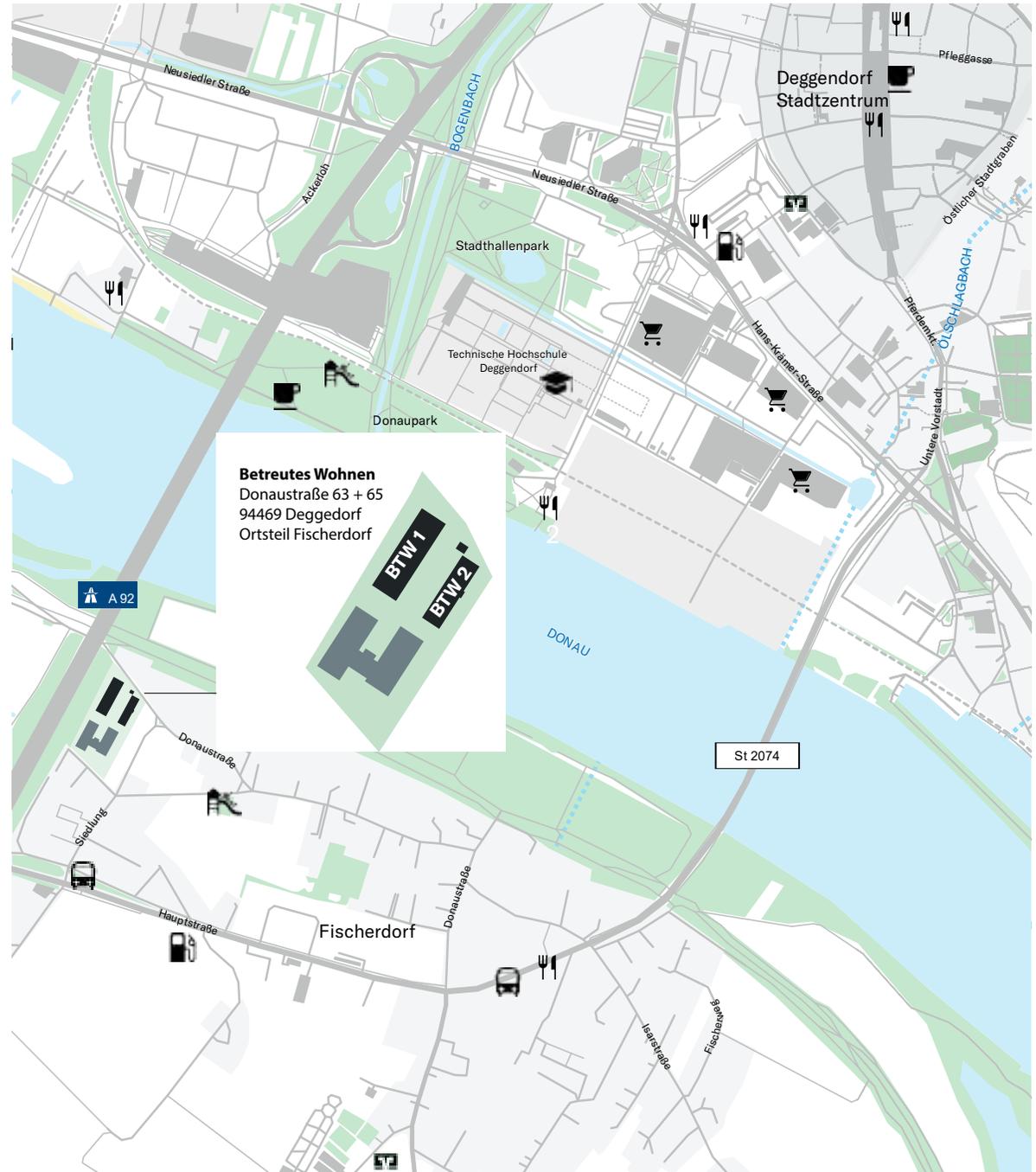


Kurze Wege

Bushaltestelle	200 m	Arzt	1,1 km
Tankstelle	300 m	Supermarkt	1,6 km
Friseur	800 m	Drogerie	1,7 km
Physiotherapie	850 m	Kirche	1,8 km
Restaurant	900 m	Hauptbahnhof	2,3 km
Metzgerei	900 m	Seniorenbüro	2,5 km
Bäckerei / Café	900 m	Krankenhaus	3,0 km
Bank	900 m		

Deggedorf ist eine moderne und zu jeder Jahreszeit lebendige Stadt – sie ist kultureller, wirtschaftlicher und wissenschaftlicher Mittelpunkt der Region. Die Lage zwischen den ebenen, fruchtbaren Tälern von Donau und Isar im Süden und dem Naturpark Bayerischer Wald im Norden ist außergewöhnlich.

Ein idealer Ort für Menschen, die schon lange überlegen, ihrem Leben eine neue Mitte zu geben, indem sie sich nach draußen verlagern – ohne gleich den Anschluss zu verlieren. Oder wie es die Stadt selbst formuliert: „Erleben Sie die historische Altstadt, lauschen Sie ihrer Geschichte. Deggedorf – eine moderne Stadt mit Tradition, Brauchtum und besonders liebenswerten Menschen.“

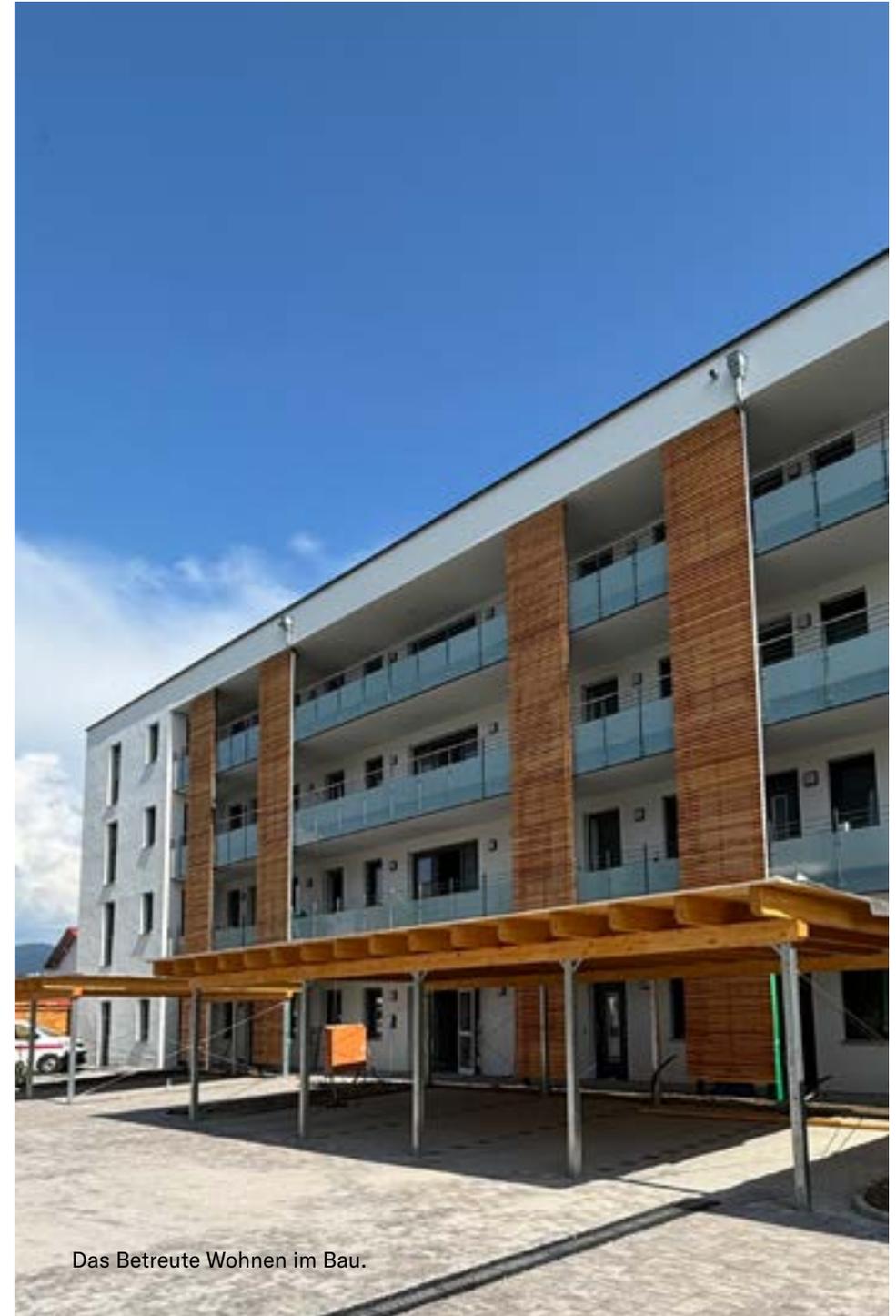


Der Bayerische Wald, eine der Top-Urlaubsregionen Deutschlands, bietet nicht weniger als ein einziges großes Naturerlebnis. Hier gibt es markierte Wander- und Radwege im Sommer, gespurte Langlaufloipen im Winter und unabhängig von der Jahreszeit jede Menge unberührte Landschaft. Gipfelstürmer genießen von den Erhebungen des Mittelgebirges einen traumhaften Blick über den ältesten Nationalpark des Landes. Der Große Arber ist dabei mit seinen 1.456 Metern der „König des Bayerischen Waldes“ und sowohl zu Fuß als auch mit der Bergbahn erreichbar.

Natürlich muss es aber nicht immer Natur sein. Von Deggendorf in die Drei-Flüsse-Stadt Passau sind es mit dem Auto nur 30 Minuten, nach München nicht mal eineinhalb Stunden. Und um italienisches Altstadt-Flair in Regensburg zu genießen, sitzt man nicht länger als 50 Minuten hinter dem Steuer. Kurze Wege – in und außerhalb von Deggendorf.

Perfekte Anbindung

Plattling	10 km	Linz	151 km
Straubing	33 km	München	140 km
Passau	55 km	Nürnberg	182 km
Landshut	72 km	Augsburg	196 km
Regensburg	75 km		



Das Betreute Wohnen im Bau.





Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten

Das Betreute Wohnen im Seniorenpark Deggendorf

Im Seniorenpark in Deggendorf befinden sich zwei Häuser für Betreutes Wohnen. Die 83 Betreuten Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 31 m² bis ca. 86 m² 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 energiesparenden Heizung von einem deutlich reduzierten Energieverbrauch und niedrigen Heizkosten.

Sicherheit verspricht eine Dreifachverriegelung bei der Wohnungseingangstüre. Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdige Duschen ohne Stolperkante ermöglichen. Großzügige Terrassen, Loggien oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die Wohnungen verfügen über einen separaten Abstellraum und sind alle barrierefrei und bequem mit den Aufzügen erreichbar.





Neben den eigenen vier Wänden steht im BTW 2 ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse zur Verfügung, in dem sich die künftigen Bewohner treffen, lesen, gemeinsam kochen oder musizieren können. Das Büro des Betreuungsdienstes ist hier ebenfalls zu finden. Ein Pflege-Wohlfühlbad, ein Fitnessraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum befinden sich im Untergeschoss vom BTW 1. Drei weitere, separat erwerbliche Kellerräume, die beispielsweise als Hobby- oder Lagerräume genutzt werden, sind ebenfalls im Untergeschoss angesiedelt.

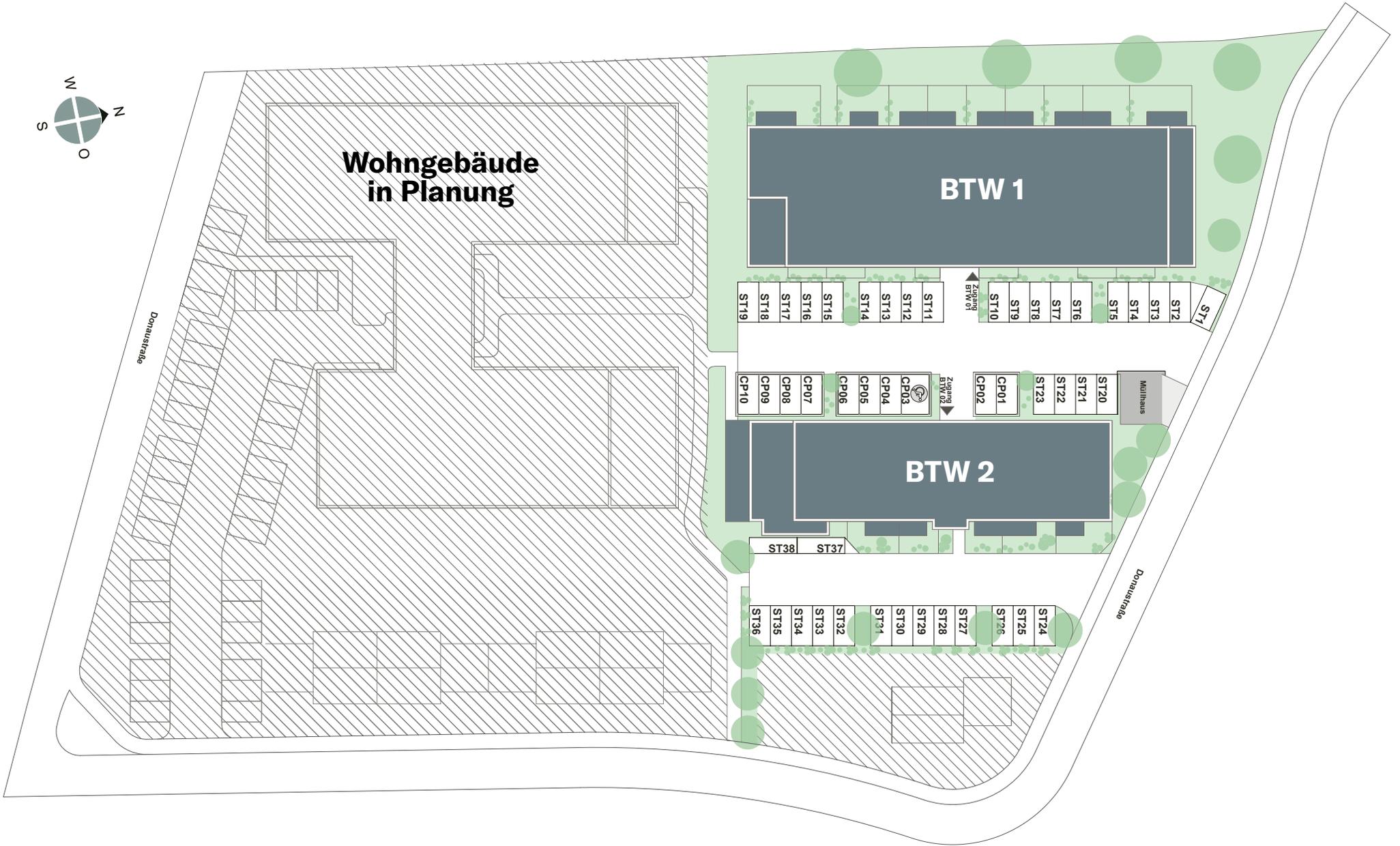
Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Der Seniorenpark sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Komplettiert wird die Wohnanlage durch Fahrradstellplätze. Die Carport- und Außenstellplätze sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Dafür wurde jeweils die Vorrüstung geschaffen, eine Ladestation für e-Mobilität anzubringen.

83

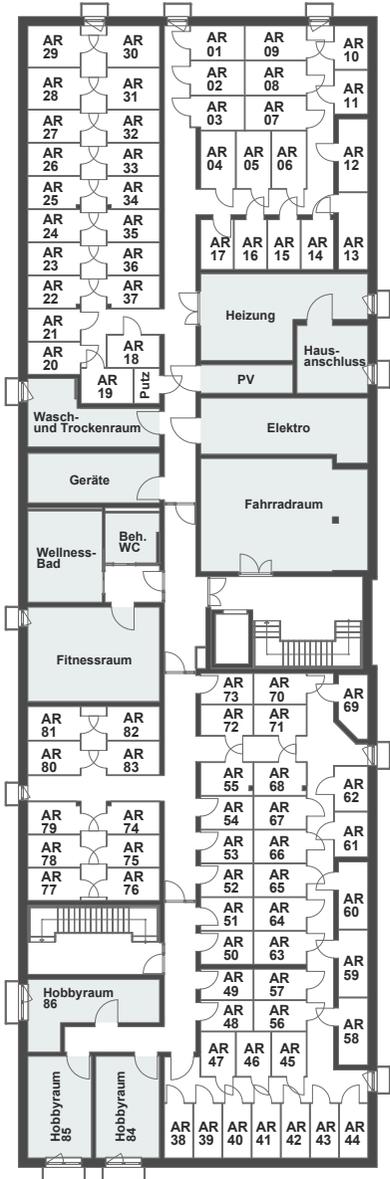
Wohnungen

Eigenschaften

- Barrierefreiheit, breite Flure, Aufzug
- 24-Stunden-Notrufanlage
- Sanitäre Sonderausstattung
- Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse
- Günstiger Strom für Mieter durch PV-Anlage (Mieterstrommodell)
- Pflege-Wohlfühlbad und Fitnessraum
- Wasch-/Trockenraum und Fahrradraum
- Betreuungsbüro direkt vor Ort
- Großzügige Terrassen, Loggien oder Balkone
- Carport- und Außenstellplätze
- Schöne Außenanlagen



Lageplan



Untergeschoss

Erdgeschoss



Donaustraße

Müllhaus

Zugang BTW 2

Zugang BTW 1

ST20
ST21
ST22
ST23
CP01
CP02

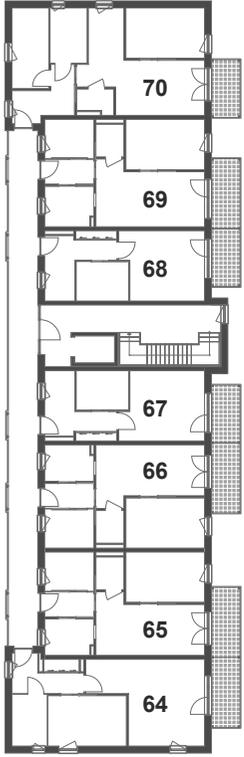
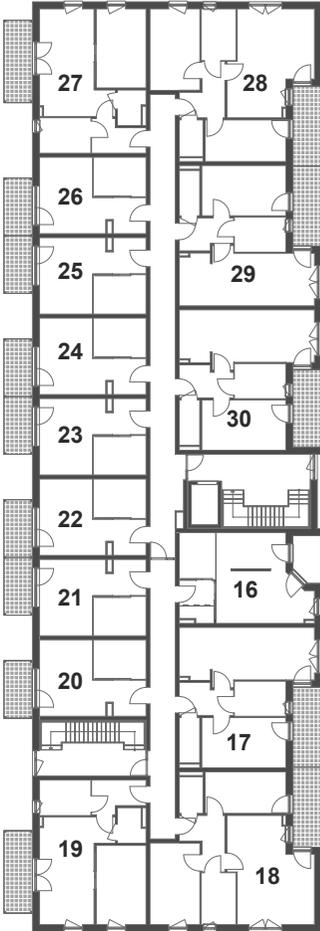
CP03
CP04
CP05
CP06
CP07
CP08
CP09
CP10

63
62
61
60
59
Elektro
PV
Heizung
WC R/H
HA Heizung
Aufenthaltsraum
Büro
WC
Parz.

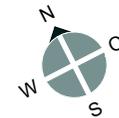
ST1
ST2
ST3
ST4
ST5
ST6
ST7
ST8
ST9
ST10
ST11
ST12
ST13
ST14
ST15
ST16
ST17
ST18
ST19

ST24
ST25
ST26
ST27
ST28
ST29
ST30
ST31
ST32
ST33
ST34
ST35
ST36

ST37
ST38



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Die Wohnungstypen



Wohnungstyp 1

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 1

Wohnen/Kochen/Essen	17,62 m ²
Schlafen	9,27 m ²
Bad	4,85 m ²
Flur	3,26 m ²
Einbauschränke	1,67 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	2,24 m ²

Gesamtfläche **38,91 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

16, 31, 46

Kaltmiete	565 €
Nebenkosten	140 €
Gesamt/Monat	705 €

Wohnungstyp 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 2

Wohnen/Kochen/Essen	26,86 m ²
Schlafen	15,53 m ²
Bad	5,42 m ²
Flur	5,97 m ²
Abstellraum	3,39 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,13 m ²

Gesamtfläche **61,30 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

14, 17, 29, 32, 44, 57

15*, 30*, 45*, 58*

* Gesamtfläche 61,14 m²

* Preise können abweichen

Kaltmiete	795 €
Nebenkosten	220 €
Gesamt/Monat	1.015 €

Wohnungstyp 3

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 3



Wohnen/Kochen/Essen	29,29 m ²
Schlafen	15,13 m ²
Gast	12,33 m ²
Bad	5,42 m ²
Flur	6,91 m ²
Abstellraum	3,18 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,13 m ²

Gesamtfläche 76,39 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

13, 18, 28, 33, 43

Kaltmiete	955 €
Nebenkosten	270 €
Gesamt/Monat	1.225 €

Wohnungstyp 4

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 4



Wohnen/Kochen/Essen	23,75 m ²
Schlafen	14,72 m ²
Bad	5,42 m ²
Flur	5,88 m ²
Abstellraum	3,38 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,29 m ²

Gesamtfläche 57,44 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

12, 19, 27, 34, 42

Kaltmiete	775 €
Nebenkosten	200 €
Gesamt/Monat	975 €

Wohnungstyp 5

1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

z.B. Wohnung 5

Wohnen/Essen/Schlafen	17,08 m ²
Kochen	4,94 m ²
Bad	6,04 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,23 m ²

Gesamtfläche 31,29 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

6, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,
35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 49, 50, 51, 52,
53, 54, 55

Kaltmiete	455 €
Nebenkosten	110 €
Gesamt/Monat	565 €



Wohnungstyp 6

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

z.B. Wohnung 47

Wohnen/Kochen/Essen	26,86 m ²
Schlafen	21,74 m ²
Gast	9,33 m ²
Bad	5,42 m ²
WC	1,85 m ²
Flur	9,23 m ²
Abstellraum	3,86 m ²
Loggia (50 %)	8,14 m ²

Gesamtfläche 86,43 m²

Kaltmiete	1.035 €
Nebenkosten	300 €
Gesamt/Monat	1.335 €



Wohnungstyp 7

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse* und Balkon

z.B. Wohnung 48

Wohnen/Essen/Kochen	27,94 m ²
Schlafen	18,38 m ²
Gast	10,79 m ²
Bad	5,42 m ²
Flur	6,10 m ²
Abstellraum	5,48 m ²
Balkon (50 %)	4,52 m ²

Gesamtfläche **78,63 m²**

* Dachterrasse ist nicht barrierefrei und wird nicht zur Wohnfläche gezählt

Kaltmiete	985 €
Nebenkosten	275 €
Gesamt/Monat	1.260 €

Wohnungstyp 8

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

z.B. Wohnung 56

Wohnen/Kochen/Essen	30,65 m ²
Schlafen	15,36 m ²
Gast	9,19 m ²
Bad	5,42 m ²
WC	2,47 m ²
Ankleide	7,46 m ²
Flur	5,62 m ²
Abstellraum	4,09 m ²
Loggia (50 %)	4,13 m ²

Gesamtfläche **84,39 m²**

Kaltmiete	1.015 €
Nebenkosten	295 €
Gesamt/Monat	1.310 €



Wohnungstyp 9

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 59

Wohnen/Essen	21,97 m ²
Schlafen	14,72 m ²
Kochen	6,40 m ²
Bad	5,57 m ²
Flur	4,51 m ²
Abstellraum	3,37 m ²
Terrasse (50 %)	3,86 m ²

Gesamtfläche 60,40 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

65, 66, 72, 73, 78, 79 62*, 69*, 76*, 82*

*Gesamtfläche 62,88 m²

* Preise können abweichen

Kaltmiete	785 €
Nebenkosten	210 €
Gesamt/Monat	995 €



Wohnungstyp 10

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 60

Wohnen/Essen/Schlafen	20,85 m ²
Kochen	4,50 m ²
Bad	6,04 m ²
Flur	5,80 m ²
Einbauschränke	1,27 m ²
Terrasse (50 %)	3,24 m ²

Gesamtfläche 41,70 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

61, 67, 68, 74, 75, 80, 81

Kaltmiete	585 €
Nebenkosten	150 €
Gesamt/Monat	735 €

Wohnungstyp 11

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 63

Wohnen/Essen	21,98
Kochen	6,85
Schlafen	14,72
Gast	11,08
Bad	6,22
Flur	8,82
Abstellraum	3,14
Terrasse (50 %)	3,21

Gesamtfläche 76,02 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

70, 77, 83

Kaltmiete	950 €
Nebenkosten	265 €
Gesamt/Monat	1.215 €

Wohnungstyp 12

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

z.B. Wohnung 64

Wohnen/Kochen/Essen	30,03 m ²
Schlafen	14,76 m ²
Bad	5,42 m ²
Flur	7,31 m ²
Einbauschränk	1,64 m ²
Balkon (50 %)	3,89 m ²

Gesamtfläche 63,05 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

71

Kaltmiete	820 €
Nebenkosten	220 €
Gesamt/Monat	1.040 €



Carport	55,- €
Carport - barrierefrei	60,- €
Außenstellplatz	35,- €
Hobbyraum	70,- € (inkl. NK)

Gemeinschaftsbereiche

Gemeinschaftsbereich im UG mit Pflege-Wohlfühlbad, WC, Fitnessraum mit Infrarotkabine



Großzügiger Veranstaltungsraum mit Küchenzeile und Sonnenterrasse, Betreuungsbüro

So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig

Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- Pauschale für Betreuungsvertrag (Grundleistung und Notruf) gemäß Vertrag: 148,- € / Monat / Wohnung (Notrufvertrag mit dem BRK Kreisverband Deggendorf: 59,- €; Betreuungsvertrag mit der ERL Immobilienservice GmbH: 89,- €)
- Zuschuss von 25,50 € / Monat zum Notrufvertrag bei vorhandenem Pflegegrad durch Pflegekasse
- 24-Stunden-Notruf
- **Der Abschluss eines Betreuungs- und 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

- Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzten
- Barrierefreiheit innen und außen in den öffentlich zugänglichen Bereichen
- Ausstattung und Grundrissgestaltung ermöglichen Selbständigkeit
- Gemeinschaftsraum mit Terrasse
- Pflege-Wohlfühlbad und Fitnessraum

Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

voraussichtlich Dezember 2024

Barrierefrei

innen und außen

Hochwertige Ausstattung

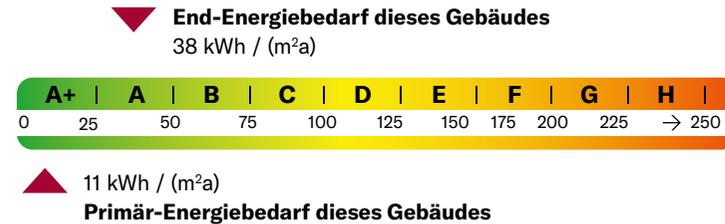
Fußbodenheizung, Abstellräume,
elektrische Rollos, Aufzug

Umwelt

energiesparende Bauweise, PV-Anlage

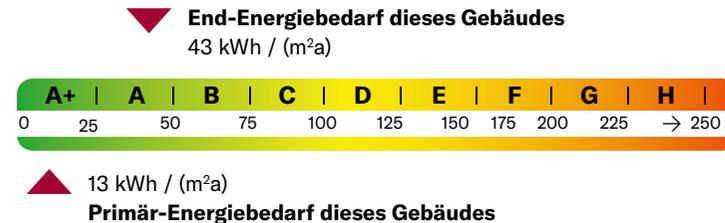
Haus 1 (Hausnr. 65)

CO₂-Emissionen (kg / (m²a))



Haus 2 (Hausnr. 63)

CO₂-Emissionen (kg / (m²a))



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

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich Dezember 2024
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nahwärme
- Wert des Energiebedarfs:
38 kWh/(m²a) (BTW 1), 43 kWh/(m²a) (BTW 2)
- Energieeffizienzklasse: A

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
Deggendorf**

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

ERL 