



**Jetzt mieten!**

☎ 0991  
37060 8882

# Betreutes Wohnen

Milanweg 1a, 84177 Gottfrieding

**ERL** Immobiliengruppe

# Gottfrieding – lebenswert für alle Generationen

---

Die niederbayerische Gemeinde Gottfrieding liegt im schönen Isartal im Landkreis Dingolfing-Landau. Ihre 2.200 Einwohner verteilen sich auf 13 Ortsteile, die sich durch ihre hohe Lebens- und Wohnqualität auszeichnen. Mit der Nachbargemeinde Mamming bildet Gottfrieding eine Verwaltungsgemeinschaft.

Das Isartal mit seinen sanften Hügeln wartet mit beeindruckenden Auwäldern und Schutzgebieten. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und vielen weiteren Outdoor-Aktivitäten ein. Gottfrieding selbst erfreut sich bei jungen Familien und Senioren als Wohnort großer Beliebtheit. Der Ort bietet allen Generationen vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Zahlreiche Vereine, wie der Angelverein, der Obst- und Gartenbauverein und Sportvereine, sind sehr beliebt bei der Bevölkerung. Eigene Seniorenbeauftragte stehen der älteren Generation mit Rat und Tat zur Seite und organisieren Seniorennachmittage und -ausflüge.

Die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs können vor Ort gedeckt werden. Der Generationenpark entsteht unmittelbar an der Grenze zur Kreisstadt Dingolfing, wo sich auch weitere Geschäfte und der Bahnhof befinden. Das Stadtzentrum Dingolfing ist lediglich vier Kilometer entfernt. Gottfrieding ist durch einen direkten Anschluss an die Autobahn A 92 hervorragend an die Städte Landshut, Straubing, Deggendorf, Regensburg und München angebunden. Dank guter Busverbindungen benötigen die Einwohner nicht zwingend ein eigenes Fahrzeug.



Isar bei Gottfrieding

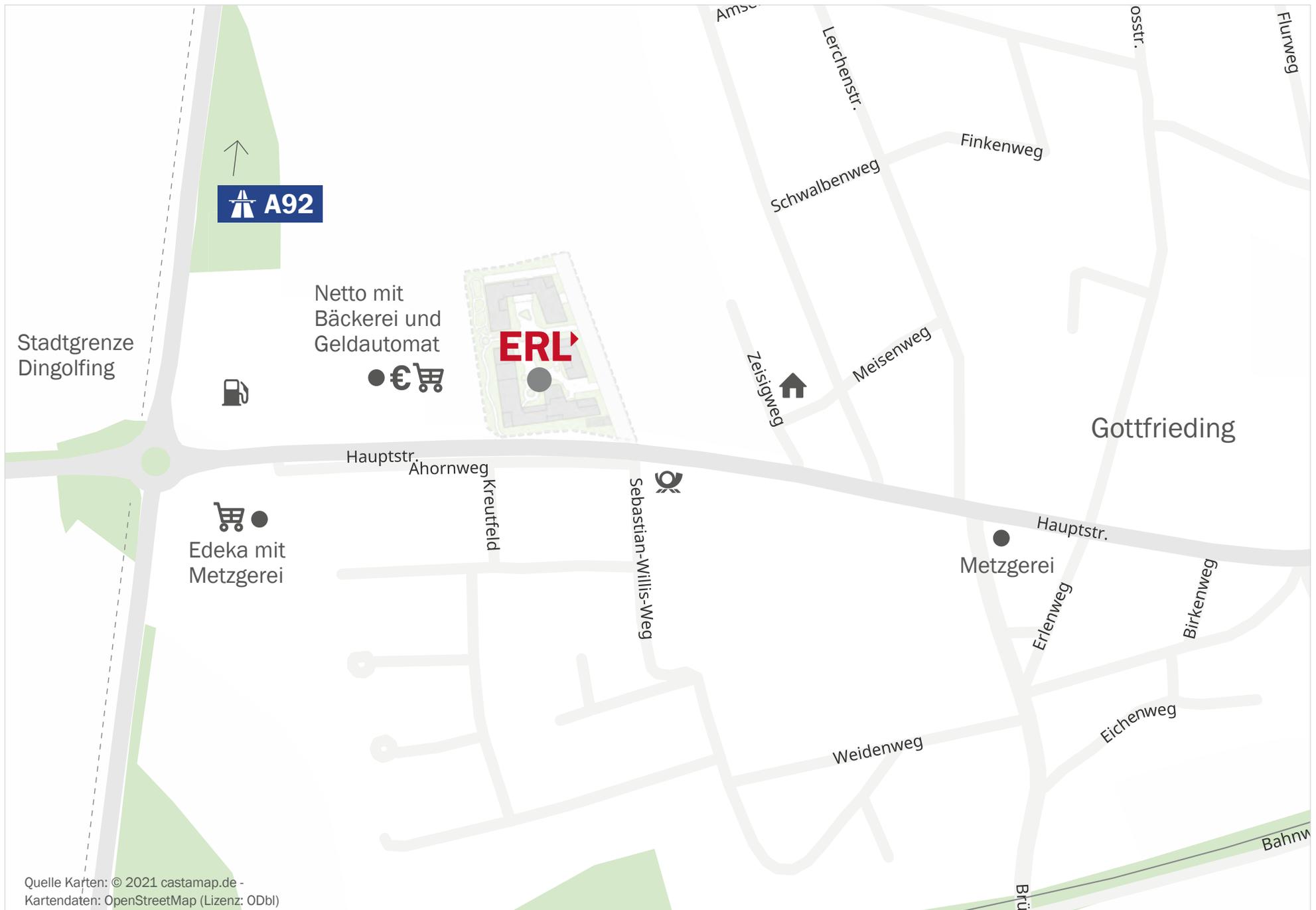


Quelle Karten: © 2021 castamap.de  
Kartendaten: OpenStreetMap (Lizenz: ODbL)



## Anbindung

Supermarkt, Bäcker, Bankautomat, Tankstelle	direkt nebenan	Dingolfing	4 km
Post	100 m	Mamming	7 km
Metzger	350 m	Landau a.d. Isar	14 km
Bushaltestelle	400 m	Landshut	33 km
Restaurant	500 m	Plattling	33 km
Kirche	1,9 km	Straubing	36 km
Rathaus	2,0 km	Deggendorf	42 km
Bahnhof	4,1 km	Regensburg	79 km
Volkshochschule	4,2 km	Passau	81 km
		München	106 km
		Salzburg	127 km
		Nürnberg	181 km





**Barrierefreies  
Wohnen**  
Milanweg 1b

**Betreutes Wohnen**  
Milanweg 1a

**Pflegeheim mit  
95 Pflegeplätzen**  
Milanweg 1d

**Appartements**  
Milanweg 1c

Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

# Betreutes Wohnen in Gottfrieding

---

Im Generationenpark in Gottfrieding entstehen neben einem Pflegeheim ein Betreutes Wohnen, ein Barrierefreies Wohnen und ein Apartment-Gebäude.

Im Betreuten Wohnen sind 67 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup> geplant. Die Wohnungen werden stilvoll, modern und ökologisch im KfW-55-Standard gebaut – eine nachhaltige und besonders energiesparende Bauweise. Sicherheit verspricht eine Dreifachverriegelung bei der Wohnungseingangstüre. Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante ermöglichen. Armaturen und praktische Haltevorrichtungen schaffen zusätzlich Sicherheit im Bad. Elektrische Rollos an den Fenstern sowie teilweise praktische Schiebetüren erhöhen die Wohnqualität noch weiter. Großzügige (Dach-)Terrassen, Loggien oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort.

Neben den eigenen vier Wänden steht ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Sonnenterrasse zur Verfügung, in dem sich die künftigen Bewohner treffen, lesen, gemeinsam kochen oder musizieren können. Ein Pflege-Wohlfühlbad und ein Büro des Betreuungsdienstes werden hier ebenfalls zu finden sein.

Die Wohnungen werden barrierefrei und bequem mit dem Aufzug erreichbar sein. Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen und Fahrradstellplätzen runden das Erscheinungsbild weiter ab. Das Haus sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Komplettiert wird die Wohnanlage durch separat erwerbliche (teilweise rollstuhlgerechte) Tiefgaragenstellplätze und eine eigene Packstation auf dem Gelände.

- ▶ **Barrierefreiheit**
- ▶ **Breite Flure**
- ▶ **Aufzug**
- ▶ **24-Stunden-Notrufanlage**
- ▶ **Sanitäre Sonderausstattung**
- ▶ **Großzügige (Dach-)Terrassen, Loggien und Balkone**
- ▶ **Abstell- und Kellerräume im Untergeschoss**

# Soviel Selbständigkeit wie möglich, soviel Hilfe wie nötig

Betreuungsbüro und  
Gemeinschaftsraum  
direkt im Gebäude

## Selbständig und selbstbestimmt leben. Was zeichnet Betreutes Wohnen aus?

### Betreuungsdienst: ERL Immobilienservice GmbH

- ▶ Pauschale für Betreuungsvertrag (Grundleistung und Notruf) gemäß Vertrag: 95,- € / Monat / Wohnung (Notrufvertrag mit dem BRK Kreisverband Dingolfing-Landau: 40,- €; Betreuungsvertrag mit der ERL Immobilienservice GmbH: 55,- €)
- ▶ Zuschuss von 25,50 € / Monat zum Notrufvertrag bei vorhandenem Pflegegrad durch Pflegekasse
- ▶ **Der Abschluss eines Betreuungs- und Notrufvertrages ist Pflicht**
- ▶ Jeder Bewohner kann darüber hinaus einen ambulanten Pflegedienst (gegen gesonderte Vergütung) seiner Wahl beauftragen

### Grundleistungen des Betreuungsdienstes

- ▶ **24-Stunden-Notruf – alle Wohnungen sind mit einer Notrufanlage ausgestattet (Notrufvertrag mit BRK Kreisverband Dingolfing-Landau)**
- ▶ Regelmäßige Sprechzeiten im Betreuungsbüro
- ▶ Hilfestellung im Behörden- oder Amtsverkehr
- ▶ Vermittlung von Pflegediensten, hauswirtschaftlichen Hilfen und alltäglichen Dienstleistungen, z.B. Wäschedienst, Mahlzeitendienst, Frisör etc.
- ▶ Veranstaltungen, wie Kaffeenachmittage, Gymnastik, Weihnachtsfeier etc., Ausflüge uvm.

### Leistungen gegen gesonderte Vergütung

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

### Wohnanlage

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



## Damit Sie so lange wie möglich zu Hause leben können

**ERL** Immobilienservice

Die häusliche und private Atmosphäre bleibt im Betreuten Wohnen gewährt und ermöglicht Unabhängigkeit wie auch Sicherheit. In den seniorengerechten Wohnungen erhalten Sie eine Kombination aus Wohnen und Betreuung. Bei Bedarf können individuelle Hilfen in Anspruch genommen werden.



Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

# Betreutes Wohnen







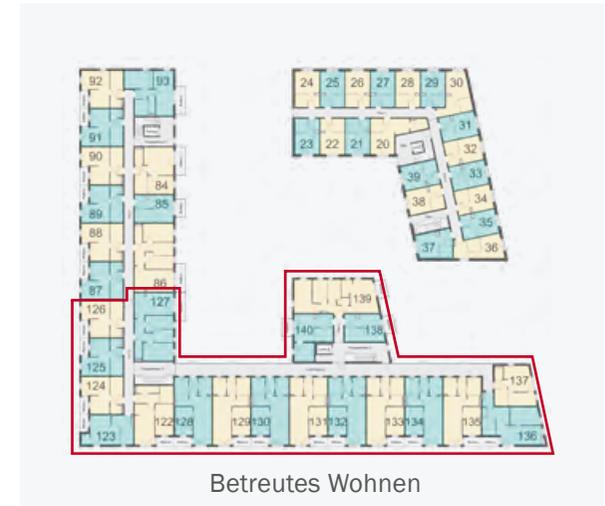
# Lageplan



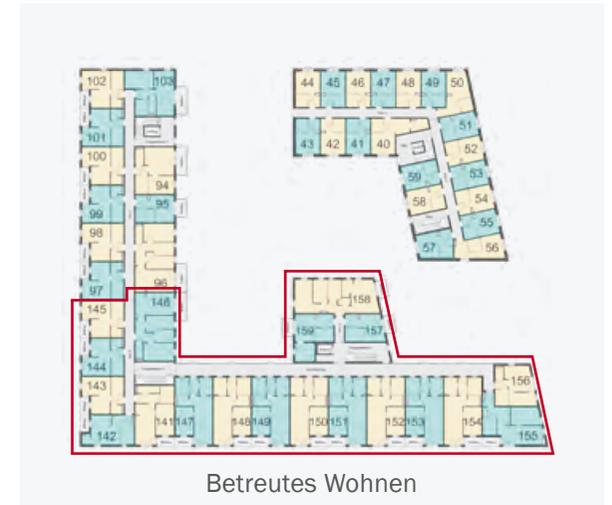
# Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



Betreutes Wohnen



### 3. Obergeschoss





# Untergeschoss

Betreutes Wohnen,  
 Barrierefreies Wohnen,  
 Appartement-Gebäude





Position der Stützpfiler kann abweichen.  
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

# Wohnungstypen

## Wohnungstyp 1

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Loggia



### Zum Beispiel Wohnung 109:

Wohnen/Kochen/ Schlafen	24,95 m <sup>2</sup>
Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Flur	3,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,66 m <sup>2</sup>
Terrasse/Loggia (50 %)	2,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>38,57 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:  
110, 111, 124, 125, 126, 143, 144,  
145, 162, 163

Ähnlicher Grundriss zzgl. nicht-  
barrierefreier Dachterrasse (25 %):  
161, 164, 167, 168, 169  
Gesamtflächen: 41,99 m<sup>2</sup> - 42,38 m<sup>2</sup>  
Gesamtmieten: 635,- € - 640,- €

## Wohnungstyp 2

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Loggia



### Zum Beispiel Wohnung 108:

Wohnen/Schlafen	22,58 m <sup>2</sup>
Küche	6,11 m <sup>2</sup>
Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,34 m <sup>2</sup>
Terrasse/Loggia (50 %)	2,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>38,65 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss:  
123, 142

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht  
detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

## Wohnungstyp 6

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon



### Zum Beispiel Wohnung 112:

Wohnen/Kochen	25,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,71 m <sup>2</sup>
Gast	11,55 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Flur	8,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,39 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	4,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>74,73 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss:  
127\*, 146\*, 166\*  
(\* geringe m<sup>2</sup>-Abweichungen)

Ähnlicher, gespiegelter Grundriss  
zzgl. nicht-barrierefreier  
Dachterrasse (25 %): 165  
Gesamtfläche: 78,15 m<sup>2</sup>  
Gesamtmiete: 1.065,- €

## Wohnungstyp 7

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Loggia



### Zum Beispiel Wohnung 107:

Wohnen/Kochen	23,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,15 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	6,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,64 m <sup>2</sup>
Terrasse/Loggia (50 %)	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>58,21 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss:  
122, 141

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht  
detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

## Wohnungstyp 8

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Loggia



### Zum Beispiel Wohnung 114:

Wohnen	26,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,70 m <sup>2</sup>
Küche	6,41 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	4,51 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse/Loggia (50 %)	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>64,05 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:  
113\*, 115, 116, 117, 118, 119,  
120\*, 128\*, 129, 130, 131, 132,  
133, 134, 135, 147\*, 148, 149,  
150, 151, 152, 153, 154, 171\*  
(\* geringe m<sup>2</sup>-Abweichungen)

## Wohnungstyp 9

2-Zimmer-Wohnung



### Zum Beispiel Wohnung 121:

Wohnen/Kochen	18,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,48 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	3,26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>40,15 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss:  
137, 156

## Wohnungstyp 10

2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Zum Beispiel  
Wohnung 136:

Wohnen	24,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Küche	7,17 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	6,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,10 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>61,41 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss:  
155

## Wohnungstyp 11

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Zum Beispiel  
Wohnung 140:

Wohnen	15,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,31 m <sup>2</sup>
Küche	6,69 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	2,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>40,99 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss:  
159

## Wohnungstyp 12

1-Zimmer-Wohnung mit Balkon



### Zum Beispiel Wohnung 138:

Wohnen/Schlafen	16,41 m <sup>2</sup>
Küche	4,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>30,02 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss:  
157

## Wohnungstyp 13

3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon



### Zum Beispiel Wohnung 139:

Wohnen	23,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,77 m <sup>2</sup>
Gast	9,95 m <sup>2</sup>
Küche	4,87 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Flur	8,26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>76,77 m<sup>2</sup></b>

Ähnlicher Grundriss:  
158

## Wohnungstyp 14

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Dachterrasse



### Wohnung 160:

Wohnen/Kochen	27,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,69 m <sup>2</sup>
Gast	9,47 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Flur	11,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,44 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,37 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %), nicht-barrierefrei	3,42 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>77,74 m<sup>2</sup></b>

## Wohnungstyp 15

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



### Wohnung 170:

Wohnen	29,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,26 m <sup>2</sup>
Gast	10,56 m <sup>2</sup>
Küche	8,24 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Flur	4,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,70 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	2,72 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>82,97 m<sup>2</sup></b>

## Wohnungstyp 16

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



### Wohnung 172:

Wohnen/Kochen	27,28 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,84 m <sup>2</sup>
Gast	10,99 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	4,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,56 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>69,28 m<sup>2</sup></b>

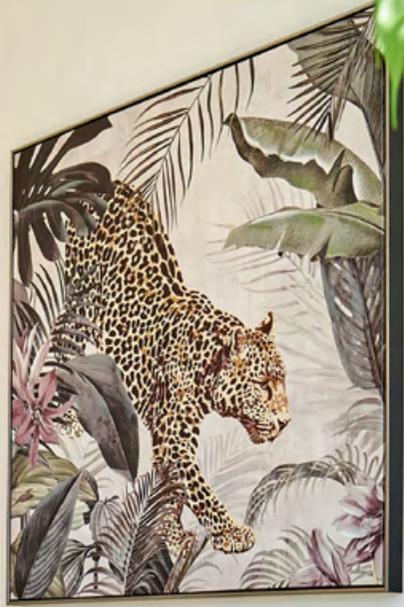
## Wohnungstyp 17

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia  
und Dachterrasse



### Wohnung 173:

Wohnen/Kochen/ Essen	31,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,54 m <sup>2</sup>
Gast	15,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
WC	2,42 m <sup>2</sup>
Flur	6,18 m <sup>2</sup>
Diele	5,81 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,10 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	4,74 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %), nicht-barrierefrei	3,42 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>96,23 m<sup>2</sup></b>



Musterwohnung in Gottfrieding  
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.



Unser Objekt in Großmehring  
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

## Gemeinschaftsräume

Aufenthaltsraum	102,38 m <sup>2</sup>
Betreuungsbüro	10,31 m <sup>2</sup>
Pflegebad	10,84 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	40,94 m <sup>2</sup>

Abbildung beispielhaft,  
unverbindlich und nicht  
detailgetreu.



# Die wichtigsten Daten in Kürze

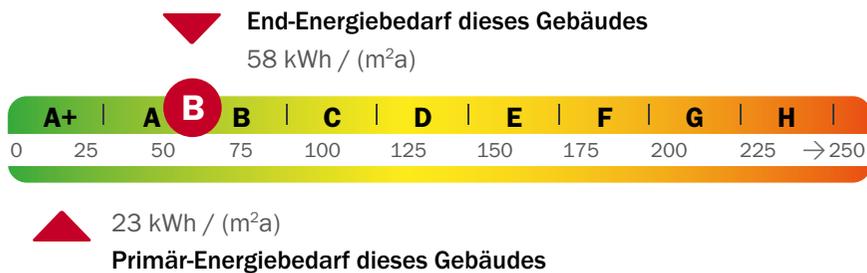
Barrierefrei  
innen und  
außen

Hochwertige  
Ausstattung,  
Fußboden-  
heizung

Mobilität  
(rollstuhlgerechte)  
TG-Stellplätze,  
Fahrradraum

Umwelt  
Energiesparende  
Bauweise,  
KfW-55-  
Effizienzhaus

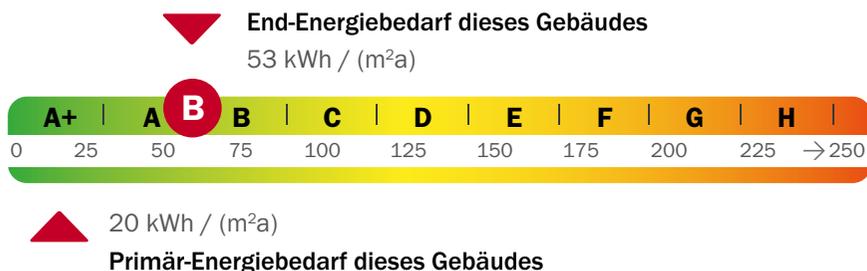
## Bauteil Nord:



## Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: Sommer 2022
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Pellet
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 58 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B

## Bauteil Süd:



## Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: Sommer 2022
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Pellet
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 53 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B



Betreutes Wohnen Grässau  
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

# Selbständig und selbstbestimmt leben bis ins hohe Alter

**ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf

Telefon: 0991 370 60 - 8882  
E-Mail: [vermietung@erl.de](mailto:vermietung@erl.de)

Internet: [www.erl.de](http://www.erl.de)

**ERL** ▶