

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.

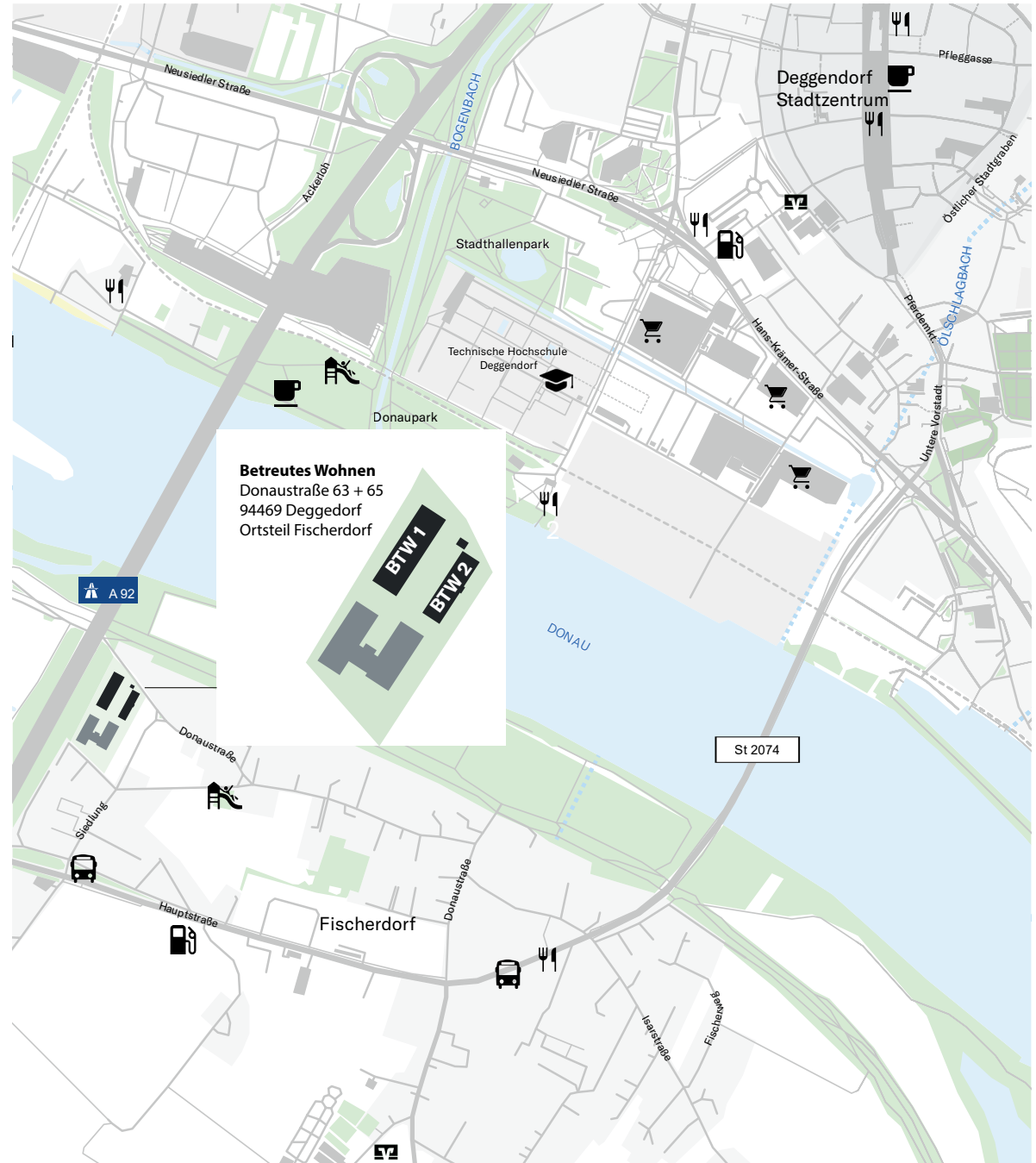


Kurze Wege

| | | | |
|-----------------|-------|--------------|--------|
| 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.“

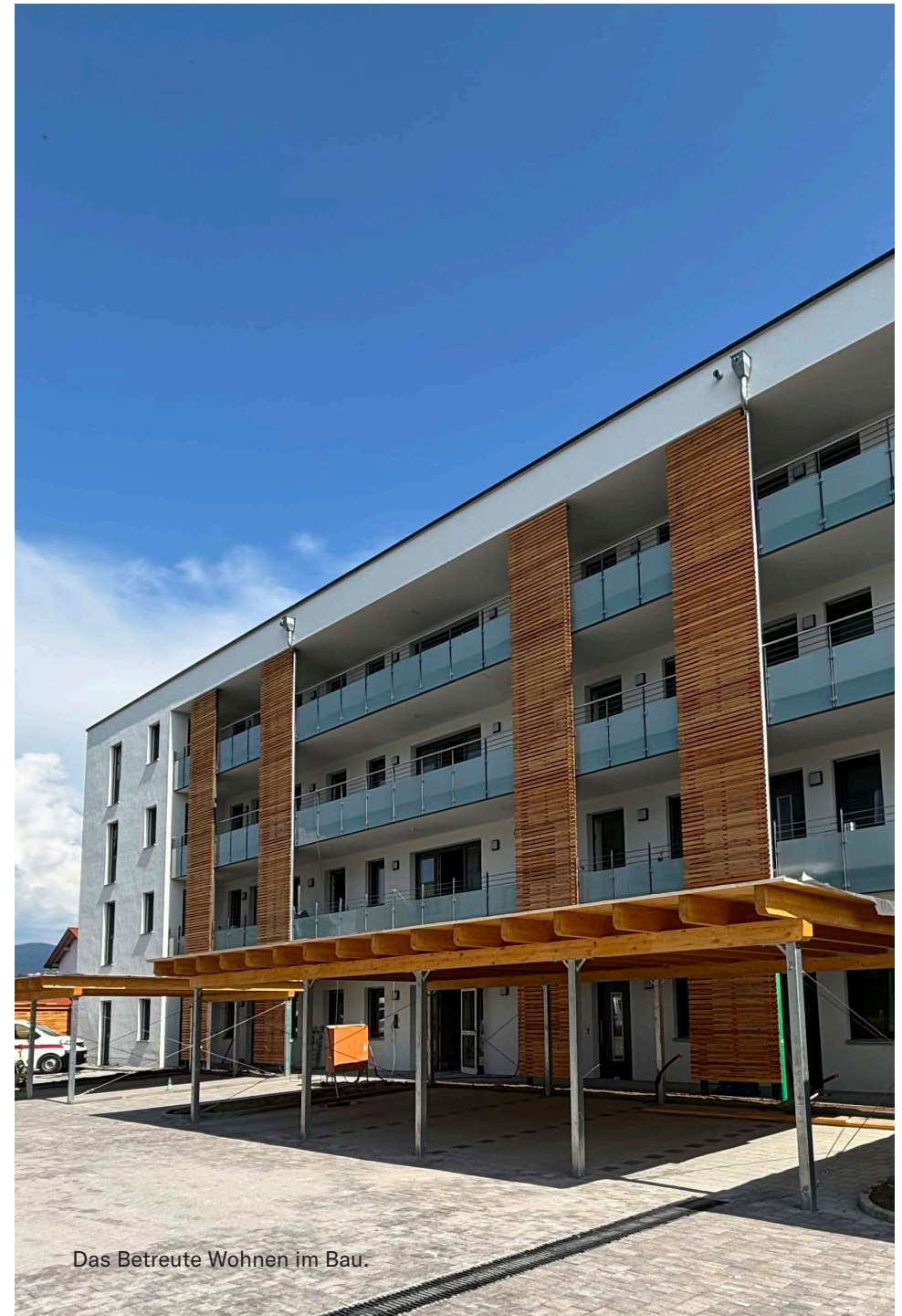


Der Bayerische Wald, eine der Top-Urlaubsregionen Deutschlands, bietet nicht weniger als ein einziges großes Naturerlebnis. Hier gibt es markierte Wander- und Radwege im Sommer, gespurte Langlaufloipen im Winter und unabhängig von der Jahreszeit jede Menge unberührte Landschaft. Gipfelstürmer genießen 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

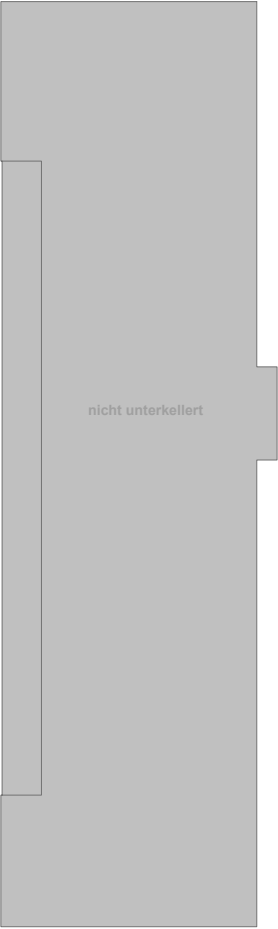
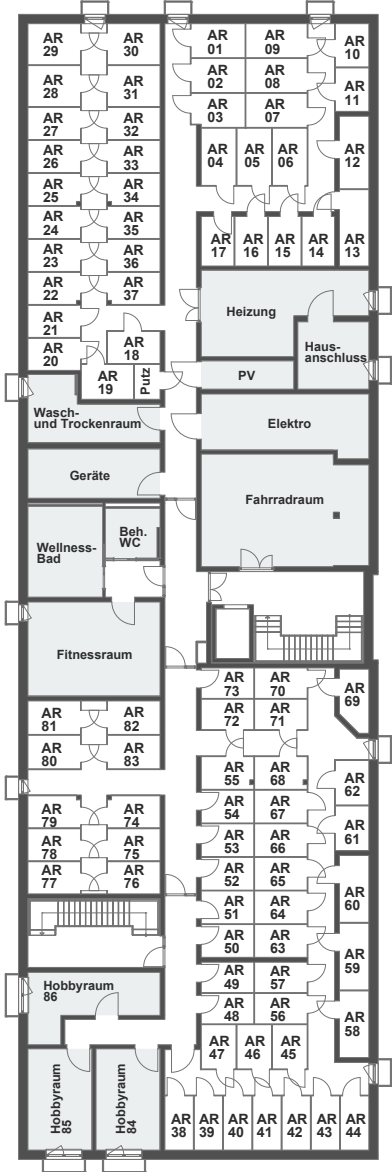
Wohnungen

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

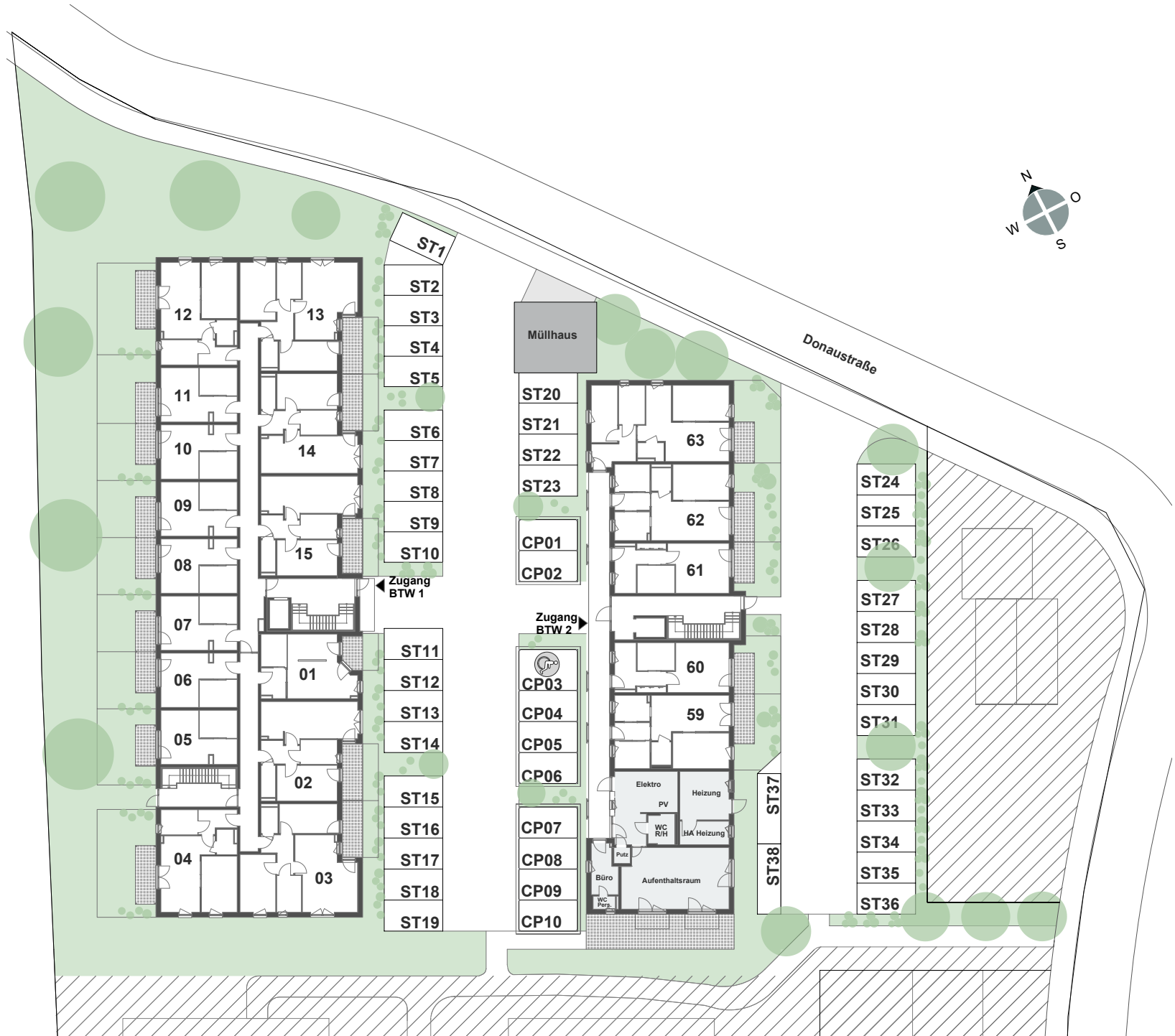


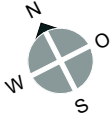
Lageplan



Untergeschoss

Erdgeschoss



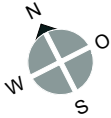


1. Obergeschoss





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 |
| Einbauschränk | 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

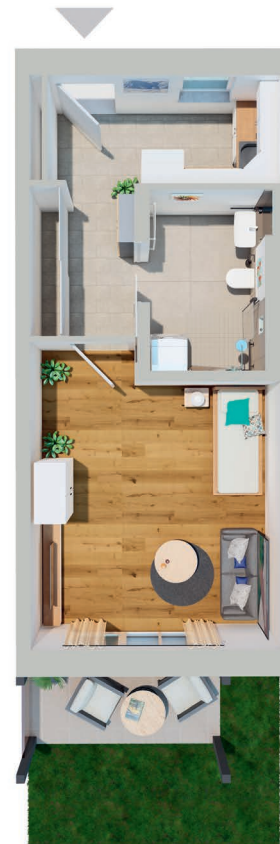
ÄHNLICHER GRUNDRISS

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

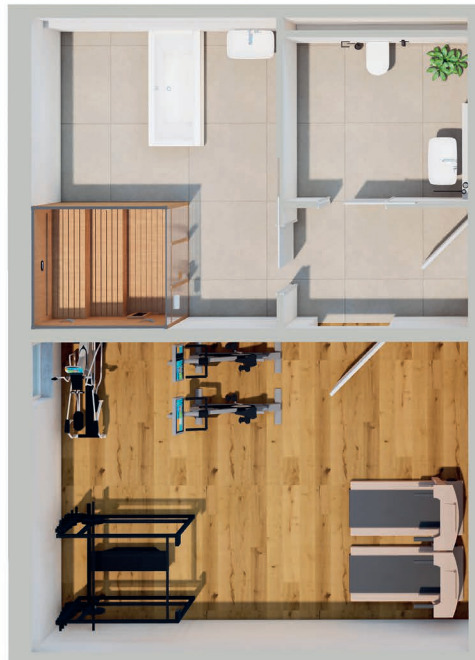
| | |
|---------------------|----------------|
| Kaltmiete | 820 € |
| Nebenkosten | 220 € |
| Gesamt/Monat | 1.040 € |



| | |
|------------------------|----------------------|
| 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

Dezember 2024

Barrierefrei

innen und außen

Hochwertige Ausstattung

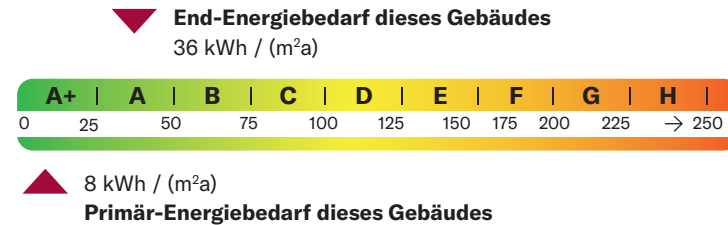
Fußbodenheizung, Abstellräume,
elektrische Rollos, Aufzug

Umwelt

energiesparende Bauweise, PV-Anlage

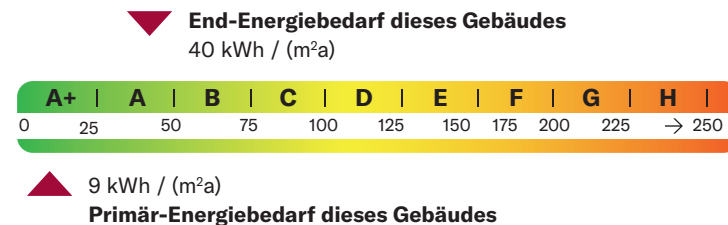
Haus 1 (Hausnr. 65)

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: November 2024
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nahwärme
- Wert des Energiebedarfs:
36 kWh/(m²a) (BTW 1), 40 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 