

Erstbezug  
**Jetzt mieten!**

☎ 0991  
37060 8882

# Barrierefreies Wohnen

Haus B

Lindenstraße 2a, 97456 Dittelbrunn

**ERL** Immobiliengruppe

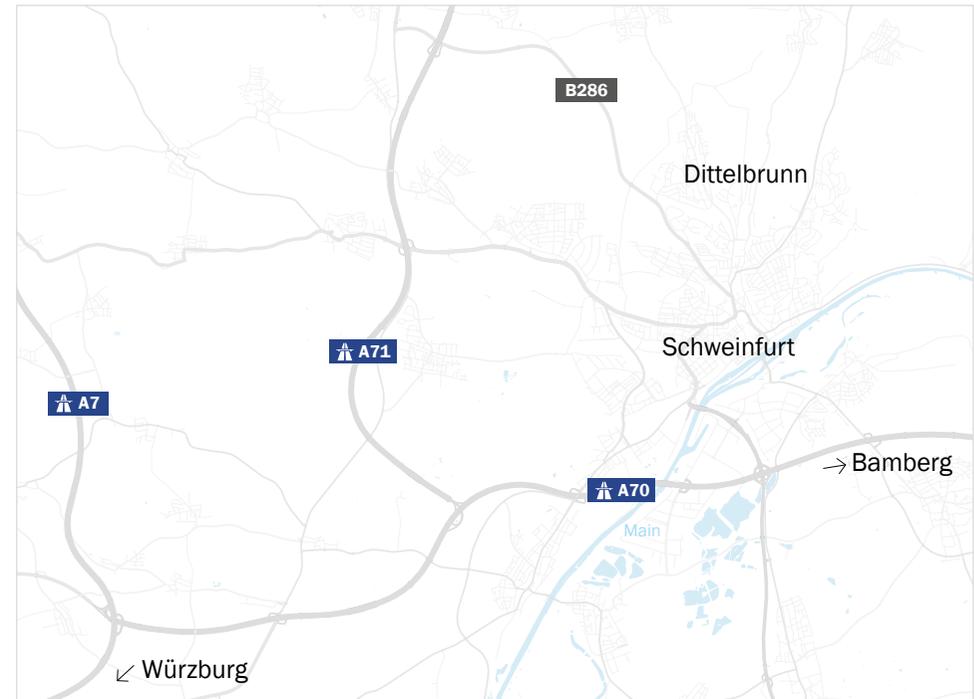
# Dittelbrunn – eine moderne und lebenswerte Gemeinde

Schönstes Mainfranken: In reizvoller Landschaft im Marienbachtal liegt Dittelbrunn mit seinen vier Gemeindeteilen Dittelbrunn, Hambach, Holzhausen und Pfändhausen direkt vor den Toren Schweinfurts. Die ehemalige Reichsstadt Schweinfurt ist Hochschulstadt, Weinort und wirbt für sich als Kunststadt. Zudem ist sie die wichtigste Industriestadt Nordbayerns.

Traditionsreich und traditionsbewusst, aber dennoch modern – so sieht sich die Gemeinde Dittelbrunn und bietet mit nahezu einem Drittel Waldanteil sowie der Nähe zu Schweinfurt die Möglichkeit, die Vorteile der Stadt zu nutzen und gleichzeitig im Grünen zu wohnen. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Dittelbrunn ist über die Linien 42, 43, 44 und 49 an das Stadtbusnetzwerk von Schweinfurt angeschlossen.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zur Erkundung ein. In den vergangenen Jahren hat sich Dittelbrunn noch mehr zu einer wirklich attraktiven, lebens- und lebenswerten Gemeinde entwickelt.

Bei den Einwohnerzahlen nimmt sie im Landkreis Schweinfurt den vierten Rang ein. Zu der sehr guten Infrastruktur zählen mehrere Ärzte, eine Apotheke, Nahversorger, zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen und das Marienbachzentrum. Ein ausgeprägtes kulturelles und gastronomisches Angebot lädt zum Besuch und Verweilen ein.



## Anbindung

Bushaltestelle	200 m	Schweinfurt/Zentrum	3 km
Kirche	600 m	Bad Kissingen	23 km
Arzt	700 m	Haßfurt	26 km
Apotheke	750 m	Würzburg	50 km
Bäckerei	750 m	Bamberg	61 km
Bank	850 m	Nürnberg	123 km
Supermarkt	1,1 km	Frankfurt a.M.	156 km
Rathaus	3,3 km	München	281 km



**ERL**

Dittelbrunn

**Barrierefreies  
Wohnen (Haus B)**  
Lindenstraße 2a

**Betreutes Wohnen**  
(Haus A)  
Lindenstraße 2

**Betreutes Wohnen**  
(Haus C)  
Lindenstraße 2b

**Tagespflege/  
Betreutes Wohnen**  
(Haus D)  
Lindenstraße 2c

Lindenstraße

Tannigweg



# Die Wohnanlage in Dittelbrunn – Barrierefreies Wohnen

---

An der Lindenstraße in Dittelbrunn entstehen insgesamt vier Gebäude mit 27 Barrierefreien Wohnungen, 51 Betreuten Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung.

Die 27 Barrierefreien Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen befinden sich in Haus B mit Wohnflächen von 31 – 87 m<sup>2</sup>. 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. Elektrische Rollos an den Fenstern sowie teilweise praktische Schiebetüren erhöhen die Wohnqualität noch weiter. Großzügige Terrassen oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort.

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 Außen- und Tiefgaragenstellplätze (unter den Nachbargebäuden Haus C und Haus D).

Im Haus A wird die AWO Unterfranken eine Tagespflege betreiben.

- ▶ **Barrierefreiheit**
- ▶ **Breite Flure**
- ▶ **Aufzug**
- ▶ **Sanitäre Sonderausstattung**
- ▶ **Großzügige Terrassen oder Balkone**

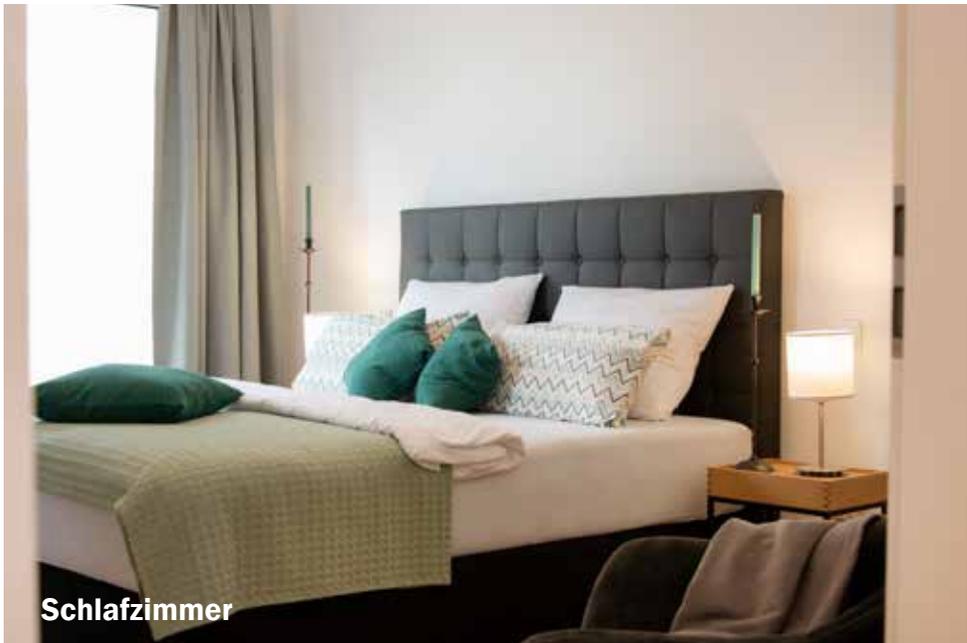




**Wohnzimmer**



**Bad**



**Schlafzimmer**



**Küche**

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

# Lageplan

**Barrierefreies  
Wohnen (Haus B)**  
Lindenstraße 2a

**Betreutes Wohnen  
(Haus A)**  
Lindenstraße 2

**Betreutes Wohnen  
(Haus C)**  
Lindenstraße 2b

**Tagespflege/  
Betreutes Wohnen  
(Haus D)**  
Lindenstraße 2c



# Erdgeschoss

Gesamte Anlage

**Betreutes Wohnen**  
(Haus C)

**Tagespflege/  
Betreutes Wohnen**  
(Haus D)



**Barrierefreies  
Wohnen** (Haus B)

**Betreutes Wohnen**  
(Haus A)

# Haus B



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

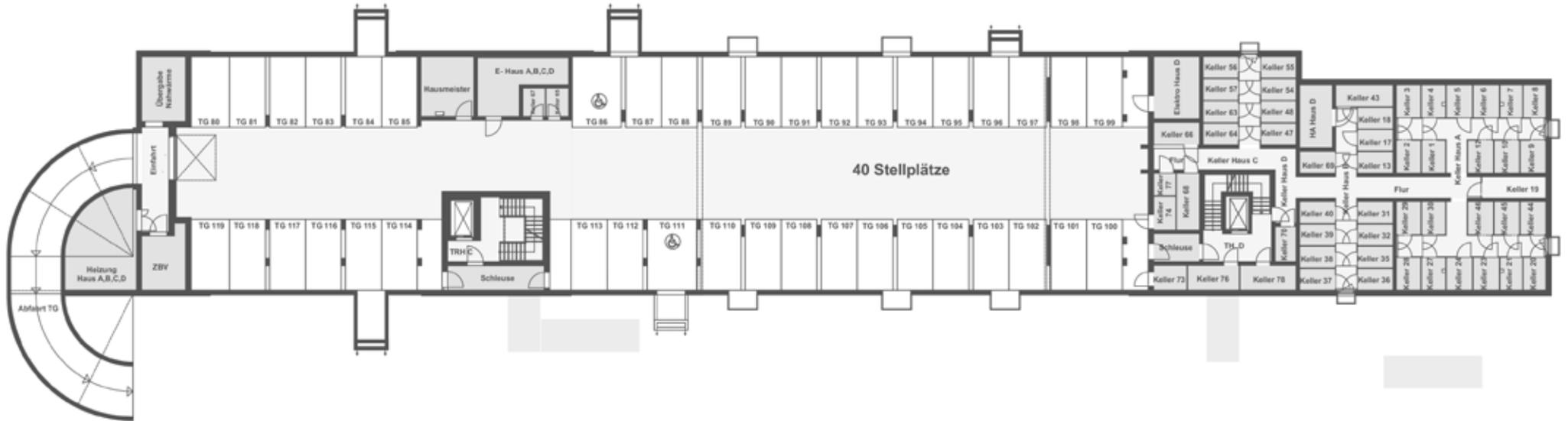


2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

# Untergeschoss (unter Haus C und Haus D)



# Wohnungstypen

## Wohnungstyp 1

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon



### Zum Beispiel Wohnung 20:

Wohnen	20,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,92 m <sup>2</sup>
Kochen	5,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,11 m <sup>2</sup>
Flur	6,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,48 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	4,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>60,66 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	670,- €
Nebenkosten	170,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>840,- €</b>

Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:  
21, 23, 24, 27, 28, 30, 31, 32,  
35, 36, 38, 39, 40

## Wohnungstyp 4

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



### Zum Beispiel Wohnung 29:

Wohnen/Kochen	14,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,58 m <sup>2</sup>
Bad	4,08 m <sup>2</sup>
Flur	3,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,56 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	1,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>41,09 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	445,- €
Nebenkosten	115,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>570,- €</b>

Ähnlicher Grundriss:  
37

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

## Wohnungstyp 9

3-Zimmer-Wohnung mit Terrassen



### Wohnung 22:

Wohnen	22,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,92 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	12,50 m <sup>2</sup>
Kochen	5,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,11 m <sup>2</sup>
Flur	6,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,48 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	4,09 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	1,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>75,86 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	835,- €
Nebenkosten	215,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.050,- €</b>

## Wohnungstyp 10

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

### Zum Beispiel Wohnung 25:

Wohnen/Schlafen	20,10 m <sup>2</sup>
Küche	5,11 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	1,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>31,39 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	345,- €
Nebenkosten	90,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>435,- €</b>



Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:  
26, 33, 41

## Wohnungstyp 11

1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

### Zum Beispiel Wohnung 34:

Wohnen/Schlafen	20,10 m <sup>2</sup>
Küche	5,11 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,68 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	1,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>35,07 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	385,- €
Nebenkosten	100,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>485,- €</b>

Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:  
42

## Wohnungstyp 12

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

### Wohnung 43:

Wohnen/Essen	25,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,45 m <sup>2</sup>
Kochen	6,18 m <sup>2</sup>
Bad	6,15 m <sup>2</sup>
Flur	11,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	19,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>87,78 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	965,- €
Nebenkosten	245,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.210,- €</b>

Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.



Wohnanlage in Dittelbrunn  
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.



Wohnanlage in Dittelbrunn  
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

## Wohnungstyp 13

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



### Wohnung 44:

Wohnen	17,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,80 m <sup>2</sup>
Kochen	5,81 m <sup>2</sup>
Bad	6,46 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	7,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>47,54 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	525,- €
Nebenkosten	135,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>660,- €</b>

## Wohnungstyp 14

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

### Wohnung 45:

Wohnen/Essen	19,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,86 m <sup>2</sup>
Kochen	4,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,46 m <sup>2</sup>
Flur	5,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,96 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	5,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>59,73 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	660,- €
Nebenkosten	170,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>830,- €</b>



**TG-Stellplatz: 55,- €** (inkl. Nebenkosten)  
**TG-Stellplatz rollstuhlgerecht: 60,- €** (inkl. Nebenkosten)  
**Außenstellplatz: 30,- €**  
**Außenstellplatz rollstuhlgerecht: 35,- €**

## Wohnungstyp 15

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

### Wohnung 46:

Wohnen/Essen	22,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,86 m <sup>2</sup>
Kochen	6,18 m <sup>2</sup>
Bad	6,46 m <sup>2</sup>
Flur	5,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,91 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	8,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>67,81 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	745,- €
Nebenkosten	190,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>935,- €</b>



Wohnanlage in Dittelbrunn  
 Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

# Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

01.06.2022

Barrierefrei  
innen und  
außen

Hochwertige  
Ausstattung,  
Fußboden-  
heizung

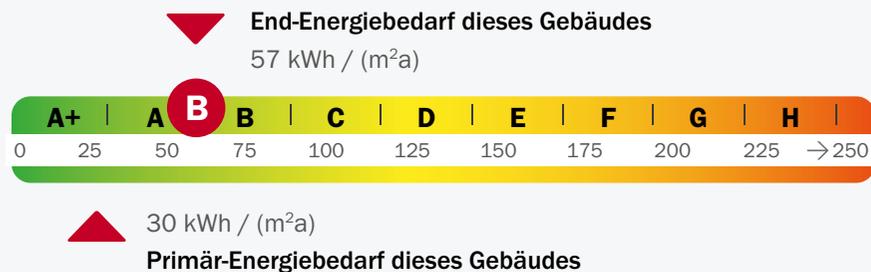
Mobilität  
(TG-)Stellplätze mit  
Vorrüstung für  
e-Ladestation und  
Außenstellplätze  
(tw. barrierefrei),  
Fahrradraum

Umwelt  
Energiesparende  
Bauweise,  
KfW-55-  
Effizienzhaus



Vorrüstung für  
e-Ladestation

Haus B | Lindenstraße 2a:



## Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: voraussichtlich 2021
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 57 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B

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

# Barrierefrei, hochwertig und umweltfreundlich

**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** ▶