



**Erstbezug
Jetzt mieten!**
☎ 0991
37060 8882

Barrierefreies Wohnen
Milanweg 1b, 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

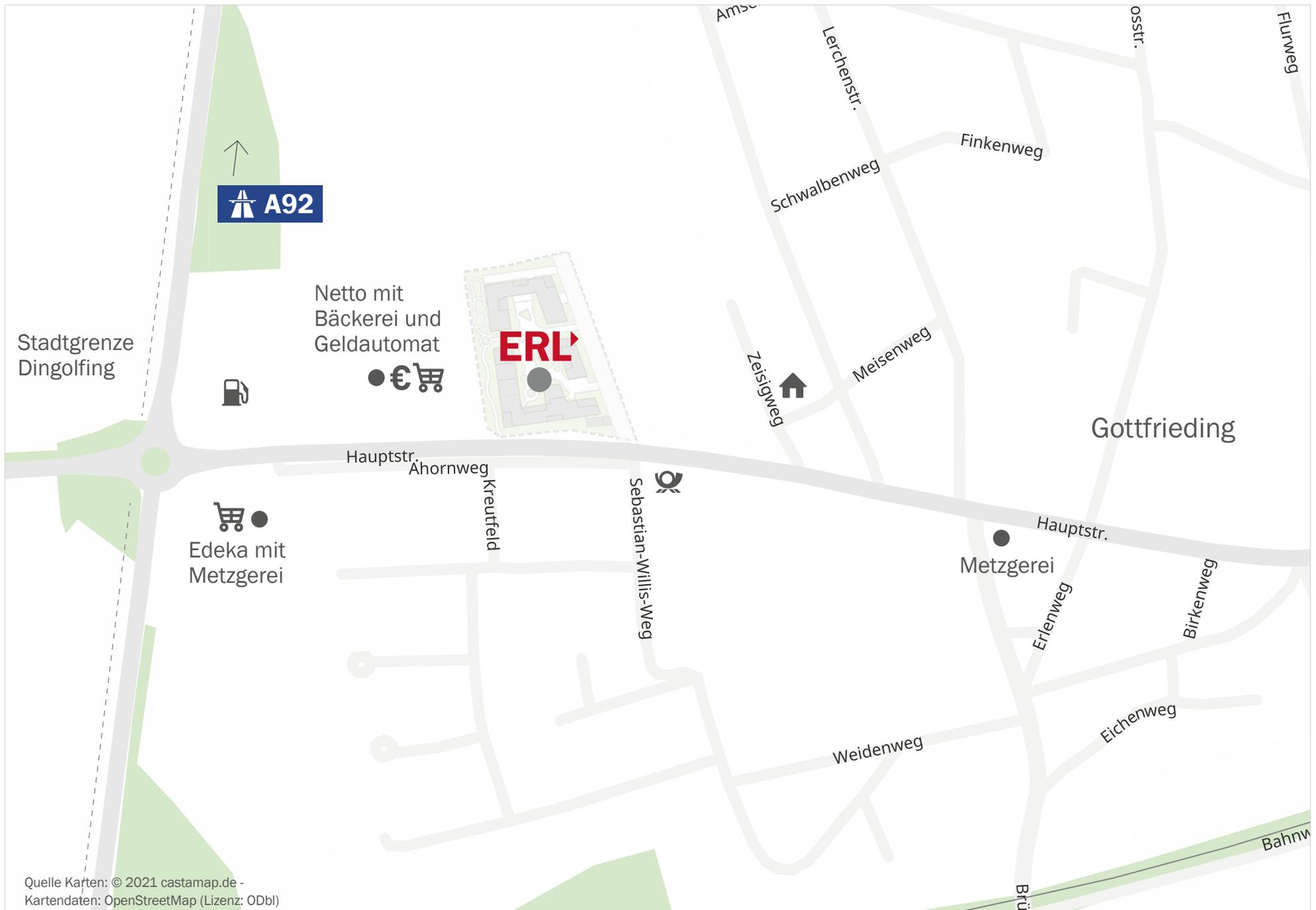


Quelle Karten: © 2021 castamap.de
Kartendaten: OpenStreetMap (Lizenz: ODbL)



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.

Barrierefreies Wohnen in Gottfrieding

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

Im Barrierefreien Wohnen sind 33 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 31 – 75 m² 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.

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**
- ▶ **Sanitäre Sonderausstattung**
- ▶ **Großzügige (Dach-)Terrassen, Loggien und Balkone**
- ▶ **Teilweise mit Abstell-/ Kellerraum im Untergeschoss**

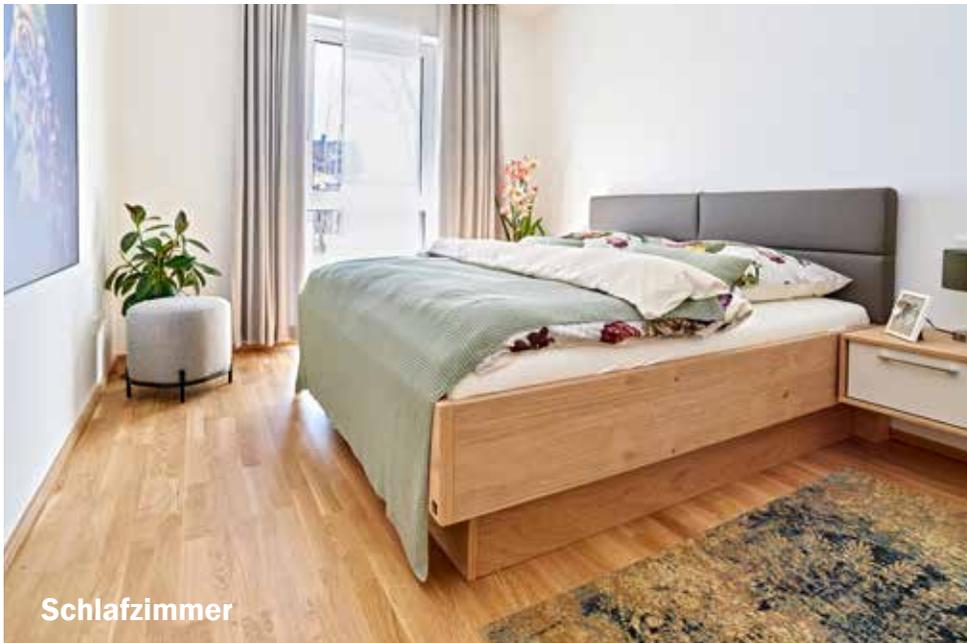




Küche



Wohnzimmer

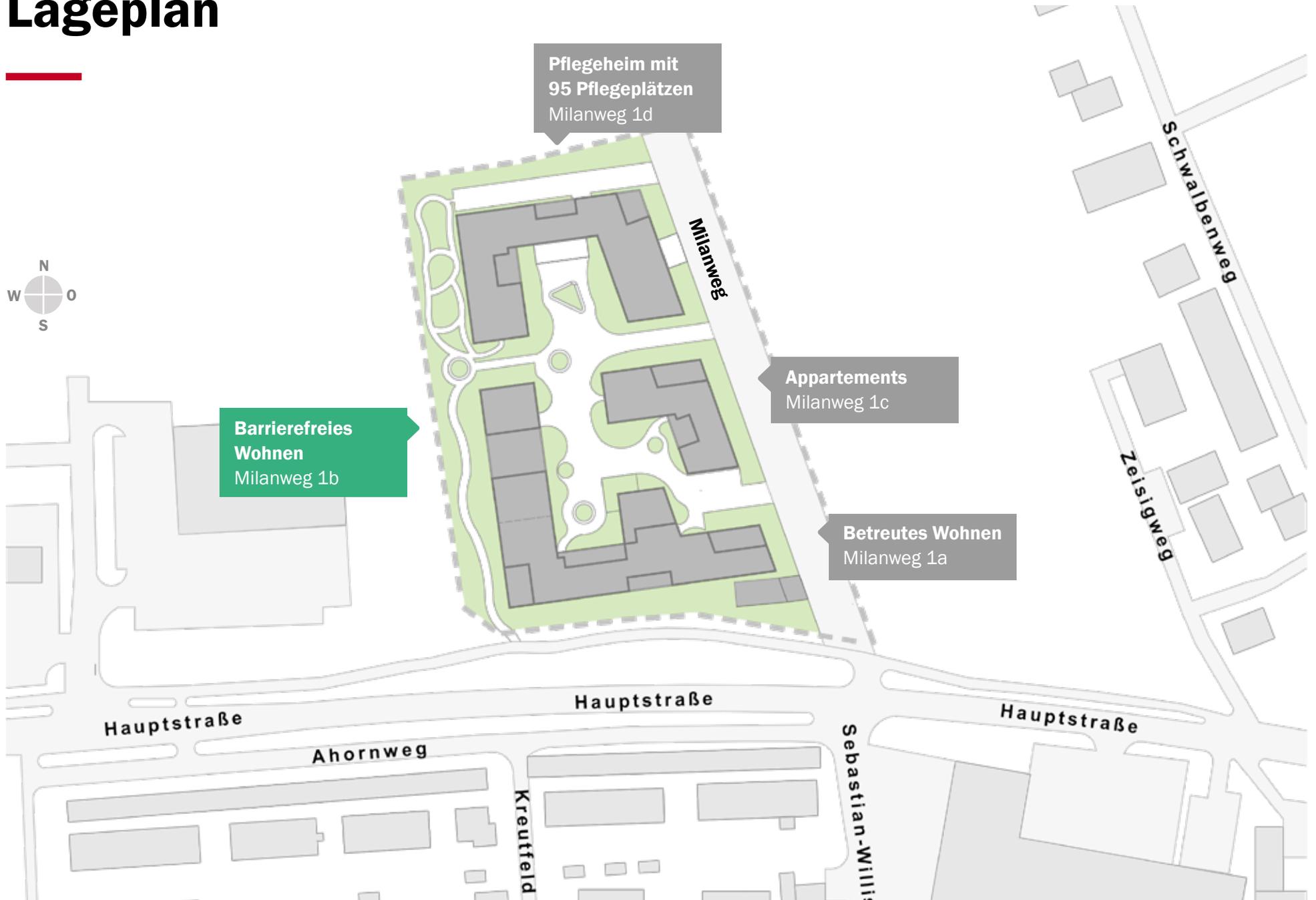


Schlafzimmer



Balkon

Lageplan



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



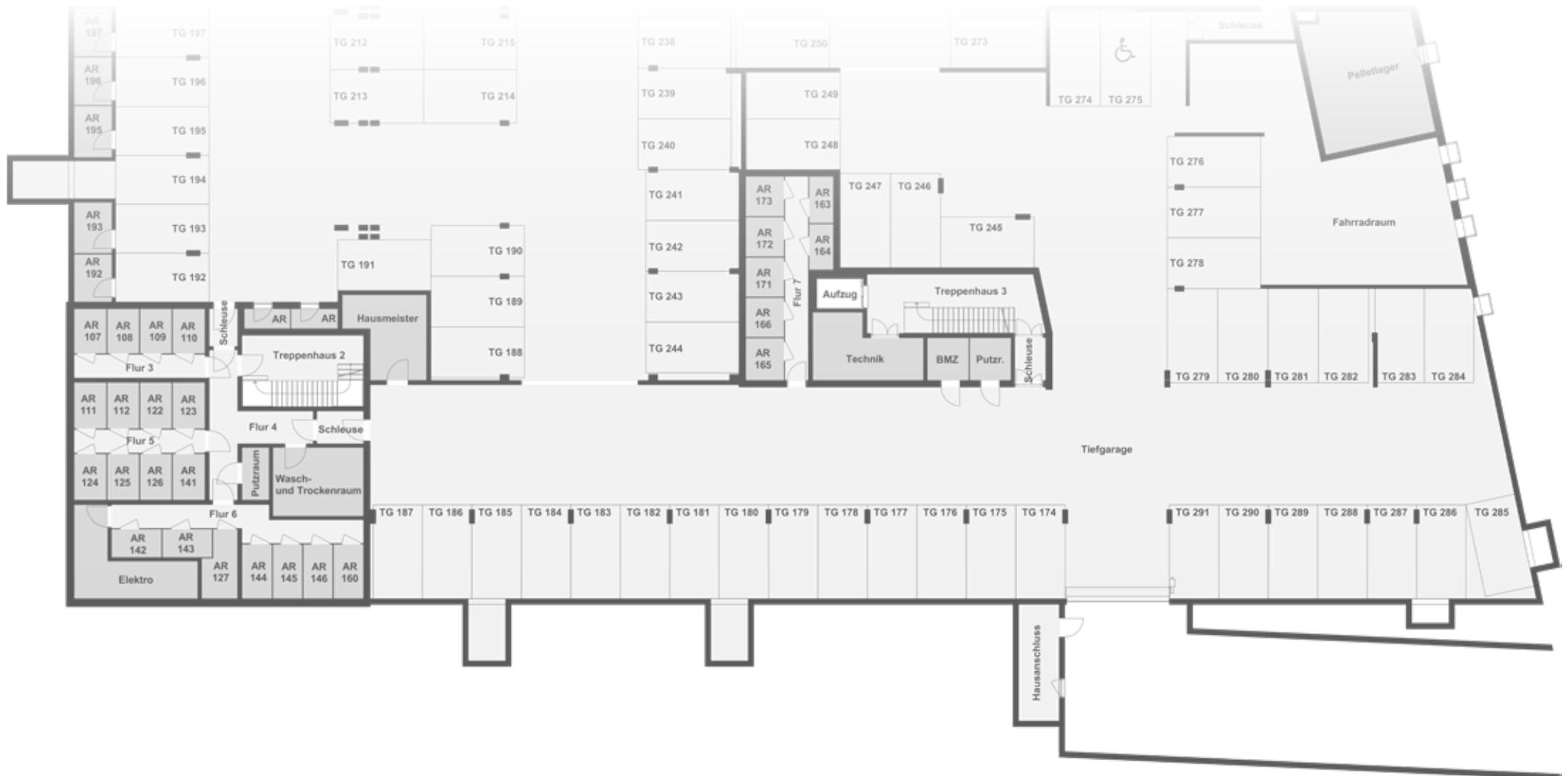


Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

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/Balkon

Zum Beispiel Wohnung 77:



Wohnen/Kochen/	
Schlafen	24,95 m ²
Bad	5,43 m ²
Flur	3,34 m ²
Abstellraum	2,66 m ²
Terrasse/Loggia (50 %)	2,19 m ²
Gesamtfläche	38,57 m²

Kaltmiete	445,- €
Nebenkosten	110,- €
Gesamt/Monat	555,- €

Ähnlicher Grundriss, tw. gespiegelt:
78, 79, 80, 81, 82*, 87, 88, 89,
90, 91, 92, 97, 98, 99, 100, 101,
102, 105
(* geringe m²-Abweichungen)

Ähnlicher Grundriss zzgl. nicht-
barrierefreier Dachterrasse (25 %):
104
Gesamtfläche: 41,99 m²

Wohnungstyp 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Loggia

Zum Beispiel Wohnung 83:

Wohnen/Kochen	23,76 m ²
Schlafen	14,30 m ²
Bad	4,85 m ²
Flur	5,60 m ²
Abstellraum	3,05 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,16 m ²
Gesamtfläche	55,72 m²

Kaltmiete	590,- €
Nebenkosten	160,- €
Gesamt/Monat	750,- €

Ähnlicher Grundriss:
93, 103

Ähnlicher Grundriss zzgl. nicht-
barrierefreier Dachterrasse (25 %):
106
Gesamtfläche: 59,14 m²



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 4

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon



Zum Beispiel Wohnung 74:

Wohnen/Kochen	22,46 m ²
Schlafen	13,27 m ²
Bad	5,43 m ²
Abstellraum	3,71 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,16 m ²
Gesamtfläche	52,41 m²

Kaltmiete	560,- €
Nebenkosten	150,- €
Gesamt/Monat	710,- €

Ähnlicher Grundriss:
84, 94

Wohnungstyp 5

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Loggia

Zum Beispiel Wohnung 75:

Wohnen/Schlafen	17,07 m ²
Kochen	4,94 m ²
Bad	6,04 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	2,63 m ²
Gesamtfläche	30,68 m²

Kaltmiete	355,- €
Nebenkosten	85,- €
Gesamt/Monat	440,- €

Ähnlicher Grundriss:
85, 95



TG-Stellplatz: 60,- € (inkl. NK)

TG-Stellplatz rollstuhlgerecht: 65,- € (inkl. NK)

Wohnungstyp 6

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
oder Balkon



Zum Beispiel Wohnung 76:

Wohnen/Kochen	25,23 m ²
Schlafen	15,71 m ²
Gast	11,55 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	8,47 m ²
Abstellraum	3,39 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,16 m ²
Gesamtfläche	74,73 m²

Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten	210,- €
Gesamt/Monat	960,- €

Ähnlicher Grundriss:
86, 96



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

Die wichtigsten Daten in Kürze

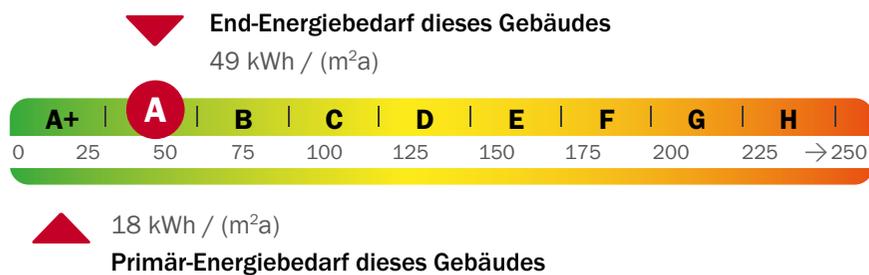
Mietbeginn
15.09.2022

Barrierefrei
innen und
außen

Hochwertige
Ausstattung,
Fußboden-
heizung

Mobilität
(rollstuhlgerechte)
TG-Stellplätze,
Fahrradraum

Umwelt
Energiesparende
Bauweise,
KfW-55-
Effizienzhaus



Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: Sommer 2022
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Pellet
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 49 kWh/(m²a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: A



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

**Barrierefrei, hochwertig
und umweltfreundlich**



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