

Erstbezug
Jetzt mieten!

☎ 0991
37060 8882

Betreutes Wohnen

Haus A, Haus C und Haus D

Lindenstraße 2, 2b und 2c, 97456 Dittelbrunn

ERL Immobiliengruppe

Soviel Selbständigkeit wie möglich, soviel Hilfe wie nötig

Betreuungsbüro und
Gemeinschaftsraum
im Haus D

Selbständig und selbstbestimmt leben. Was zeichnet Betreutes Wohnen aus?

Betreuungsdienst: AWO Unterfranken / Johanniter

- ▶ Pauschale für Betreuungsvertrag (Grundleistung und Notruf) von 123,- € / Monat / pro Wohnung setzt sich wie folgt zusammen: AWO Unterfranken 84,- € und Johanniter 39,- €.
- ▶ **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**
- ▶ 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

Wir unterstützen Sie dort, wo Sie sich am wohlsten fühlen: Im eigenen Zuhause



Kaum ein Ort kann das eigene Zuhause ersetzen. Selbstredend, dass wir fachlich und persönlich unser Bestes geben, damit Sie so lange wie möglich in Ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Pflegebedürftigkeit oder Krankheit sind nicht unbedingt ein Grund, auf ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu verzichten, vorausgesetzt, Sie erhalten die optimale Unterstützung. Mit dem Betreuungsdienst der AWO Unterfranken genießen Sie exakt diese Unterstützung: Fachlich kompetente, respektvolle und einfühlsame Betreuung in Ihrem eigenen Zuhause - für mehr Sicherheit und Lebensqualität.

**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 – Betreutes Wohnen

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

Die Betreuten Wohnungen befinden sich in den Häusern A, C und D mit Wohnflächen von 31 – 113 m². 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 Terrassen oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort.

Neben den eigenen vier Wänden steht im Haus D ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Sonnenterasse 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.

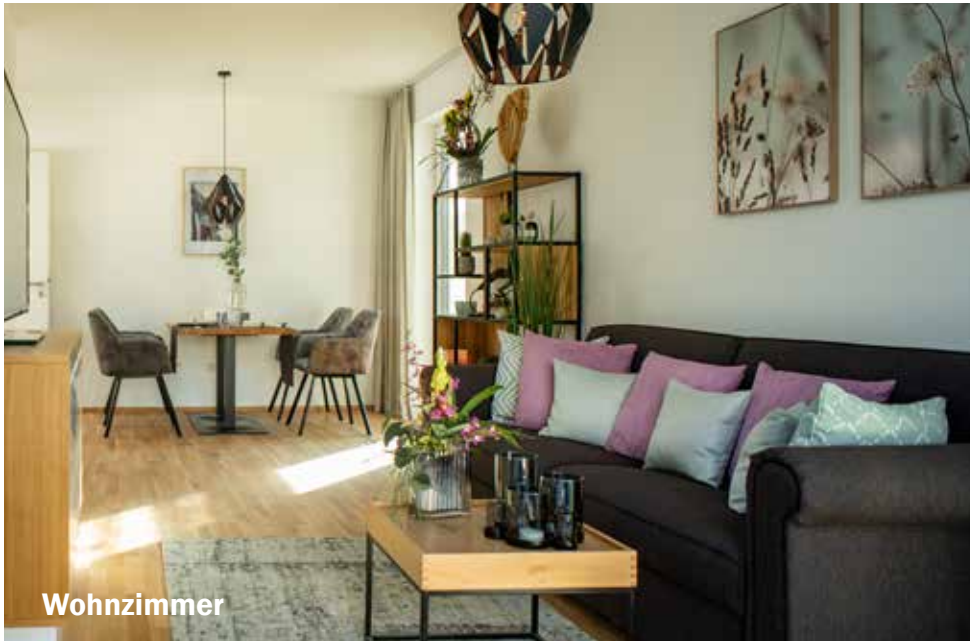
Die Wohnungen werden barrierefrei und bequem mit dem Aufzug erreichbar sein. Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen und Fahrradstellplätzen runden das Erscheinungsbild weiter ab. Das Haus sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Komplettiert wird die Wohnanlage durch Außen- und Tiefgaragenstellplätze.

Es ist vorgesehen, dass die Dachflächen zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage vermietet werden. Im Haus A wird die AWO Unterfranken eine Tagespflege betreiben.

Haus A	Lindenstr. 2	19 Ein-bis Drei-Zimmer-Wohnungen	39 – 113 m ²
Haus C	Lindenstr. 2b	22 Ein-bis Drei-Zimmer-Wohnungen	31 – 101 m ²
Haus D	Lindenstr. 2c	10 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen	39 – 101 m ²

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

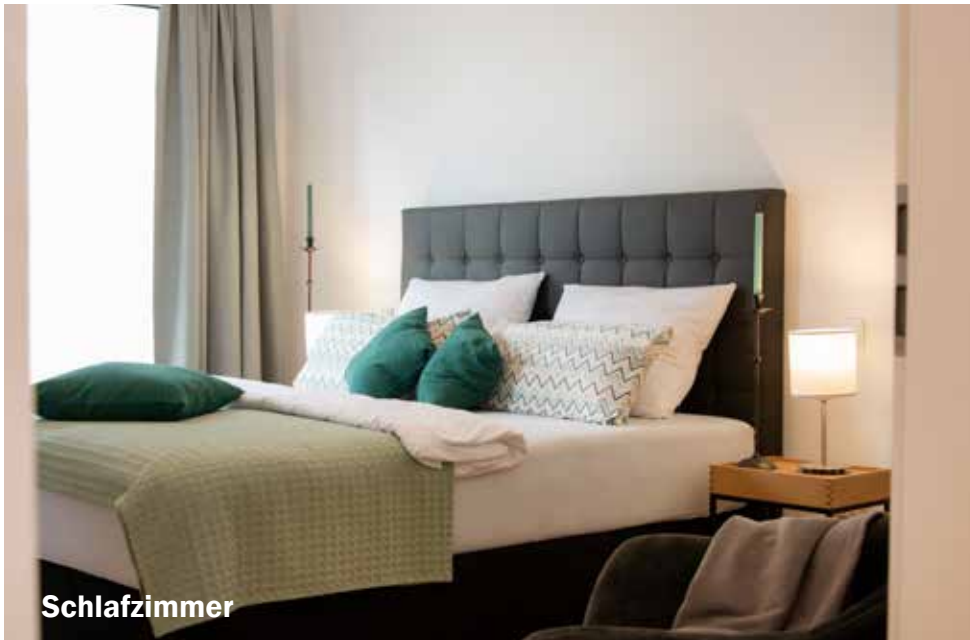




Wohnzimmer



Bad



Schlafzimmer



Küche

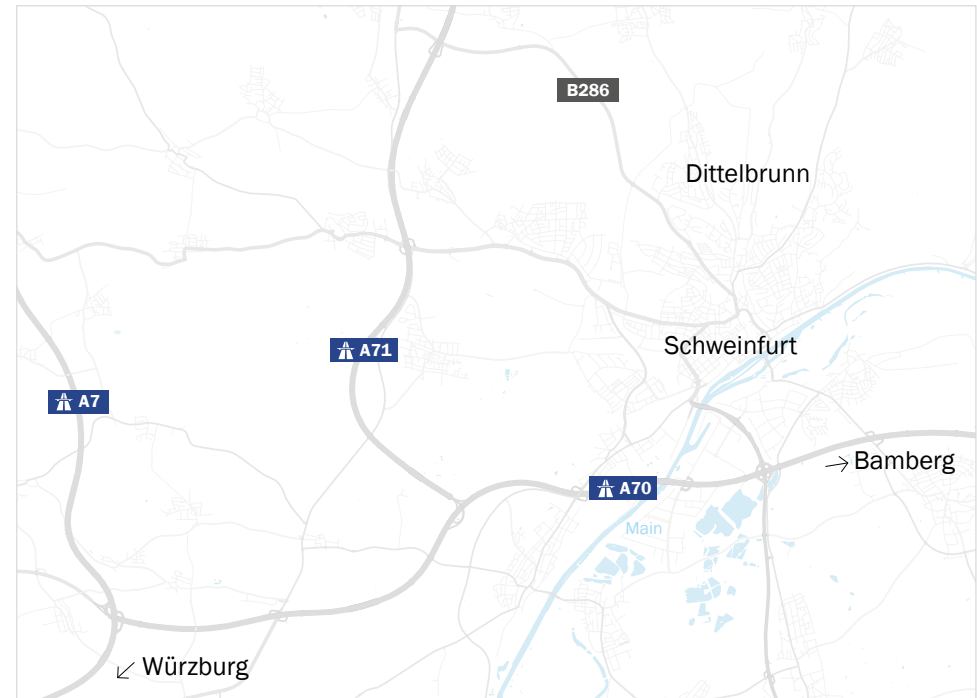
Dittelbrunn – eine moderne und lebenswerte Gemeinde

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

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)



Haus A



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Haus C



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Haus D



Erdgeschoss

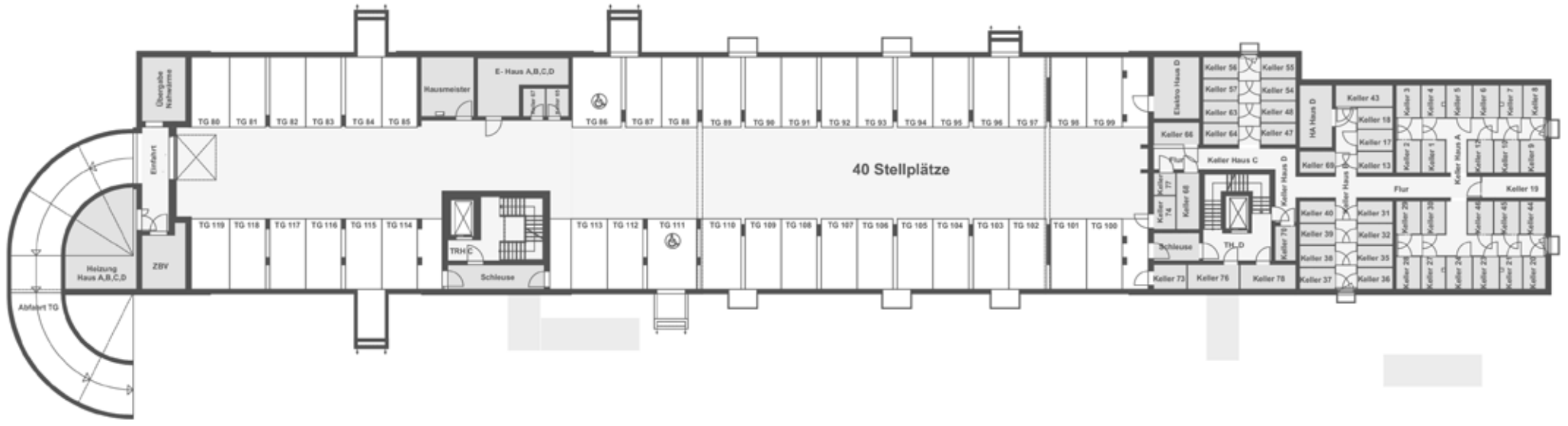


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Untergeschoss (unter Haus C und Haus D)



Wohnungstypen

Wohnungstyp 1

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon



Zum Beispiel Wohnung 1, Haus A:

Wohnen	20,47 m ²
Schlafen	15,92 m ²
Kochen	5,40 m ²
Bad	6,11 m ²
Flur	6,19 m ²
Abstellraum	2,48 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,09 m ²
Gesamtfläche	60,66 m²

Kaltmiete	730,- €
Nebenkosten	170,- €
Gesamt/Monat	900,- €

Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:
Haus A: 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10
Haus C: 47, 48, 54, 55, 56, 57,
63, 64
Haus D: 69, 70, 73, 74

Wohnungstyp 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrassen



Wohnung 5, Haus A:

Wohnen	28,41 m ²
Schlafen	13,33 m ²
Kochen	7,07 m ²
Bad	5,13 m ²
Flur	5,74 m ²
Abstellraum	2,61 m ²
Terrasse 1 (50 %)	1,05 m ²
Terrasse 2 (50 %)	1,05 m ²
Gesamtfläche	64,39 m²

Kaltmiete	775,- €
Nebenkosten	180,- €
Gesamt/Monat	955,- €

Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 3

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon



Wohnung 6, Haus A:

Wohnen/Kochen	21,91 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Bad	5,13 m ²
Flur	3,69 m ²
Abstellraum	3,56 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	1,05 m ²
Gesamtfläche	49,92 m²

Kaltmiete	600,- €
Nebenkosten	140,- €
Gesamt/Monat	740,- €

Wohnungstyp 4

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

Zum Beispiel Wohnung 11, Haus A:

Wohnen/Kochen	13,95 m ²
Schlafen	14,15 m ²
Bad	4,08 m ²
Flur	3,03 m ²
Abstellraum	3,13 m ²
Balkon (50 %)	1,05 m ²
Gesamtfläche	39,39 m²

Kaltmiete	475,- €	* 495,- €
Nebenkosten	110,- €	115,- €
Gesamt/Monat	585,- €	610,- €



Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:
Haus A: 16
Haus C: 53*, 62*
Haus D: 71, 72, 75

* Gesamtfläche 41,09 m²

Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 5

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Zum Beispiel Wohnung 12, Haus A:

Wohnen/Kochen	21,91 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Bad	5,13 m ²
Flur	3,69 m ²
Abstellraum	3,56 m ²
Balkon (50 %)	1,05 m ²
Gesamtfläche	49,92 m²

Kaltmiete	600,- €
Nebenkosten	140,- €
Gesamt/Monat	740,- €

Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:
Haus A: 13, 17, 18

Wohnungstyp 6

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



Wohnung 14, Haus A:

Wohnen/Essen	32,07 m ²
Schlafen	15,49 m ²
Büro/Gast	10,60 m ²
Kochen	6,80 m ²
Bad	6,15 m ²
Flur	12,57 m ²
Abstell/Hauswirtschaft	6,54 m ²
Dachterrasse (25 %)	23,57 m ²
Gesamtfläche	113,79 m²

Kaltmiete	1.365,- €
Nebenkosten	320,- €
Gesamt/Monat	1.685,- €

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 7

1-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



Wohnung 15, Haus A:

Wohnen/Schlafen	19,36 m ²
Kochen	6,90 m ²
Bad	6,46 m ²
Dachterrasse (25 %)	7,48 m ²
Gesamtfläche	40,20 m²

Kaltmiete	485,- €
Nebenkosten	115,- €
Gesamt/Monat	600,- €

Wohnungstyp 8

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 19, Haus A:

Wohnen/Essen	33,61 m ²
Schlafen	16,42 m ²
Kochen	8,60 m ²
Bad	6,15 m ²
Flur	17,77 m ²
Abstellraum	2,63 m ²
Dachterrasse (25 %)	21,33 m ²
Gesamtfläche	106,51 m²

Kaltmiete	1.280,- €
Nebenkosten	300,- €
Gesamt/Monat	1.580,- €



Wohnungstyp 10

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon



Zum Beispiel Wohnung 49, Haus C:

Wohnen/Schlafen	20,10 m ²
Kochen	5,11 m ²
Bad	5,13 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	1,05 m ²
Gesamtfläche	31,39 m²

Kaltmiete	380,- €
Nebenkosten	90,- €
Gesamt/Monat	470,- €

Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:
Haus C: 50, 51, 52, 58, 59,
60, 61

Wohnungstyp 16

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 65, Haus C:

Wohnen	11,99 m ²
Schlafen	14,56 m ²
Kochen	6,86 m ²
Bad	6,46 m ²
Dachterrasse (25 %)	8,66 m ²
Gesamtfläche	48,53 m²

Kaltmiete	585,- €
Nebenkosten	135,- €
Gesamt/Monat	720,- €



Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 17

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrassen



Wohnung 66, Haus C:

Wohnen/Essen	28,67 m ²
Schlafen	15,45 m ²
Büro/Gast	8,10 m ²
Kochen	5,97 m ²
Bad	6,15 m ²
Flur 1	5,44 m ²
Flur 2	6,25 m ²
Abstell/Hauswirtschaft	3,86 m ²
Dachterrasse 1 (25 %)	5,36 m ²
Dachterrasse 2 (25 %)	6,66 m ²
Gesamtfläche	91,91 m²

Kaltmiete	1.105,- €
Nebenkosten	260,- €
Gesamt/Monat	1.365,- €

Wohnungstyp 18

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



Wohnung 67, Haus C:

Wohnen	14,17 m ²
Schlafen	14,48 m ²
Kochen	6,86 m ²
Bad	6,46 m ²
Dachterrasse (25 %)	10,55 m ²
Gesamtfläche	52,52 m²

Kaltmiete	630,- €
Nebenkosten	150,- €
Gesamt/Monat	780,- €

Wohnungstyp 19

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 68, Haus C:

Wohnen/Essen	29,98 m ²
Schlafen	15,45 m ²
Büro/Gast	7,99 m ²
Kochen	6,20 m ²
Bad	6,56 m ²
Flur	9,70 m ²
Abstellraum	3,70 m ²
Dachterrasse (25 %)	21,70 m ²
Gesamtfläche	101,28 m²

Kaltmiete	1.215,- €
Nebenkosten	285,- €
Gesamt/Monat	1.500,- €

Wohnungstyp 20

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrassen

Wohnung 76, Haus D:

Wohnen/Essen	27,28 m ²
Schlafen	15,29 m ²
Büro/Gast	8,07 m ²
Kochen	6,00 m ²
Bad	6,15 m ²
Flur	8,98 m ²
Abstellraum	3,80 m ²
Dachterrasse 1 (25 %)	4,29 m ²
Dachterrasse 2 (25 %)	6,92 m ²
Gesamtfläche	86,78 m²

Kaltmiete	1.045,- €
Nebenkosten	245,- €
Gesamt/Monat	1.290,- €



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

Wohnungstyp 21

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



Wohnung 77, Haus D:

Wohnen	12,26 m ²
Schlafen	14,81 m ²
Kochen/Essen	14,96 m ²
Bad	6,46 m ²
Dachterrasse (25 %)	11,87 m ²
Gesamtfläche	60,36 m²

Kaltmiete	725,- €
Nebenkosten	170,- €
Gesamt/Monat	895,- €

Wohnungstyp 22

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



Wohnung 78, Haus D:

Wohnen/Essen	28,49 m ²
Schlafen	15,33 m ²
Büro/Gast	8,03 m ²
Kochen	6,00 m ²
Bad	6,15 m ²
Flur	8,90 m ²
Abstell/Hauswirtschaft	4,41 m ²
Dachterrasse (25 %)	24,35 m ²
Gesamtfläche	101,66 m²

Kaltmiete	1.220,- €
Nebenkosten	285,- €
Gesamt/Monat	1.505,- €

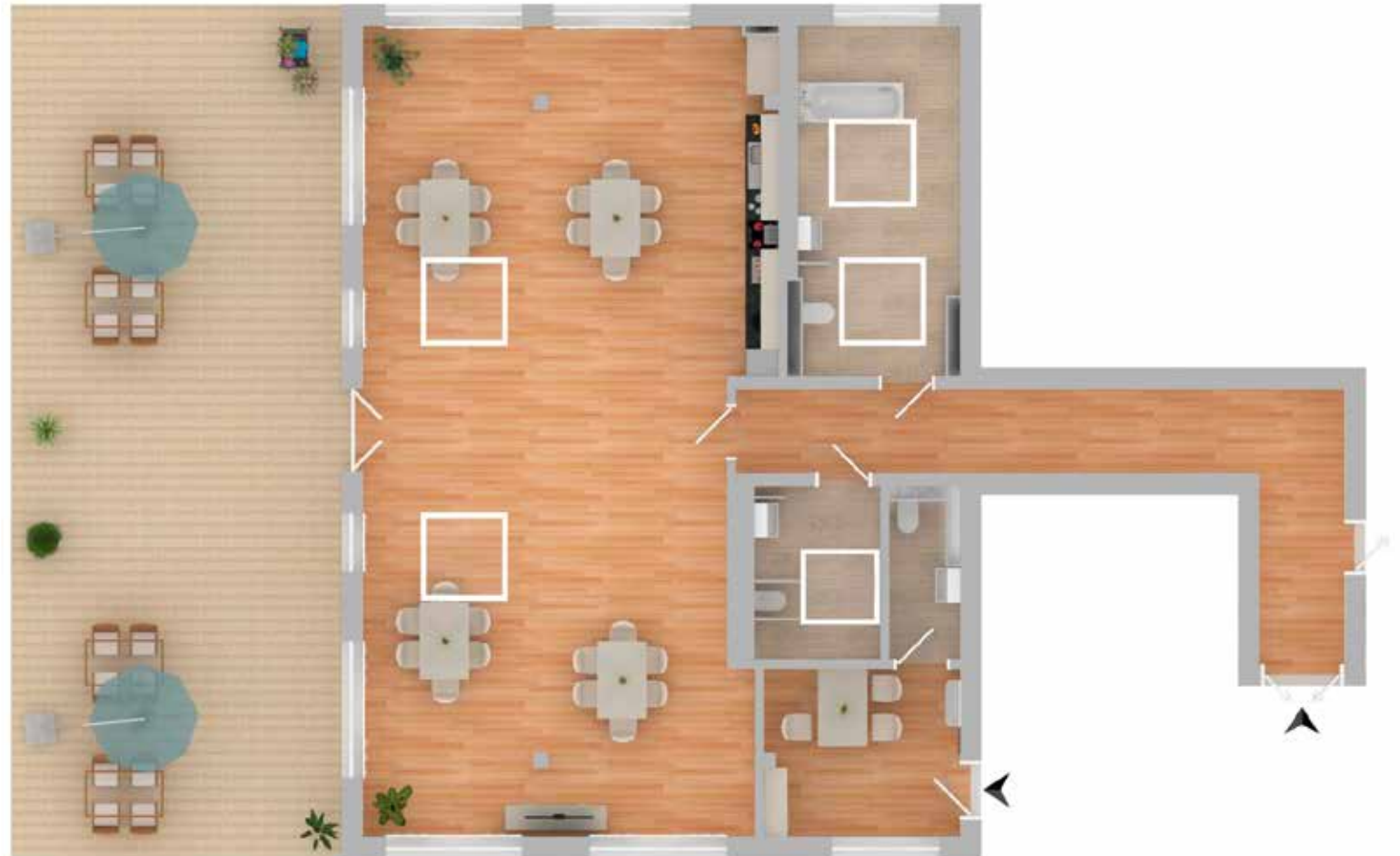


Gemeinschaftsraum im Betreuten Wohnen Dittelbrunn

Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsraum	102,81 m ²
Betreuungsbüro	10,65 m ²
Pflegebad	17,78 m ²
Terrasse (50 %)	46,71 m ²

Abbildung beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu.



Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

01.06.2022

Barrierefrei
innen und
außen

Hochwertige
Ausstattung,
Fußboden-
heizung

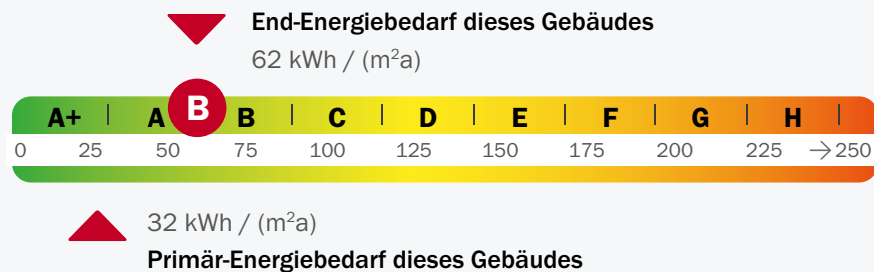
Mobilität
(TG-)Stellplätze mit
Vorrüstung für
e-Ladestation und
Außenstellplätze
(tw. barrierefrei),
Fahrradraum

Umwelt
Energiesparende
Bauweise,
KfW-55-
Effizienzhaus



Vorrüstung für
e-Ladestation

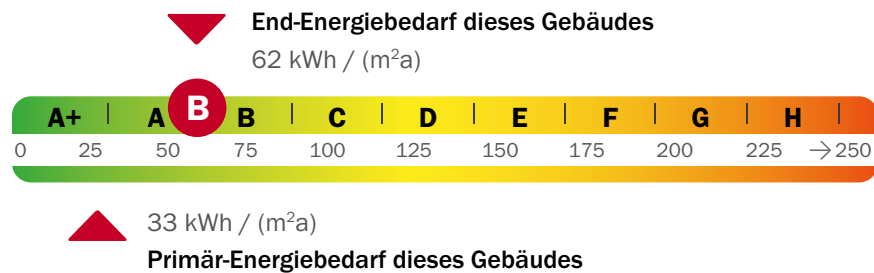
Haus A | Lindenstraße 2:



Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: voraussichtlich 2021
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 62 kWh/(m²a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B

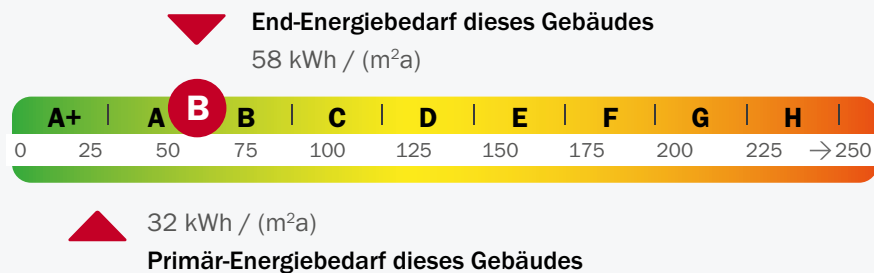
Haus C | Lindenstraße 2b:



Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: voraussichtlich 2021
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 62 kWh/(m²a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B

Haus D | Lindenstraße 2c:



Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: voraussichtlich 2021
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 58 kWh/(m²a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B

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

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

Internet: www.erl.de

ERL ▶