

EMSKIRCHEN

# Betreutes Wohnen II

- 150.000 € zinsgünstiges KfW-Darlehen möglich
- 10-Jahresmietvertrag mit ERL (optional)
- Zahlung erst **nach Fertigstellung** (optional)
- Degrессive und Sonder-AfA



ERL

**04**

Jetzt an morgen denken und in altersgerechte Wohnformen investieren

**38**

Bevorzugtes Belegungsrecht

**06**

Emskirchen – Tradition trifft Moderne

**40**

ERL Immobilienverwaltung

**12**

Betreutes Wohnen II in Emskirchen

**44**

Steuerliche Aspekte

**16**

Übersichtspläne, Wohnungstypen; Bauqualität und Energieeffizienz

**46**

Chancen und Risiken

**30**

Berechnungsbeispiel und Kaufpreise

**50**

Wir sind ERL: Nachhaltig, ausgezeichnet und unabhängig

**34**

ERL Immobilienservice – ein starker Partner für Emskirchen

**55**

110 gute Gründe, auf ERL zu bauen

**36**

Ihr Weg zu Ihrer Wohnung

**58**

Sie haben sich entschieden? Ihr Weg zur Reservierung



Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten.

# Orte der Begegnung

Sie sind schon lange kein Geheimtipp mehr. Immer mehr Menschen in Deutschland entdecken zukunftsgerechte Immobilien als Kapitalanlage und Teil ihrer Altersvorsorge. Die Firma ERL aus Deggendorf ist seit 1979 in diesem Segment zuhause und hat über 100 Seniorenimmobilien erfolgreich abgeschlossen. Die Nachfrage nach unseren hochwertigen Objekten ist enorm – auch weil sie mehr sind als bloße Baukörper, nämlich Orte der Begegnung.



**Gute Anlage.  
Gute Rendite.  
Gutes Gefühl.**

## Highlights

- Investment mit sozialer Rendite
- Verwaltung und Abrechnung übernimmt die ERL Immobilienverwaltung
- Bevorzugtes Belegungsrecht bei Bedarf auch für nahe Angehörige an über 150 Standorten\*
- Betreuungsvertrag und 24-Stunden-Notruf\*\*

## Geeignet

als Kapitalanlage  
zum Selbstbezug



\*Ausführliche Erläuterung Seiten 38/39

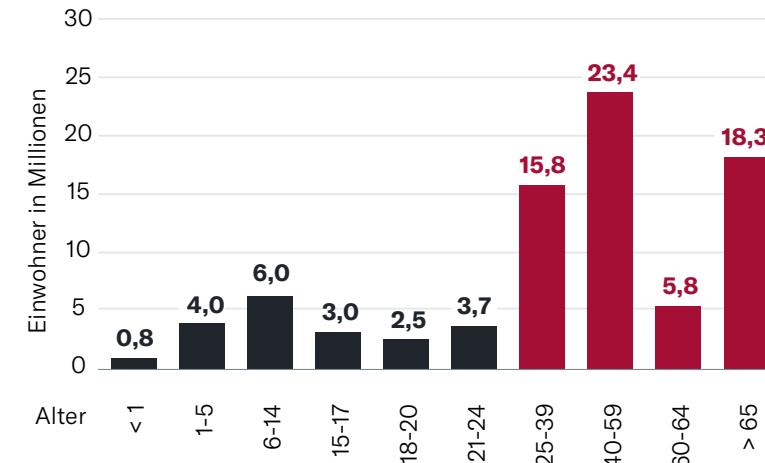
\*\* Ausführliche Erläuterung Seiten 34/35

# Warum Betreutes Wohnen?

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 uns die kleinen Dinge des Lebens unverhältnismäßig viel Kraft abverlangen, wenn wir anfälliger für Krankheiten werden und sich unser Alltag nicht mehr ganz ohne die Hilfe anderer bewältigen lässt. Diese Entwicklung macht den meisten Menschen Angst und ist der Grund dafür, dass wir den Gedanken ans Altern gerne verdrängen. Doch der Tag, an dem wir 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 dann nicht mehr leisten, weil die körperlichen Reserven aufgebraucht sind.

## Bevölkerung nach Altersgruppen

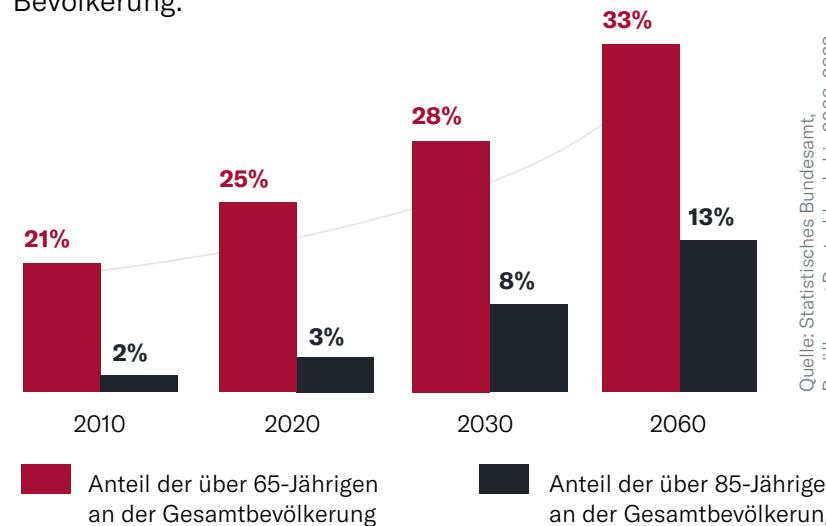
Zahl der Einwohner in Deutschland nach Altersgruppen



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

## Deutschland altert

Eine zunehmende Lebenserwartung und sinkende Geburtenraten führen zu einer kontinuierlichen Alterung der Bevölkerung.



# Emskirchen



## Steckbrief

Einwohner

ca. 6.100

Bundesland  
Regierungsbezirk  
Landkreis

Bayern  
Mittelfranken  
Neustadt an  
der Aisch –  
Bad Windsheim



Eindrücke vom  
Markt Emskirchen



# Emskirchen – Tradition trifft Moderne

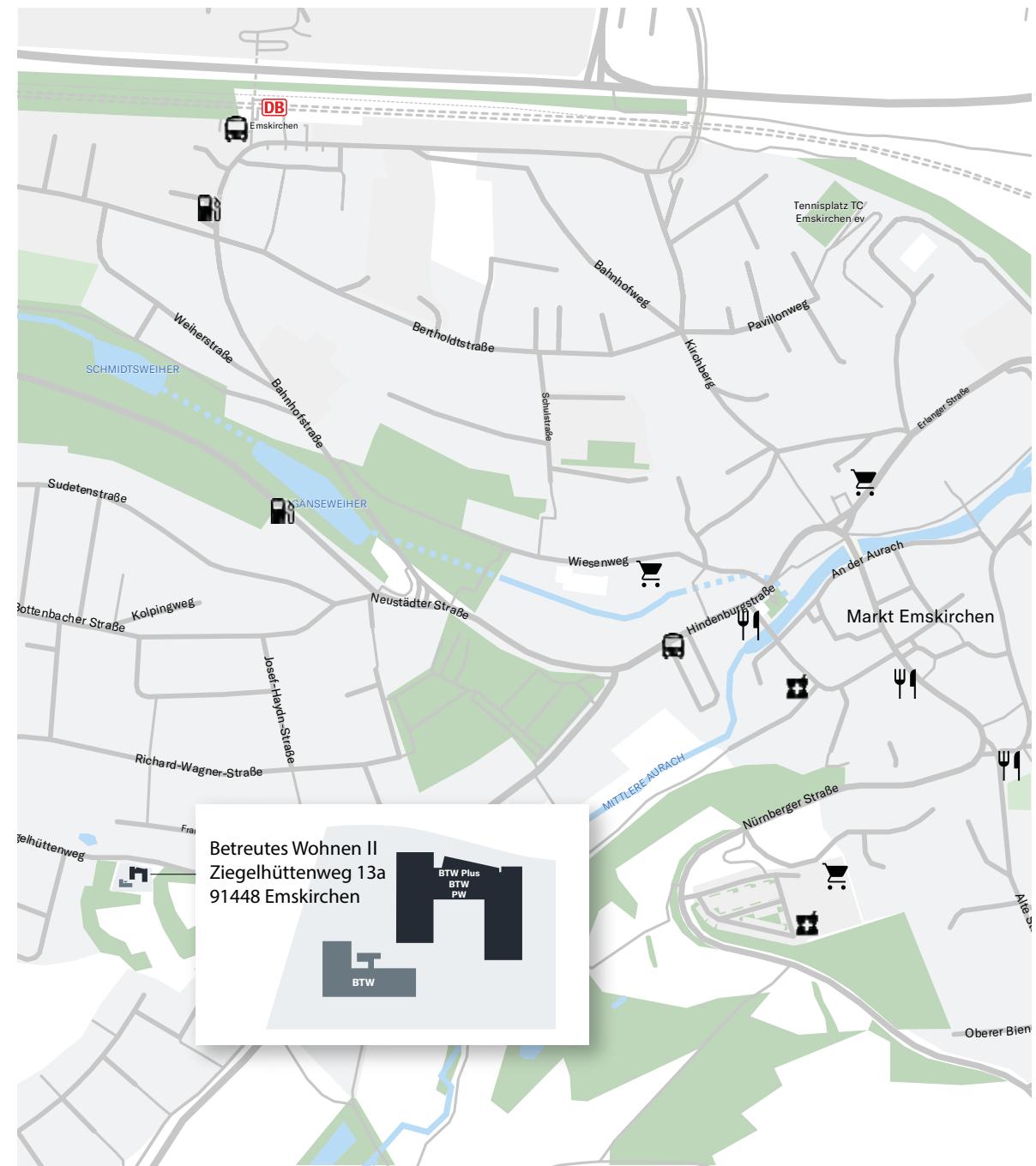
Inmitten leichter Hügel, großzügiger Grünflächen und idyllischer Waldgebiete ist der Markt Emskirchen, das Tor zum Naturpark Franconian Heights, zu finden. Emskirchen liegt im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim direkt am Fluss Mittlere Aurach. Fränkische Tradition und Gemütlichkeit einerseits, ein modernes Lebensumfeld andererseits prägen den Ort.

## Entfernungen

Heimatmuseum	600 m	Evang. Kirche	850 m
Arzt	600 m	Rathaus	850 m
Bushaltestelle	700 m	Friseur	900 m
Restaurant	700 m	Bäcker	900 m
Herkulesbrunnen	700 m	Supermarkt	1 km
Kath. Kirche	750 m	Bank	1 km
Physiotherapie	750 m	Alte Poststation	1 km
Apotheke	800 m	Bahnhof	1,3 km

Emskirchen grenzt an das Naherholungszentrum Steigerwald im weiten Talkessel der Aurach an, das zu etlichen Freizeitaktivitäten, wie Wandern oder Fahrradfahren, einlädt. Aber auch direkt im Ort ist Einiges geboten: Ein Fisch-Lehrpfad, die alte Poststation, der Herkulesbrunnen und das Heimatmuseum stehen sowohl den Einwohnern als auch Besuchern zur Verfügung. Ein reges Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen, wie das jährliche Marktfest mit Kunstmeile, der Kirchweihmarkt, der Adventsmarkt sowie die Dorffeste der einzelnen Ortsteile finden großen Anklang. Emskirchen ist besonders für seine Faschingsgesellschaft „Prunklosia schwarz-weiß“ bekannt. Diese veranstaltet nicht nur Prunksitzungen und Faschingsbälle, sondern auch einen der größten Faschingsumzüge Westmittelfrankens, der tausende Besucher in den Ort lockt.

Hervorzuheben ist weiter das seniorenpolitische Gesamtkonzept Emskirchens, das im Jahr 2010 verabschiedet und mit einem Förderpreis honoriert wurde. Es soll Emskirchen zukunftsfähig machen, indem gerade die Bedürfnisse der älteren Einwohner noch stärker berücksichtigt werden. Um ihnen ein selbstbestimmtes und erfülltes Wohnen und Leben in Emskirchen zu ermöglichen, soll etwa der Zugang zu öffentlichen Einrichtungen barrierefrei ausgebaut, die gute medizinische Versorgung vor Ort erhalten und die Infrastruktur am Ort insgesamt



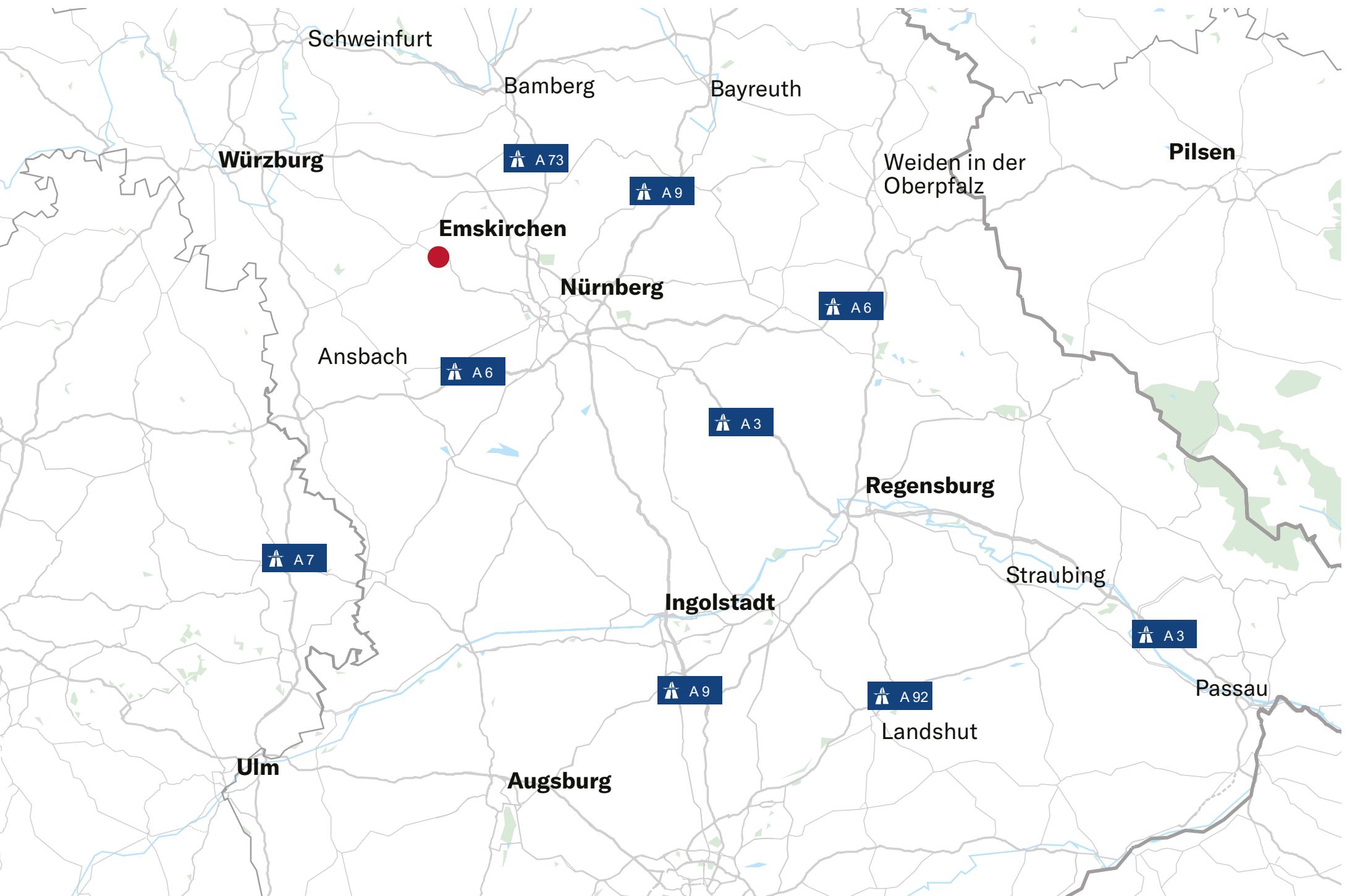
seniorengerecht gestaltet werden. Die Betreuten Wohnungen der ERL Immobiliengruppe fügen sich perfekt in dieses Gesamtbild ein.

Verkehrstechnisch ist Emskirchen ideal gelegen: Neben der Anbindung über die Bundesstraße 8 oder die Staatsstraßen 2244 und 2214 verfügt Emskirchen über sehr gute Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Über den Bahnhof Emskirchen sind sowohl Nürnberg und Fürth als auch Neustadt a. d. Aisch oder Würzburg schnell zu erreichen. Seit 2022 verfügt Emskirchen zudem über eine S-Bahn-Station der neuen S-Bahn-Linie 6 Würzburg-Neustadt-Nürnberg. Der Markt ist außerdem eingebunden in das Radwegekonzept des Landkreises.

## Perfekte Anbindung

Neustadt a. d. Aisch	9 km	Bamberg	52 km
Langenzenn	11 km	Würzburg	69 km
Herzogenaurach	14 km	Schweinfurt	80 km
Fürth	27 km	Bayreuth	115 km
Erlangen	27 km	Ingolstadt	124 km
Nürnberg	38 km	Regensburg	139 km
Rothenburg o. d. Tauber	52 km	München	198 km





# Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Emskirchen ist ein Ort mit einer interessanten Geschichte, einer lebendigen Gegenwart und einer hoffnungsvollen Zukunft. Gelegen im Herzen unserer fränkischen Heimat, ist unsere Gemeinde nicht nur bekannt für ihre malerische Landschaft und ihre lebhafte Gemeinschaft, ihr liegt auch gute Betreuung und Unterstützung ihrer Bürgerinnen und Bürger, insbesondere der älteren Generation am Herzen.

Die Gemeinde ist seit langem bemüht, ihren Bürgerinnen und Bürgern Angebote zu schaffen, um ihren Lebensabend in der Heimat verbringen zu können. Mit dem Betreuten Wohnen bietet die ERL Immobiliengruppe eine Möglichkeit, im Herzen unserer Gemeinde ein Zuhause zu finden, das nicht nur Annehmlichkeiten bietet, sondern auch die Gewissheit, in jeder Lebenslage gut aufgehoben zu sein.

Das Betreute Wohnen steht für Sicherheit, Komfort und Gemeinschaft. Hier soll nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Netzwerk von Unterstützung und Fürsorge den Bewohnerinnen und Bewohnern ein selbstbestimmtes und erfülltes Leben ermöglichen.

Ich danke allen Beteiligten, die dieses Projekt mit viel Engagement und Herzblut vorangetrieben haben. Ihr Einsatz trägt dazu bei, dass Emskirchen ein Ort ist, an dem man sich auch noch im Alter zuhause fühlen kann.



**Sandra Winkelspecht**  
Erste Bürgermeisterin

# Das Betreute Wohnen II in Emskirchen

Im Ziegelhüttenweg in Emskirchen entsteht bis ca. Herbst / Winter 2026 ein Gebäude für die Wohnformen Betreutes Wohnen Plus, Betreutes Wohnen und Personalwohnen. Im Dachgeschoss des Gebäudes wird ein Betreutes Wohnen mit zehn Wohnungen zu finden sein. Die Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 44 m<sup>2</sup> bis ca. 82 m<sup>2</sup> und werden stilvoll, modern und ökologisch im KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) 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. 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.





Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten.



Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten.

Großzügige Dachterrassen bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die Wohnungen werden alle barrierefrei und bequem per Aufzug erreichbar sein.

Neben den eigenen vier Wänden steht den Bewohnern im benachbarten Betreuten Wohnen ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Küche und Sonnenterrasse zur Verfügung, in dem sie sich treffen, lesen, gemeinsam kochen oder musizieren können. Darüber hinaus befinden sich dort auch das Büro des Betreuungsdienstes, ein Wellness-Bad und ein Fahrradraum für die Bewohner.

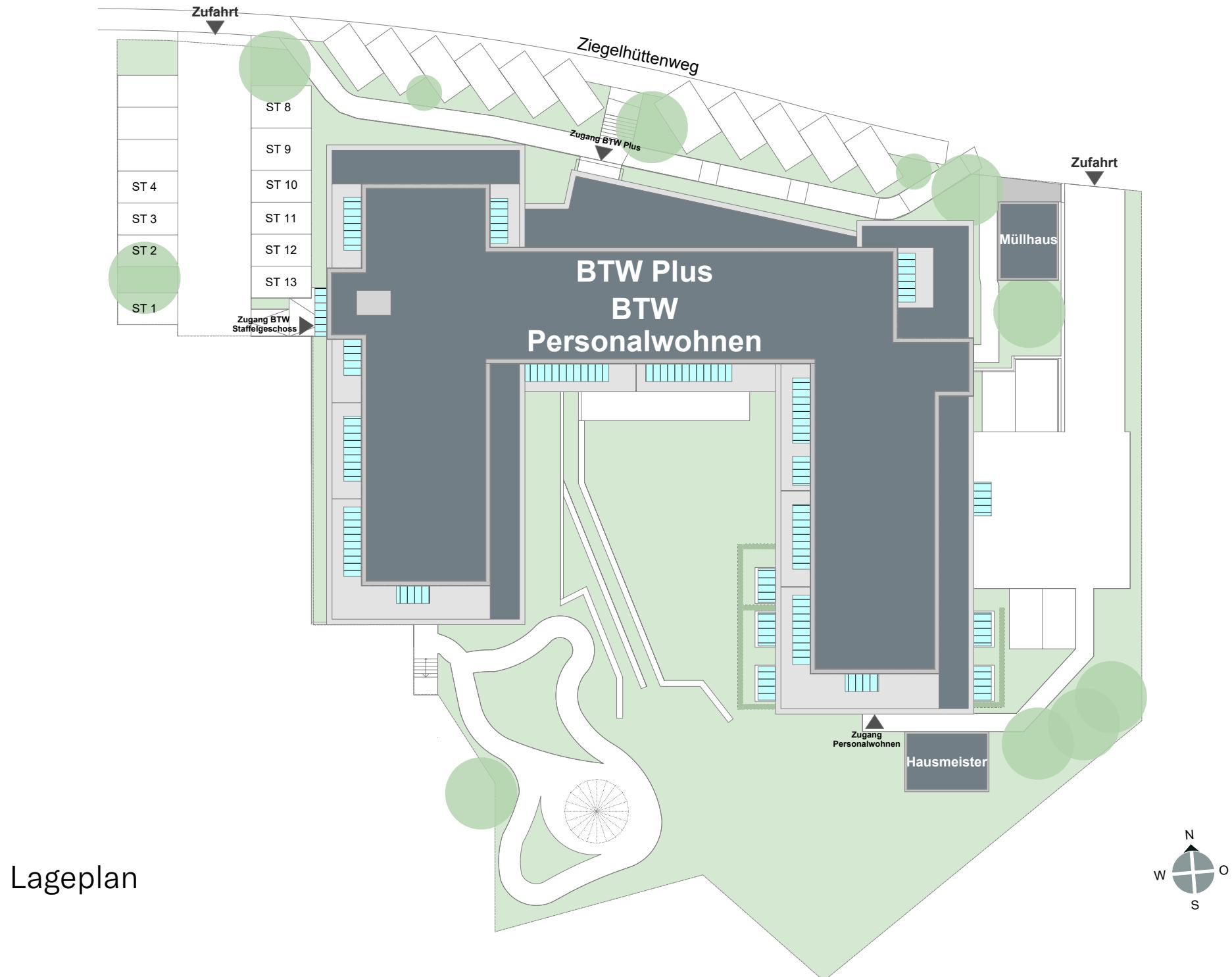
Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen und einem Fahrradhaus rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Das Betreute Wohnen sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Bei den separat erwerblichen Außenstellplätzen wird jeweils die Vorrüstung geschaffen, eine Ladestation für e-Mobilität anzubringen.

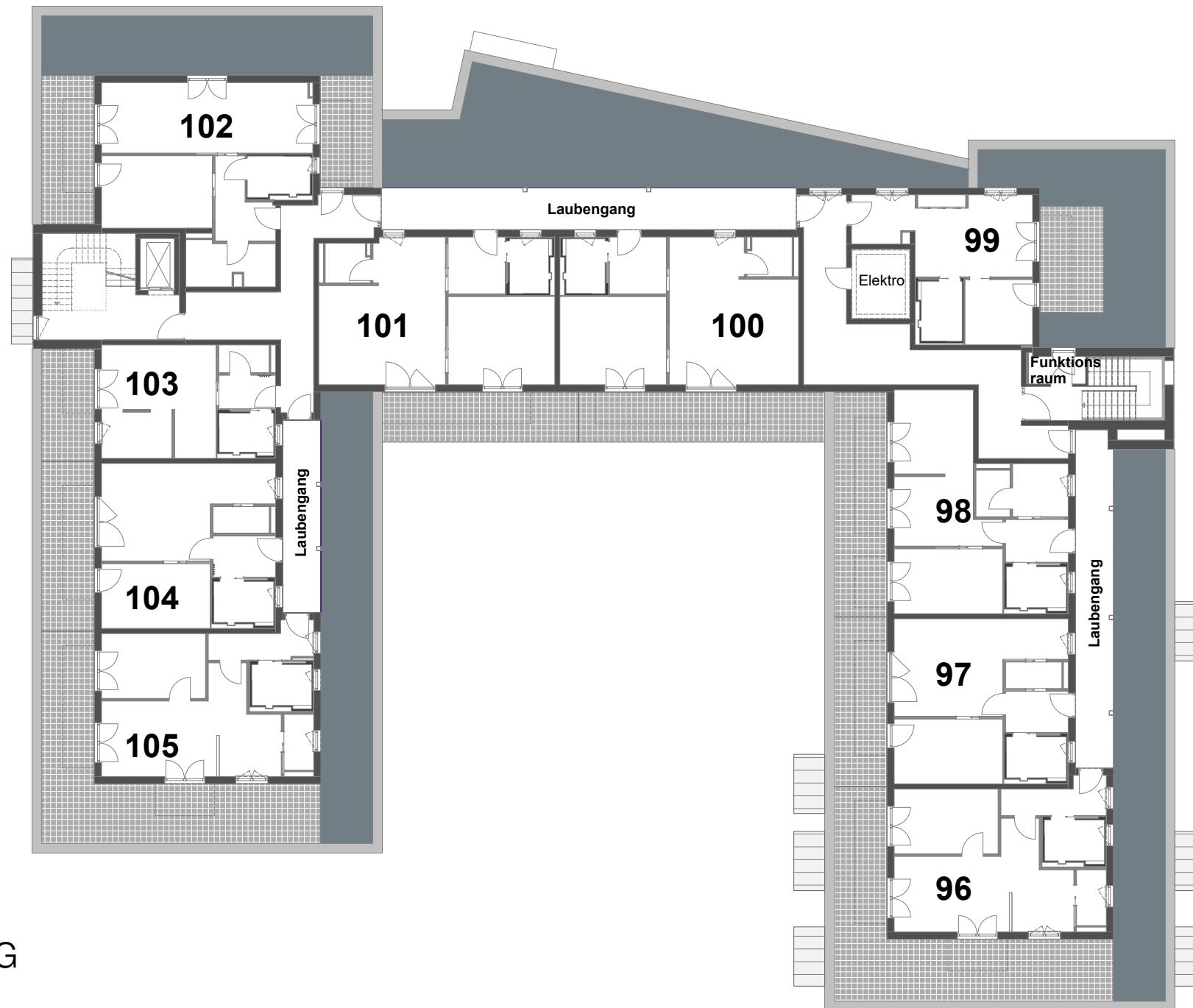
# 10

## Wohnungen

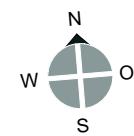
### Eigenschaften

- Barrierefreiheit und breite Flure
- Aufzug
- 24-Stunden-Notrufanlage
- Sanitäre Sonderausstattung
- Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse
- Wellness-Bad
- Betreuungsbüro
- Großzügige Dachterrassen
- Außenstellplätze
- Schöne Außenanlagen
- Beauftragung des ERL Pflegedienstes oder eines ambulanten Pflegedienstes nach Wahl gegen gesonderte Vergütung möglich (mehr Infos: S. 35)





3. OG





# Die Wohnungstypen



# Wohnungstyp 1

## 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

z. B. Wohnung 96

Wohnen/Essen/Kochen	31,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,75 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	7,07 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,64 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (30 %)	17,40 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **80,21 m<sup>2</sup>**

## ÄHNLICHER GRUNDRISS

105\*

\* Abweichende Wohnungsgröße  
(Gesamtfläche: 79,58 m<sup>2</sup>)

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen unmöbliert.

# Wohnungstyp 2

## 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

z. B. Wohnung 97

Wohnen/Essen	23,28 m <sup>2</sup>
Kochen	5,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,46 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	5,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,30 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (30 %)	6,02 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>65,08 m<sup>2</sup></b>



ÄHNLICHER GRUNDRISS

104

## Wohnungstyp 3



### 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 98

Wohnen/Essen	28,56 m <sup>2</sup>
Kochen	6,43 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,46 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	5,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,50 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (30 %)	8,25 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **73,68 m<sup>2</sup>**

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen unmöbliert.

# Wohnungstyp 4

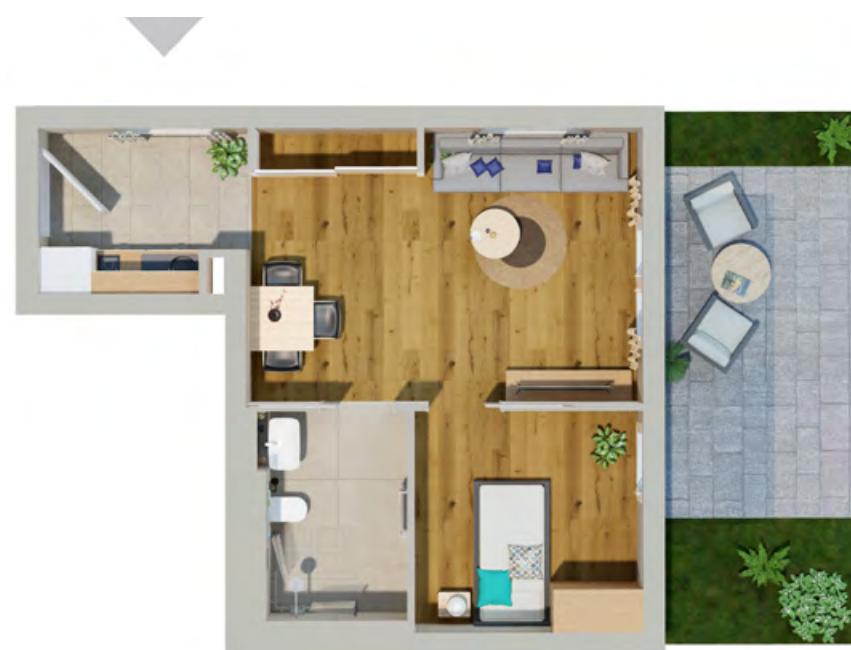
## 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

### Wohnung 99

Wohnen/Essen	19,59 m <sup>2</sup>
Kochen/Flur	6,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Einbauschrank	1,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (30 %)	4,58 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** **46,90 m<sup>2</sup>**



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen unmöbliert.



## Wohnungstyp 5

**2-Zimmer-Wohnung** mit Dachterrasse

z. B. Wohnung 100

Wohnen/Essen/Kochen	36,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,66 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	7,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,76 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (30 %)	8,26 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **81,52 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

101\*

\* Abweichende Wohnungsgröße  
(Gesamtfläche: 78,18 m<sup>2</sup>)

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

# Wohnungstyp 6

## 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrassen

### Wohnung 102

Wohnen/Essen/Kochen	32,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,6 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Flur	8,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	8,3 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 (30 %)	5,38 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 (30 %)	4,13 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** **81,54 m<sup>2</sup>**



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen unmöbliert.

## Wohnungstyp 7

### 1-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 103

Wohnen/Essen/Kochen	27,99 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	4,17 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,04 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (30 %)	4,08 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **44,13 m<sup>2</sup>**



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen unmöbliert.

## Gemeinschafts- bereiche

im benachbarten  
Betreuten Wohnen  
(Ziegelhüttenweg 15)

Gemeinschaftsraum inkl. Sonnenterrasse,  
Wellness-Bad, WC und Abstellraum



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.



Referenzbilder



# KfW 40

## Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)

Das Betreute Wohnen in Emskirchen erfüllt als „Effizienzhaus KfW 40 Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ mehr als die gesetzlichen Vorgaben nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Energiesparhäuser sind ökologisch wertvoll, denn aufgrund der Kombination aus Energieeinsparung und dem Einsatz erneuerbarer Energien senken sie den Primärenergiebedarf und leisten somit einen großen Beitrag für den Klimaschutz.

Gesichertes KfW-Darlehen  
ab **1,99 % Zinsen**



Durch die Förderung „Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude“ haben Sie die Möglichkeit, ein zinsgünstiges, staatlich gefördertes Darlehen von bis zu **150.000,- € pro Einheit** zu erhalten. Wir haben uns einen Top-Zinssatz von **1,99 % bis 2,62 % Zinsen** für Sie gesichert (aktuelle Konditionen unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

\* 10 Jahre Zinsbindung ab Zusage durch KfW am 17.12.2024. Konditionen abhängig von Laufzeit (4 bis 35 Jahre möglich); Stand: 17.12.2024; Änderungen vorbehalten.

### KfW-Konditionen:

Programm Laufzeit   Tilgungsfreie Anlaufjahre   Zinsbindung	KP-Nr.	Maximaler Zinssatz EKN Sollzins (Effektivzins)	Auszahlung	Bereitstellungsprovision p.M
<b>KFN</b> Wohngebäude 10/10/10	298	2,62 % (2,65 %)	100 %	0,15 %
<b>KFN</b> Wohngebäude 10/2/10	298	1,99 % (2,01 %)	100 %	0,15 %
<b>KFN</b> Wohngebäude 25/3/10	298	2,49 % (2,52 %)	100 %	0,15 %
<b>KFN</b> Wohngebäude 35/5/10	298	2,57 % (2,60 %)	100 %	0,15 %

Projekt in Gottfrieding



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

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich Herbst/Winter 2026
- Wesentlicher Energieträger der Heizung:  
Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 45 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieeffizienzklasse: A

## Bauqualität und Energieeffizienz

Die ERL Immobiliengruppe realisiert alle Objekte zu einem Großteil mit firmeneigenen Betrieben und kann mit der Philosophie „Alles aus einer Hand“ hochwertige Bauqualität erreichen.

Durch die Zusammenarbeit mit Energieberatern und anerkannten Spezialisten ist ein effizientes Konzept zur Energieeinsparung gewährleistet.

Folgende Maßnahmen tragen u.a. dazu bei, Energiekosten gering zu halten und die Umwelt zu schonen:

- Massive Bauweise
- Wärmedämmende Ziegel
- Konsequente Drei-Scheiben-Verglasung
- PV-Anlage

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**  
45 kWh / (m<sup>2</sup>a)



▲ **Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes**  
12 kWh / (m<sup>2</sup>a)

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

# Berechnungsbeispiel 1

**1-Zimmer-Whg.**

z. B. Wohnung 103, 44,13 m<sup>2</sup>

Kaufpreis	255.000,00 €
Erwerbsnebenkosten ca. 5,5 % (Notar, Grunderwerbsteuer für Bundesland Bayern etc.)	14.025,00 €
Erwerbsaufwand	269.025,00 €

## Einnahmen bei Vermietung (monatlich) für Kapitalanleger

Mit klassischer Mietsonderverwaltung	Mit 10-Jahresmietvertrag
Einnahmen bei Vermietung (unverbindlicher Erfahrungswert: ca. 12,50 €/m <sup>2</sup> - 13,50 €/m <sup>2</sup> , je nach Wohnungsgröße)	595,00 €
Hausverwaltergebühr für eine Wohnung (mtl. 29,90 € inkl. gesetzl. USt.)	29,90 €
Mietsonderverwaltergebühr für eine Wohnung (mtl. 29,90 € inkl. gesetzl. USt.)	29,90 €
Instandhaltungsrücklage (8,10 €/m <sup>2</sup> p.a.)	29,79 €
Monatliche Gesamteinnahmen bei Vermietung	505,41 €
Jährliche Gesamteinnahmen bei Vermietung	6.064,92 €
Monatliche Gesamteinnahmen bei 10-Jahresmietvertrag	470,31 €
Jährliche Gesamteinnahmen bei 10-Jahresmietvertrag	5.643,72 €

Berechnungen exemplarisch.  
Alle Angaben ohne Gewähr.

## Berechnungsbeispiel 2

### 1-Zimmer-Whg.

z. B. Wohnung 103, 44,13 m<sup>2</sup>

Kaufpreis	255.000,00 €
Erwerbsnebenkosten ca. 5,5 % (Notar, Grunderwerbsteuer für Bundesland Bayern etc.)	14.025,00 €
Erwerbsaufwand	269.025,00 €

### Kosten bei Eigennutzung (monatlich)

Nebenkostenvorauszahlung (Erfahrungswert: ca. 3,20 €/m <sup>2</sup> für Heizung, Wasser etc.)	141,22 €
Hausverwaltergebühr für eine Wohnung (mtl. 29,90 € inkl. gesetzl. USt.)	29,90 €
Instandhaltungsrücklage (8,10 €/m <sup>2</sup> p.a.)	29,79 €
Betreuungsvertrag, inkl. 24-Stunden-Notruf für eine Wohnung (149,00 €)	149,00 €

Monatliche Gesamtkosten bei Eigennutzung	349,91 €
Jährliche Gesamtkosten bei Eigennutzung	4.198,92 €

Kaufpreise unverbindlich, alle Angaben ohne Gewähr.

# Kaufpreise Betreute Wohnungen

<b>Nr.</b>	<b>Typ</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>Mtl. Mieteinnahmen</b> bei 10-Jahresmietvertrag
96, 105	1	2 Zi.	79,58 m <sup>2</sup> - 80,21 m <sup>2</sup>	426.500 € - 430.800 €	875 € - 880 €
97, 104	2	2 Zi.	65,08 m <sup>2</sup>	355.800 €	730 €
98	3	2 Zi.	73,68 m <sup>2</sup>	394.300 €	810 €
99	4	2 Zi.	46,90 m <sup>2</sup>	272.200 €	565 €
100, 101	5	2 Zi.	78,18 m <sup>2</sup> - 81,52 m <sup>2</sup>	417.900 € - 437.200 €	860 € - 895 €
102	6	2 Zi.	81,54 m <sup>2</sup>	437.200 €	895 €
103	7	1 Zi.	44,13 m <sup>2</sup>	255.000 €	530 €

Stellplatz	Kaufpreis	Mtl. Mieteinnahmen bei 10-Jahresmietvertrag
Außenstellplatz	11.900 €	30 €
Außenstellplatz rollstuhlgerecht	13.900 €	35 €

## Kaufpreiszahlung – Sie haben die Wahl!

**Option 1** - Kaufpreiszahlung  
nach MaBV

▼  
Kaufpreis laut Liste

**Option 2** - Kaufpreiszahlung  
nach Fertigstellung der  
Immobilie

▼  
Kaufpreis laut Liste zzgl. 3 %  
des Kaufpreises

Kaufpreise unverbindlich, alle Angaben ohne Gewähr.

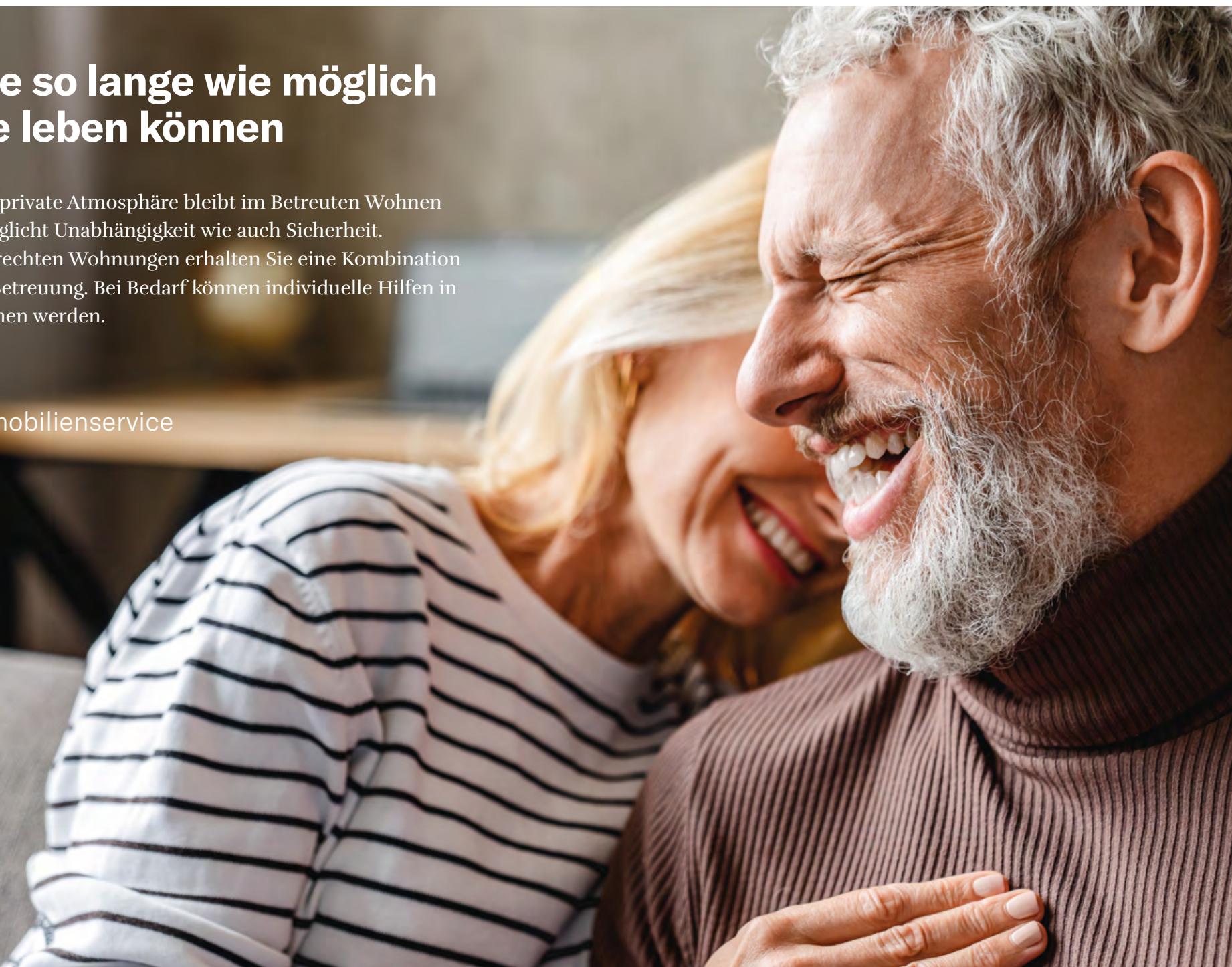


## Damit Sie so lange wie möglich zu Hause leben können

Die häusliche und private Atmosphäre bleibt im Betreuten Wohnen gewahrt 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.

**ERL** Immobilienservice



# So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig

## Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- Pauschale für Betreuung und Notruf gemäß Verträge:  
149,- € / Monat / Wohnung (Betreuungsvertrag mit der ERL Immobilienservice GmbH: 97,- €; Notrufvertrag mit dem BRK Kreisverband Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim: 52,- €)
- **Der Abschluss eines Betreuungsvertrages über allgemeine Betreuungsleistungen (Grundleistungen) und eines Notrufvertrages ist Pflicht.**

## Leistungen gegen gesonderte Vergütung

- Jeder Bewohner kann darüber hinaus gegen gesonderte Vergütung den ERL Pflegedienst mit 24-Stunden-Besetzung vor Ort oder einen ambulanten Pflegedienst seiner Wahl beauftragen
- Pflegeleistungen und Leistungen der hauswirt. Versorgung nach dem Pflegeversicherungsgesetz (Leistungen der Pflegekasse nach SGB XI)
- Häusliche Krankenpflege (Leistungen der Krankenkasse n. SGB V)
- 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, Friseur etc.
- Veranstaltungen wie Kaffeenachmittage, Gymnastik, Weihnachts-  
feier, 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, Wellness-Bad

# Ihr Weg zu Ihrer Wohnung



## Kaufentscheidung

- Klärung der Finanzierung (wenn nötig)
- Reservierung der Einheit
- Vertragsunterlagen (14-Tages-Frist)

## Notartermin: Kunde und Verkäufer

- Unterzeichnung des Kaufvertrags

## Grundbuchamt und Notar

- Eintragung der Auflassungsvormerkung



**Die besten  
Geldanlagen  
liegen manchmal  
am nächsten.**

**Zahlungsoption 1\***

- Kaufpreisfälligkeitserklärung
- Kaufpreiszahlung nach MaBV

**Zahlungsoption 2\***

- Kaufpreisfälligkeitserklärung
- Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung  
der Immobilie

**Übergabe der Wohnung**

- Eigentumsumschreibung

\* nähere Erläuterungen: Seite 33

# In Emskirchen investieren, an über 150 Standorten profitieren – das Bevorzugte Belegungsrecht bei ERL

Eine Betreute Wohnung eignet sich hervorragend zur persönlichen und familiären Absicherung. Als Anleger genießen Sie ein Bevorzugtes Belegungsrecht, das auch auf Angehörige (nach § 15 AO) übertragbar ist. Die Wahrnehmung des Bezugs beschränkt sich nicht nur auf den Standort Ihrer Investition.

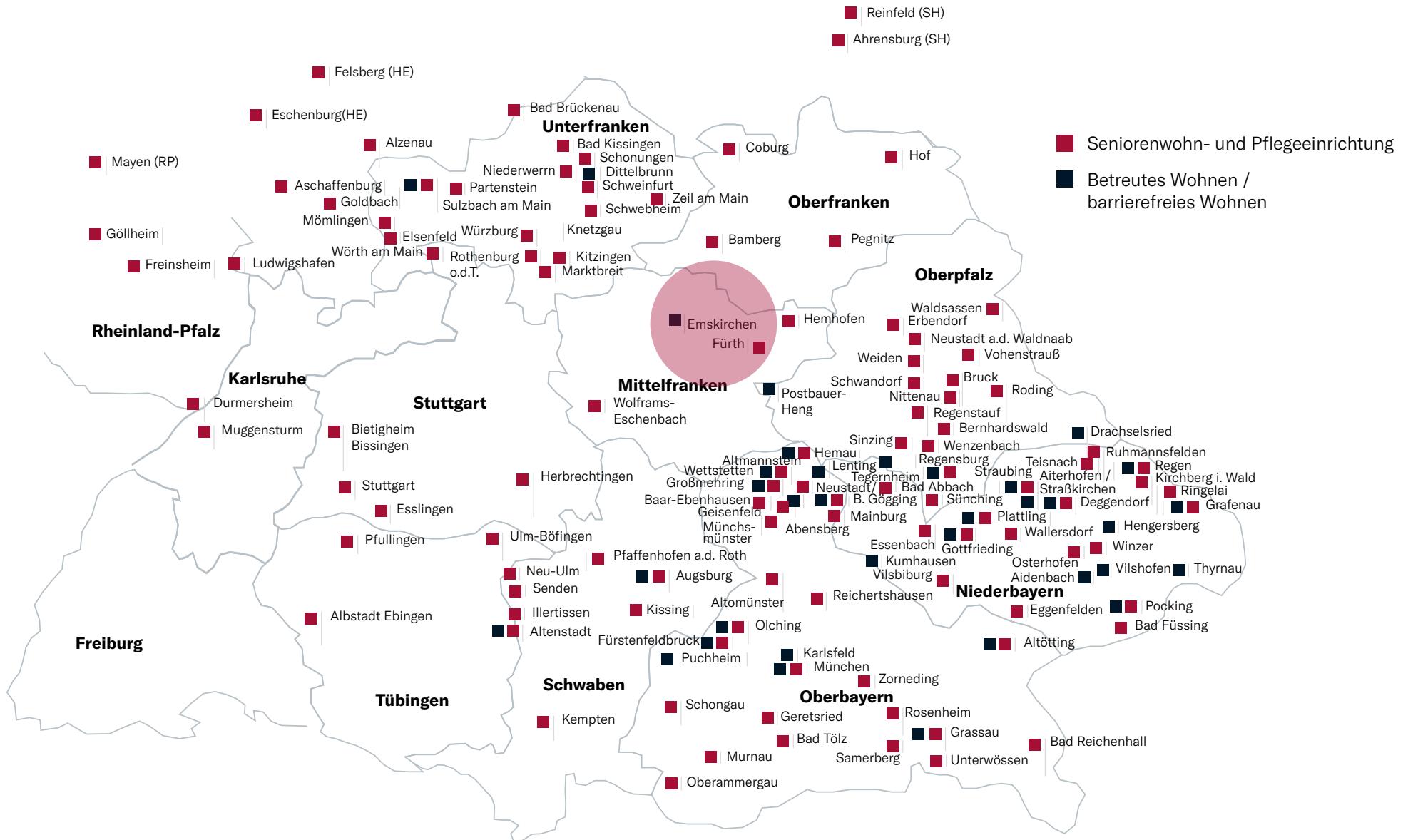
Wenn für einen Angehörigen der Bedarfsfall eintritt, genügt ein Anruf bei uns und Sie gelangen auf eine priorisierte Warteliste. Damit umgehen Sie langwierige Auswahlprozesse bei der Suche nach einem Pflegeplatz oder seniorengerechten Wohnung.

## Beispiel

Sie wohnen in Erlangen und investieren in eine Betreute Wohnung am Standort Emskirchen. Ein naher Angehöriger in Nürnberg ist plötzlich pflegebedürftig. Per Bevorzugtem Belegungsrecht können Sie dafür sorgen, dass Ihr Angehöriger einen Pflegeplatz im Umkreis seines sozialen Umfeldes bekommt oder einen Pflegeplatz in Ihrer Nähe belegen kann.

Auszug aus unseren  
Betreiberkooperationen  
unabhängig vom bevorzugten  
Belegungsrecht







# **Erfahren. Kompetent. Zuverlässig.**

## **ERL Immobilienverwaltung**

Als Immobilienverwaltung vertrauen unsere Kunden uns hohe Sach- und Kapitalwerte an. Wir wissen dieses Vertrauen zu schätzen und gehen sorgfältig damit um.

Dies gilt gleichermaßen für den kaufmännischen als auch für den technischen Bereich der Objektpflege. Wir haben den Anspruch, zuverlässig und kostenbewusst die Ziele unserer Kunden zu verfolgen. Als ERL Immobilienverwaltung möchten wir Sie und unsere Objekte ganzheitlich und langfristig begleiten.

# Hausverwaltung

## Leistungen (Auswahl)

- Vorbereitung und Abhalten der Eigentümerversammlungen
- Durchführung der Beschlüsse der Eigentümer
- Regelmäßige Begehung der Wohnanlage
- Dringlichkeitsmaßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Abschluss notwendiger Verträge, Versicherungen etc.
- Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder, Rücklagen usw.

## Kosten Hausverwaltung

je Wohnung inkl. Stellplatz	29,90 € pro Monat inkl. derzeit gültigem USt.-Satz von 19 %.
--------------------------------	--

# Mietsonderverwaltung (optional)

## Leistungen (Auswahl)

- Auswahl Mieter, Wohnungsvermietung
- Abschluss der Mietverträge
- Wohnungsübergabe/-abnahme
- Überwachung der Mieteinnahmen
- Nebenkosten sowie Kautionsverwaltung
- Ansprechpartner für Mieter
- Überwachung der Hausordnung

## Kosten Mietsonderverwaltung

je Wohnung inkl. Stellplatz	29,90 € pro Monat inkl. derzeit gültigem USt.-Satz von 19 %.
Erstvermietung	Kostenlos
Jede weitere Vermietung einer Wohnung	2,38-fache Kaltmiete pro Monat inkl. derzeit gülti- gem USt.-Satz von 19 %.



Neu

# 10-Jahres- mietvertrag

Neben der Eigennutzung und der klassischen ERL-Mietsonderverwaltung haben unsere Kunden die Möglichkeit eines 10-Jahresmietvertrages mit ERL. Dabei schließen Sie mit der ERL Immobilienservice GmbH einen Mietvertrag über zehn Jahre ab. ERL kümmert sich in diesem Zeitraum um die Vermietung und Verwaltung Ihrer Wohnung.

Sie als Eigentümer erhalten nach der sechsmonatigen Pre-Opening-Phase den festgesetzten Mietpreis unabhängig davon, ob Ihre Wohnung vermietet ist. Sie haben somit kein Leerstandsrisiko. Das bedeutet für Sie auf der einen Seite fest kalkulierbare Mieteinnahmen über zehn Jahre und auf der anderen Seite keinerlei Aufwand oder Kosten mit der Vermietung Ihrer Wohnung.

Die festgeschriebenen Mieteinnahmen für Ihre Einheit mit der Option des 10-Jahresmietvertrages mit ERL sind in der Kaufpreisliste enthalten. Die Kosten für die Mietsonderverwaltung und der Vermietung der Wohnung (nach der Erstvermietung) entfallen in dem Fall.

**Eine Investition  
in die Zukunft.  
In Ihre Zukunft.**

# Steuerliche Aspekte

## Hinweis

Diese steuerrechtlichen Ausführungen gelten nur für den Erwerb aus Privatvermögen und sind nicht als abschließende steuerliche Beurteilung zu verstehen. Potenziellen Käufern wird daher empfohlen, sich an ihren Steuerberater zu wenden.



## Abschreibung (bei Vermietung)

Die Gebäudeherstellungskosten können wahlweise linear nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz jährlich mit 3 % oder degressiv nach dem Wachstumschancengesetz nach § 7 Abs. 5a Einkommensteuergesetz jährlich mit 5 % abgeschrieben werden. Ein Wechsel von der degressiven in die lineare Abschreibung ist jederzeit möglich.

## Sonderabschreibung

**(bei entgeltlicher Vermietung für die Dauer von mindestens 10 Jahren)**  
Zusätzlich zur regulären Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG oder § 7 Abs. 5a EStG kann die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Höhe von jährlich 5 % im Jahr der Anschaffung und den drei darauffolgenden Jahren in Anspruch genommen werden. Die Förderhöchstgrenze (Bemessungsgrundlage) für die Sonderabschreibung beträgt nach § 7b Abs. 3 EStG 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Inanspruchnahme der Sonderabschreibung reduziert den abschreibungsfähigen Restwert der Immobilie für die reguläre Abschreibung. Da es sich bei der Sonderabschreibung um eine Jahresabschreibung handelt, kann auch im Jahr des Erwerbs unabhängig vom Kaufdatum das komplette Jahr abgesetzt werden. Eine Kombination der degressiven AfA und der Sonder-AfA ist möglich. Daraus ergibt sich ein großer Steuervorteil für Kapitalanleger beim Kauf von zertifizierten Neubauten mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

## Verluste

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden.

## Veräußerungsgewinne

Derzeit sind Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien des Privatvermögens nach Ablauf einer zehnjährigen Haltefrist steuerfrei (§ 23 EStG). Innerhalb der Zehnjahresfrist unterliegt eine Veräußerung der Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (bei Kapitalanlage).

## Kirchensteuer

Die Höhe der Kirchensteuer ist von der Einkommensteuer, vom Bundesland sowie von der Konfessionszugehörigkeit abhängig.

## Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Erbschafts- und Schenkungssteuer unterliegen sämtliche Vermögensübertragungen, die auf den Erwerb von Todes wegen oder auf eine Schenkung zurückzuführen sind. Die Bereicherung des Erben bzw. des Beschenkten ist steuerpflichtig.

## Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuerermessbetrag und dem Hebesatz der jeweiligen Kommune. Die Kommune wendet auf den Steuermessbetrag den beschlossenen Hebesatz an und setzt die Grundsteuer fest. Die Grundsteuer wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt.

# Chancen und Risiken

	CHANCEN / VORTEILE	RISIKEN / NACHTEILE
<b>Einnahmen / Vermietung</b>	Durch die aktuelle demografische Entwicklung wird eine eigenständige Wohnweise mit Unterstützung im Bedarfsfall immer beliebter. Durch die hieraus resultierende Nachfrage kommt es seltener zu Leerständen, was regelmäßige Mieteinnahmen sichern dürfte.	Es besteht die Möglichkeit, dass der Mieter seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt, ein Mieterwechsel stattfindet und es zu Leerständen kommt. Je nach Größe der Wohnanlage kann die Vermietung länger dauern.
<b>Mietrendite</b>	Es kann derzeit eine solide Rendite erzielt werden. Diese kann außerdem mit einer Wertsteigerung durch Grundstückspreiserhöhung beim Weiterverkauf verbessert werden.	Diese Investition ist für Anleger mit langfristigen Zielen geeignet, da sich ein kurzfristiger Gewinn in der Regel nicht erzielen lässt.
<b>10-Jahresmietvertrag (optional)</b>	Bei einem 10-Jahresmietvertrag mit ERL können die Mieteinnahmen über die Laufzeit des Vertrags fest kalkuliert werden. In dem Zeitraum hat der Käufer keinerlei Aufwand oder Kosten mit der Vermietung der Wohnung. Es besteht kein Leerstandsrisiko.	Die Miete beim 10-Jahresmietvertrag mit ERL ist über die Laufzeit des Vertrags fest. Die ersten 6 Monate ab Übergabe der Wohnung (Pre-Opening-Phase) sind mietfrei.
<b>Sachwertanlage</b>	Der Käufer wird als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Ein weiterer Vorteil ist im Vergleich zu Immobilienfonds die Möglichkeit der Mitbestimmung.	Immobilienanlagen eignen sich im Wesentlichen nur für Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.

<b>Verwaltungsaufwand</b>	<p>Die Hausverwaltung kümmert sich um die Verwaltung der Immobilie. So werden beispielsweise Aufgaben der Gemeinschaft, wie die Erstellung der jährlichen Haushaltungsabrechnung und die Beauftragung von Wartungen und Instandhaltungen/Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum übernommen, was den Eigentümer entlastet.</p>	<p>Durch die Leistungen der Hausverwaltung entstehen Kosten, welche monatlich an die Hausverwaltung zur Zahlung fällig sind. Eine unerfahrene Hausverwaltung kann zu einem erhöhten Arbeitsaufwand für die Eigentümer führen. Der Käufer ist für die Vermietung seiner Wohnung zuständig.</p>
<b>Laufende Kosten / Instandhaltsrücklage</b>	<p>Es werden Rücklagen entsprechend des in der Eigentümersammlung genehmigten Wirtschaftsplans für künftige Instandhaltungen gebildet.</p>	<p>Da eine Immobilienanlage langfristig zu betrachten ist, kann die Höhe der zusätzlich entstehenden Kosten nicht vorausgesehen werden. Bei größeren oder mehreren Instandhaltungsmaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass vom Erwerber zusätzliche finanzielle Mittel aufgebracht werden müssen.</p>
<b>Finanzierung</b>	<p>Beim Kauf einer Immobilie kann derzeit ein zinsgünstiges KfW-Darlehen in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Bei nicht festgeschriebenen (variablen) Zinsen können jederzeit Zinsänderungen bei finanzierten Investitionen auftreten. Sollte die Wohnung nicht zum angestrebten Mietpreis vermietet werden können, entsteht eventuell eine Unterdeckung im Verhältnis Miete zu Annuität.</p>
<b>Baumängel</b>	<p>Das Objekt wird nach den vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen einer Abnahme an die Eigentümer übergeben. Zudem sind bei Abnahme festgestellte Mängel im Rahmen der Bürgschaft gem. § 650 u BGB i.V.m. § 650 m BGB gesichert. Nach Abnahme besteht generell für Bauwerke eine 5-jährige Gewährleistung.</p>	<p>Dem Erwerber können Kosten durch Schäden am Gebäude entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden müssen oder durch Baumängel, die erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist auftreten. Die Beseitigung solcher Baumängel kann zu zusätzlichen Aufwendungen führen.</p>
<b>Erschließungskosten</b>	<p>Das Objekt wird voll erschlossen verkauft. Alle Herstellungsbeiträge sind zum Zeitpunkt der Abnahme durch den Bauträger beglichen bzw. deren Zahlung durch den Bauträger gesichert.</p>	<p>Dem Käufer können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, z.B. durch Erhebung von Umlagen für Erneuerungen und Erweiterungen durch die Kommune.</p>

<b>Haftung</b>	<p>Die Hausverwaltung schließt die üblichen Versicherungen zur Deckung der klassischen Risiken ab (z.B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung etc.).</p>	<p>Ab dem Übergang der Immobilie (Besitz, Nutzen, Lasten) haften Erwerber als Eigentümer für alle Gefahren, die aus der Immobilie resultieren, wie z.B. Verkehrssicherungspflichten. Nicht alle bestehenden Risiken oder Schadensereignisse sind versicherbar oder durch die üblichen Versicherungen gedeckt.</p>
<b>Recht / Steuergesetze</b>	<p>Beim Erwerb von Wohnungen zur Vermietung können steuerliche Vorteile durch Abschreibungen genutzt werden.</p>	<p>Neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit und ggf. den Mietzins beeinflussen. Auch kann sich die Steuergesetzgebung ändern.</p>
<b>Vertragserfüllung / Fertigstellungsrisiko</b>	<p>Die ERL Immobiliengruppe ist ein solides Familienunternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich. Ein guter Ruf sowie eine termin- und leistungsgerechte Ausführung sprechen für das Unternehmen. Eine fristgerechte Fertigstellung ist durch eine Bürgschaft gesichert (§ 650 u BGB i.V.m. § 650 m BGB).</p>	<p>Es besteht das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt oder insolvent geht. Im Falle eines Bauträgerausfalls sind die Eigentümer gefordert, das Objekt mit Baufirmen fertigzustellen. Möglicherweise ist die Fertigstellung daraufhin nicht zu identischen Konditionen realisierbar.</p>
<b>Wertentwicklung / Markt / Standort</b>	<p>Die Preisentwicklung ist abhängig von der Marktentwicklung. Ein Betreutes Wohnen stellt eine Bedarfsmobilie dar, die sich von den übrigen Immobilienformen abhebt. Aufgrund der derzeitigen Altersstruktur der Bevölkerung besteht in der Regel eine hohe Nachfrage bei dieser Immobilienform. Die Betreuten Wohnungen der ERL Immobiliengruppe werden an geeigneten Standorten, auch im Hinblick auf z.B. Nahversorgung realisiert.</p>	<p>Die Wertentwicklung hängt vor allem von der nachhaltigen Ertragskraft der Immobilien und somit von Faktoren wie Standort, Wettbewerbssituation, Marktentwicklung, Flächennachfrage, baulichem und energetischem Zustand, Ausstattung und erzielbaren Mieteinnahmen ab. Auch nach Erwerb der Immobilie kann sich eine Entwertung durch vermehrte Lärm- oder Immissionsbelästigung ergeben. Sich verändernde Sozialstrukturen können sich ebenfalls negativ auswirken.</p>

## Wiederverkauf

Immobilien sind in der Regel eine wertbeständige Kapitalanlage, die sich auch außerhalb der üblichen Inflation entwickeln. Der Käufer wird als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Er hat somit alle Rechte eines Wohnungseigentümers. Er kann die Immobilie jederzeit verkaufen, vererben oder verschenken. Aufgrund ggf. steigender Immobilienpreise besteht die Chance, Immobilien mit Gewinn zu veräußern.

Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbsaufwand bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein Angebotsüberschuss zu einer längeren Verkaufszeit führen.

## Ereignisse

Während der Bauphase schließt der Bauträger Versicherungen ab, wodurch unvorhersehbare Risiken soweit möglich abgedeckt werden.

Es besteht die Möglichkeit, dass Ereignisse (z.B. Naturkatastrophen oder Krieg) nicht versicherbar sind oder dass infolge solcher Ereignisse die Versicherungssumme nicht ausreichend ist, um die Schäden zu beheben. Somit können Kosten für die Eigentümer auftreten.

## Belegungsrecht

Käufer haben ggf. das vorteilhafte Recht, andere von der ERL Immobiliengruppe errichtete Immobilien zu beanspruchen. Dieses Recht gilt nicht nur für den Käufer selbst, sondern auch für seine Familienangehörigen (nach § 15 AO).

Das bevorzugte Belegungsrecht gilt nur für begrenzte Standorte, kann sich ändern und ist nicht flächendeckend.

Chancen und Risiken treten nicht zwingend einzeln auf, sondern können auch kumulativ entstehen. Für den/die Erwerber kann dies bedeuten, dass durch eine Verknüpfung von Einzelrisiken wie z.B. Mietausfall, Verschlechterung persönlicher Einkommensverhältnisse, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen oder eine zu hohe Fremdfinanzierung die Einnahmen der Immobilie allein nicht mehr ausreichen, um Zins und Tilgung bedienen zu können. Kann diese Unterdeckung aus Einkommen und/oder Vermögen nicht mehr ausgeglichen werden, führt dies möglicherweise zu einem Liquiditätsengpass und im weiteren Verlauf zu einem persönlichen Vermögensverlust.

# Wir sind ERL

Die ERL Immobiliengruppe ist Spezialistin für Planung, Bau, Vermarktung, Vermietung und Verwaltung von zukunftsgerichteten Immobilien mit der Erfahrung von über 45 Jahren am Markt. Das 1979 von Alois Erl sen. in Deggendorf gegründete Unternehmen mit mittlerweile über 400 Mitarbeitern wurde von „FOCUS Money“ als bester Anbieter von Pflegeimmobilien in Deutschland ausgezeichnet.

Unser familiengeführtes Unternehmen in dritter Generation steht wie kaum ein zweites für Qualität aus einer Hand. Nahezu die gesamte Wertschöpfungskette wird im Haus abgebildet und rund 80 Prozent aller Gewerke sind unter einem Dach vereint. Dadurch können wir insbesondere am Bau unabhängiger agieren, Ressourcen gezielter einsetzen und Termine einhalten.

Mit der Weiterentwicklung zur ERL Immobilien AG im Jahr 2022 haben wir die Firmenstruktur an die unternehmerischen Herausforderungen der Zukunft angepasst. Der Vorstand um Alois Erl jun. als Vorsitzenden, Markus und Michael Erl sowie Wolfgang Haider und Thomas Arnold ist angetreten, um ERL im Sinne des Gründers mit gewohnter Verlässlichkeit weiterzuentwickeln. Damit alle profitieren: Kunden, Partner und Mitarbeiter.



„Die ERL Immobiliengruppe plant, entwickelt, baut und verwaltet seit Jahrzehnten generationenübergreifende Wohnformen getreu der Devise: Alles aus einer Hand. Diese Unabhängigkeit gerade in herausfordernden Zeiten zeichnet uns aus.“

Alois Erl jun. - Vorstandsvorsitzender im Foto hinten Mitte

## Auszeichnungen

(Auszug)



Bonitätszertifikat  
CrefoZert

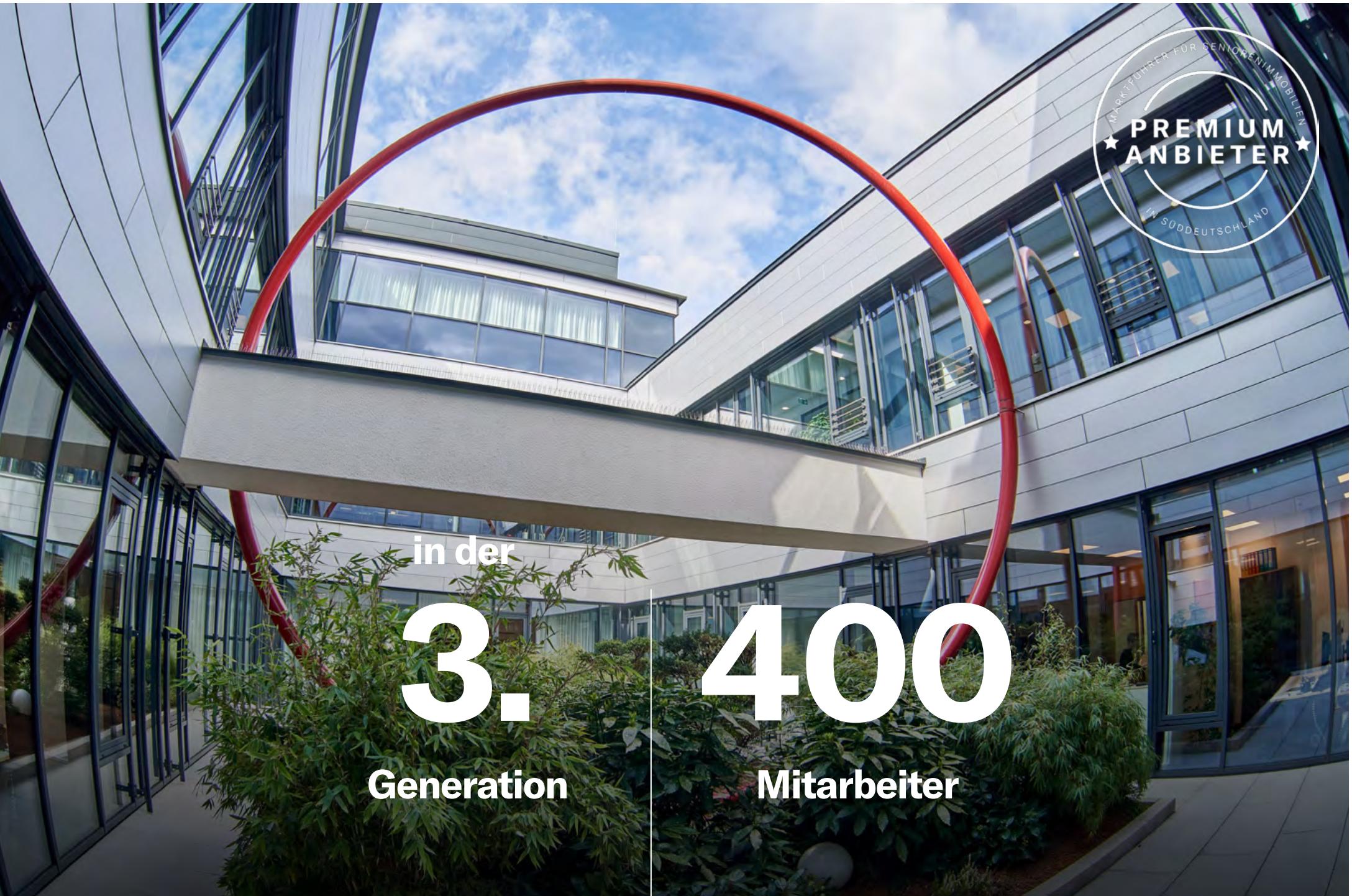


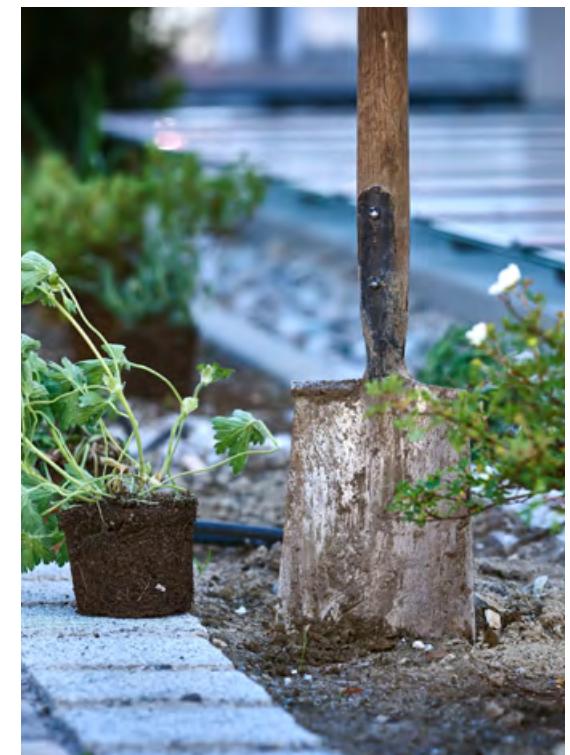
Goldener Meisterbrief  
für Alois Erl sen.



Staatsmedaille  
für besondere  
Verdienste um die  
bayerische Wirtschaft







### Wir sind Mitglied



### Wir sind zertifiziert



### Go green

Umwelt, Natur und Klima liegen uns am Herzen. Deshalb versuchen wir bereits heute, die Anforderungen von morgen zu erfüllen. Sei es mit viel Grün um unsere Gebäude oder Vorrichtungen für E-Mobilität.

# Wir leben Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bei der ERL Immobilien AG bedeutet, dauerhafte und echte Werte schaffen: ökologisch, ökonomisch und sozial – immer mit dem Menschen im Mittelpunkt. Dank Erfahrung, immenser Einsatzbereitschaft, unserer eigenen Hände Arbeit und der fortwährenden Bereitschaft zur Veränderung schaffen wir nachhaltige Bauten, Beziehungen und Investments. Solidität und Verlässlichkeit bestimmen unser Denken. Wir leben, was wir tun.

Nachhaltigkeit bedeutet so viel mehr als ressourcenschonendes Bauen. Es sind über 400 Details, die wir schon während der Planung und während der gesamten Bauphase berücksichtigen. Details, die sich mit Ökonomie, Ökologie, sozialen Gesichtspunkten, Standorten und auch Prozessen beschäftigen.

Wir tragen mit unseren Immobilien nicht nur innovativ zum Umweltschutz bei, sondern bieten den Käufern auch wirtschaftlich nachhaltige Objekte und stellen dabei immer den Menschen mit seinen Bedürfnissen in den Mittelpunkt.

Das belegen auch unsere zahlreichen Zertifikate und Qualitätssiegel.



## Ökologisch

Ressourcenmanagement, Umweltmanagement, CO<sub>2</sub>-Reduktion, Energieeffizienz, saubere Lieferketten

## Ökonomisch

Unternehmensführung 4.0, Rechtssicherheit, Risikomanagement, Qualitätsmanagement, Digitalisierung

## Sozial

Arbeitssicherheit/Arbeitsrecht, Gesundheitsmanagement, Umgang mit Informationen, Compliance

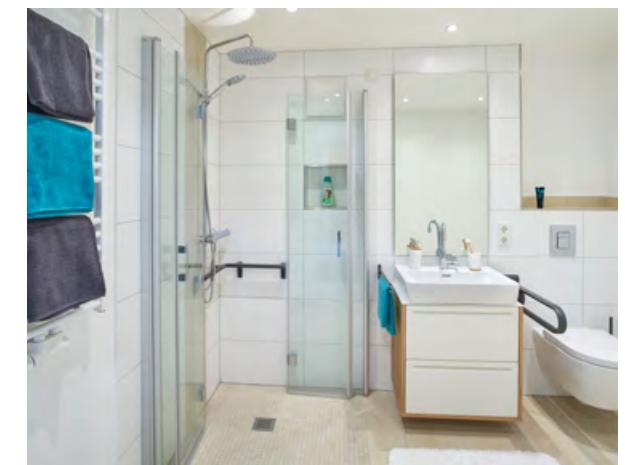
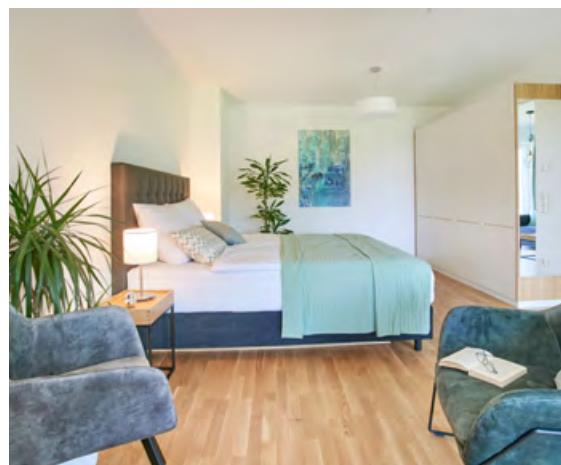




# 110 gute Gründe, auf ERL zu bauen

Über 110 Seniorenimmobilien hat die ERL Immobiliengruppe seit Unternehmensgründung bereits erstellt und übergeben. Käufer schätzen insbesondere die hohe Qualität, die auf durchdachter Planung und präziser Umsetzung beruht. Nachfolgend wollen wir Ihnen stellvertretend für unser gesamtes Produktpotfolio unser bereits fertiggestelltes Objekt, das Betreute Wohnen in Grassau, vorstellen.





## Betreutes Wohnen Grassau

Eingebettet zwischen den Chiemgauer Alpen und dem Chiemsee hat die ERL Immobiliengruppe in Grassau einen Seniorenpark errichtet. Neben einem Pflegeheim und einer Tagespflegeeinrichtung entstanden hier insgesamt 66 Betreute Wohnungen verteilt auf 4 Häuser. Die Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis ca. 102 m<sup>2</sup> spiegeln den gemütlichen, alpenländlichen Stil der Umgebung wieder.

# Sie haben sich entschieden?

Wir reservieren die gewünschte Wohneinheit für Sie. Daraufhin können Sie in aller Ruhe alle weiteren Schritte zum Erwerb planen.

Es ist sehr wichtig, dass Sie Ihre Kaufentscheidung sorgfältig abwägen und erst dann eine Reservierung durchführen, wenn Sie nachfolgende Fragen mit „Ja“ beantworten können. Bei der Beantwortung der Fragen unterstützen Sie unsere Experten sehr gerne!

- 01** Handelt es sich um die richtige Immobilienform, den passenden Standort und die gewünschte Einheit für Sie?
- 02** Haben Sie eine konkrete Vorstellung zur Finanzierung und ist diese gesichert?
- 03** Möchten Sie Ihre Kaufentscheidung mit Ihrem engsten Umfeld abstimmen und ist dies bereits erfolgt?
- 04** Einem Kauf stehen keinerlei Hürden oder Bedenken im Wege? Der Erwerb hängt nicht davon ab, dass Sie vorher eine andere Immobilie veräußern müssen?
- 05** Haben Sie sich endgültig zu einem Kauf entschlossen?

# Ihr Weg zur Reservierung

**Fünfmal „Ja“?**

**Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem Entschluss!**

Einer Reservierung steht nun nichts mehr im Weg. Ihr persönlicher Berater wird gegen eine Reservierungsgebühr eine Einheit für Sie reservieren.

Bei Stornierung behalten wir uns die Einbehaltung einer Aufwandsentschädigung vor.

---

**0991/370 60 80**

**beratung@erl.de**

**ERL**

---

**ERL Immovermittlung GmbH**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf

Tel. 0991 370 60-80  
beratung@erl.de

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

**Wir bauen  
auf Vertrauen.**

**ERL** ▶