

Barrierefreies  
Wohnen

Betreutes Wohnen

Erstbezug  
**Jetzt mieten!**

☎ 0991  
37060 8882

Selbständig und selbstbestimmt  
leben bis ins hohe Alter

**Betreutes Wohnen**

Landshuter Str. 43, 84109 Wörth an der Isar



# Gemeinde in bester Lage

---

Wörth an der Isar ist schon längst mehr als ein Geheimtipp für Neubürger. Mehr als verdoppelt hat sich die Einwohnerzahl der Kommune im Landkreis Landshut seit den späten 80er Jahren. Keine Gemeinde in Niederbayern wuchs prozentual stärker. Das erklärt sich nicht zuletzt mit der Lage des Orts mit rund 3.200 Einwohnern unmittelbar vor den Toren der Bezirkshauptstadt Landshut.

Doch nicht nur die kulturelle Strahlkraft des Oberzentrums Landshut macht Wörth an der Isar attraktiv. Die Nähe zur A92, einer der Verkehrslebensadern Ostbayerns, bietet eine ideale Anbindung an die Metropolregion München und die touristischen Schönheiten des Bayerischen Waldes. Gerade diese Lage prägte den Ort von jeher, verlief hier bereits die alte Römer-Fernstraße von Augsburg zur Donau, die sogenannte Isartalstraße.

Doch Wörth an der Isar bietet noch so viel mehr als sein Umfeld. Die idyllische Lage an der Isar lädt zu Spaziergängen entlang des Ufers ein. Eine Vielzahl an verschiedenen Restaurants und Cafés ist gut erreichbar, ebenso die Supermärkte oder Bäcker und Metzger. Zentrale medizinische Versorgungspunkte wie Allgemeinärzte, Zahnmediziner oder Physiotherapeut finden sich im Ortskern von Wörth an der Isar, genau wie Friseure oder die Postfiliale. Näher geht nicht. Insbesondere für Senioren hat der Ort ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sowie mit seinem Seniorenbeauftragten einen Ansprechpartner. Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet die katholische Pfarrei St. Laurentius etwa im Pfarrheim.

Mit dem Auto sind Sie in rund 20 Minuten im Zentrum von Landshut, München erreichen Sie binnen einer Stunde. Wörth hat einen eigenen Bahnhof auf der Strecke Plattling-Landshut, von wo aus Sie alle größeren Orte mühelos anfahren können.



Die wunderschöne Einkaufsstadt Landshut ist nur 20 Minuten entfernt







## Kurze Wege und eine perfekte Anbindung

Supermarkt	50 m	Niederaichbach	3 km
Café	100 m	Essenbach	11 km
Bank	100 m	Dingolfing	11 km
Kirche	200 m	Landshut	18 km
Gemeindeverwaltung	200 m	Landau an der Isar	28 km
Restaurant	200 m	Straubing	38 km
Metzger	250 m	Freising	50 km
Zahnarzt	300 m	Regensburg	51 km
Physiotherapeut	300 m	Kelheim	54 km
Bäckerei	350 m	Deggendorf	57 km
Friseur	500 m	Altötting	61 km
Arzt	550 m	Ingolstadt	81 km
Bahnhof	650 m	München	88 km
Apotheke	700 m	Passau	90 km
		Rosenheim	99 km







**Barrierefreies  
Wohnen**

**Betreutes Wohnen**

- ▶ Barrierefreiheit und breite Flure
- ▶ Aufzug in jedes Stockwerk
- ▶ 24-Stunden-Notruf
- ▶ Sanitäre Sonderausstattung
- ▶ Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone
- ▶ Schöne Außenanlagen
- ▶ Gemeinschaftsraum und Pflege-Wohlfühlbad
- ▶ Büro des Betreuungsdienstes direkt vor Ort
- ▶ Packstation



# Betreutes Wohnen in Wörth an der Isar

---

Im Zentrum Wörth an der Isar entstehen 35 betreute und 34 barrierefreie Mietwohnungen. Die betreuten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen haben eine Fläche von 31 m<sup>2</sup> - 88 m<sup>2</sup>. Neben den 34 Außenstellplätzen sind auch 52 Tiefgaragenstellplätze geplant.

Die betreuten Wohnungen werden stilvoll, modern und ökologisch im KfW-40-Effizienzhaus-Standard (Erneuerbare-Energien-Klasse) gebaut. Die künftigen Mieter profitieren dank dieser besonders nachhaltigen und energiesparender Bauweise mit hochwertiger Dämmung, modernen Fenstern und einer sparsamen Heizung von einem deutlich reduzierten Energieverbrauch und niedrigen Heizkosten.

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. Großzügige Terrassen oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Zudem verfügt jede Wohnung über einen separaten Abstellraum in der Wohnanlage.

Neben den eigenen vier Wänden steht im Erdgeschoss 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 und ein Pflege-Wohlfühlbad werden hier ebenfalls zu finden sein. Die Wohnungen werden barrierefrei und bequem mit dem Aufzug erreichbar sein. Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Das Objekt sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Komplettiert wird die Wohnanlage durch Tiefgaragen- und Außenstellplätze, eine Packstation und Fahrradstellplätze.



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

Betreuungsbüro und  
Gemeinschaftsraum  
direkt vor Ort

## Selbständig und selbstbestimmt leben. Was zeichnet Betreutes Wohnen aus?

### Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- ▶ **Pauschale für Betreuung:** 89,25 € inkl. MwSt. / Monat / Wohnung (Betreuungsvertrag mit der ERL Immobilienservice GmbH)
- ▶ **Pauschale für 24-Stunden-Notruf:** 53,00 € inkl. MwSt. / Monat / Wohnung; 27,50 € inkl. MwSt. / Monat / Wohnung bei Kostenübernahme einer gesetzlichen Pflegekasse (Notrufvertrag mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.)
- ▶ **Der Abschluss eines Betreuungs- und Notrufvertrages ist Pflicht**
- ▶ Jeder Bewohner kann darüber hinaus gegen gesonderte Vergütung einen ambulanten Pflegedienst seiner Wahl beauftragen

### Grundleistungen des Betreuungsdienstes

- ▶ 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, Spielenachmittage, Weihnachtsfeier etc., Ausflüge uvm.

### Leistungen gegen gesonderte Vergütung

- ▶ Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz
- ▶ Häusliche Krankenpflege
- ▶ Hauswirtschaftliche Versorgung
- ▶ Essen auf Rädern
- ▶ Hol- und Bringdienste
- ▶ uvm.

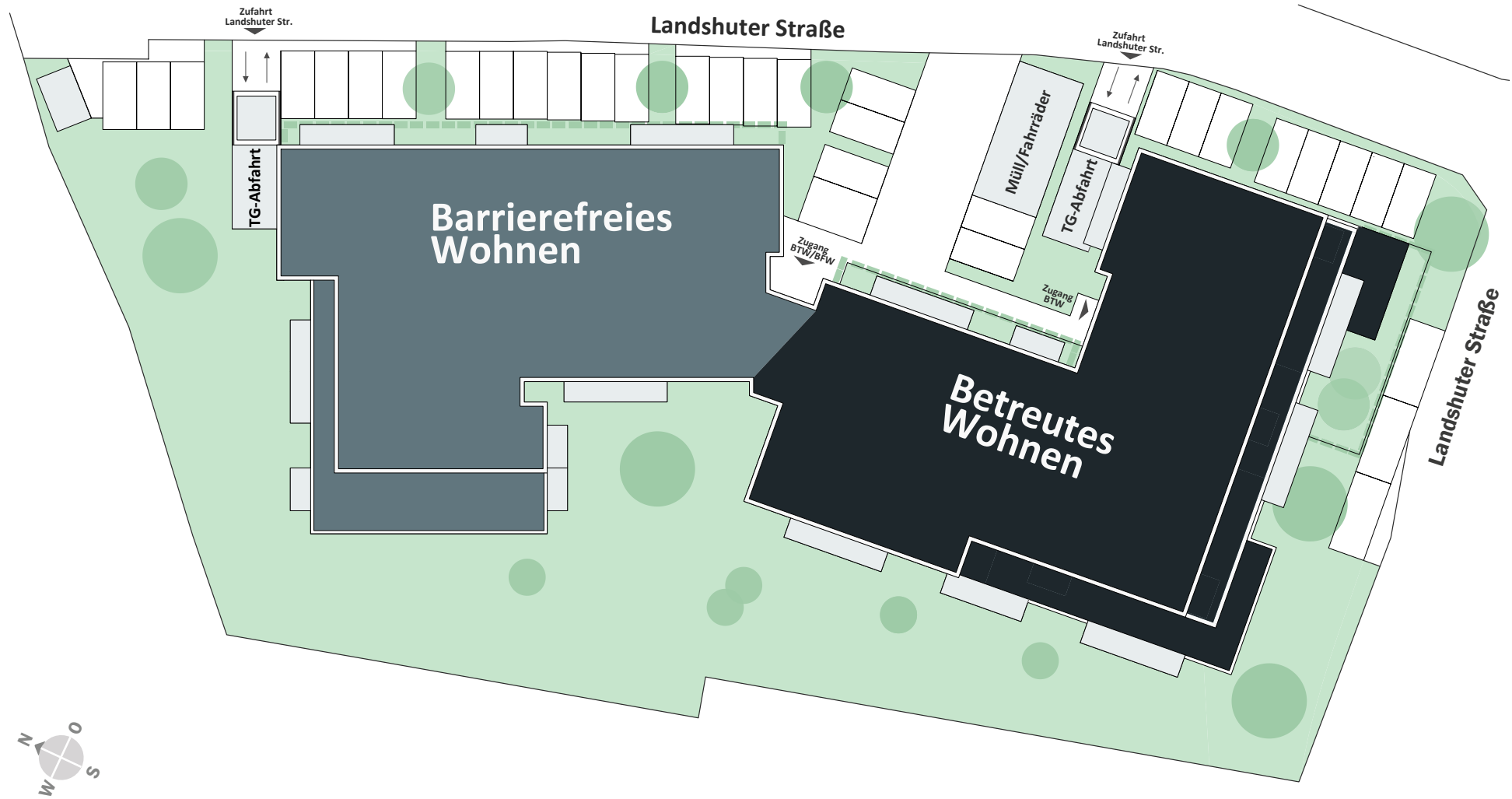
### Wohnanlage

- ▶ Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzten
- ▶ Barrierefreiheit innen und außen in den öffentlich zugänglichen Bereichen
- ▶ Ausstattung und Grundrissgestaltung ermöglichen Selbständigkeit
- ▶ Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse
- ▶ Pflege-Wohlfühlbad





# Lageplan





# Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss

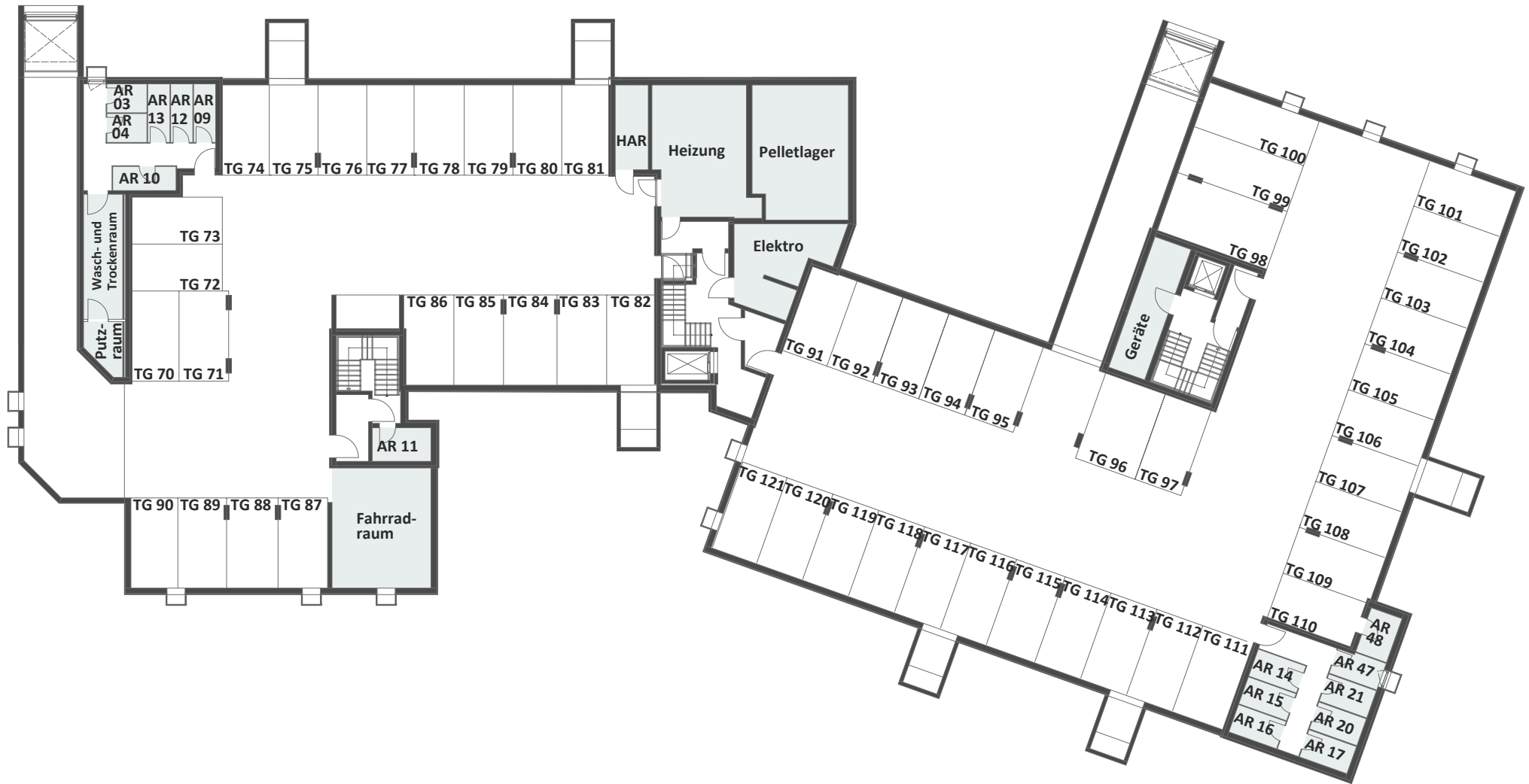




## 2. Obergeschoss



# Untergeschoss





# Wohnungstypen

## Wohnungstyp 2

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon



### Zum Beispiel Wohnung 18:

Wohnen/Schlafen/	
Essen	18,44 m <sup>2</sup>
Kochen	5,32 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>30,92 m<sup>2</sup></b>

Ähnliche Grundrisse:  
19, 37, 38, 40\*, 41\*, 45, 46, 67\*,  
68\*

(\*m<sup>2</sup>- und Mietpreisabweichungen)

Kaltmiete	385,- €
Nebenkosten	110,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>495,- €</b>

## Wohnungstyp 3

1-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



### Zum Beispiel Wohnung 66:

Wohnen/Schlafen/	
Essen	19,74 m <sup>2</sup>
Kochen	5,53 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Abstell	2,56 m <sup>2</sup>
Flur	2,60 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>38,25 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	475,- €
Nebenkosten	135,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>610,- €</b>

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

## Wohnungstyp 4

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon



### Zum Beispiel Wohnung 13:

Wohnen/Essen/ Kochen	20,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	3,14 m <sup>2</sup>
Abstell	2,23 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	2,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>49,37 m<sup>2</sup></b>

Ähnliche Grundrisse:  
14-17, 20, 21, 34-36, 39, 42-44,  
47, 48, 59-61, 69

Kaltmiete	620,- €
Nebenkosten	175,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>795,- €</b>

## Wohnungstyp 5

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

### Zum Beispiel Wohnung 62:

Wohnen/Essen/ Kochen	26,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,73 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Abstell	2,49 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>55,57 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	695,- €
Nebenkosten	195,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>890,- €</b>



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

Tiefgaragenstellplatz: 75,- € (inkl. NK)  
Außenstellplatz: 35,- €

## Wohnungstyp 6

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



### Zum Beispiel Wohnung 64:

Wohnen/Essen/ Kochen	30,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,37 m <sup>2</sup>
Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Abstell	2,93 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	9,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>64,24 m<sup>2</sup></b>

Kaltmiete	805,- €
Nebenkosten	225,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.030,- €</b>

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

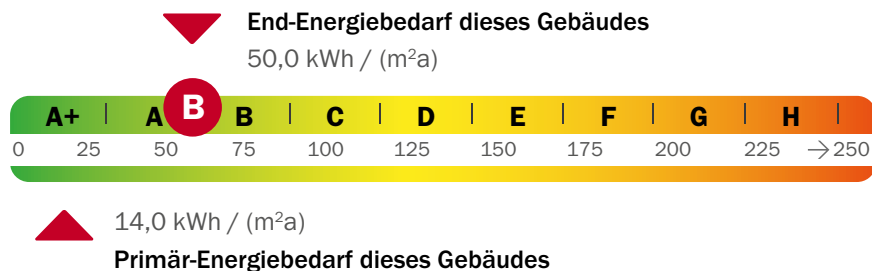




Gemeinschaftsraum in unserem Objekt in Dittelbrunn,  
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

# Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn voraussichtlich Januar 2024	Barrierefrei innen und außen	Hochwertige Ausstattung, Fußboden- heizung, Abstellräume	Umwelt Energiesparende Bauweise	Gemeinschafts- raum, Pflege-Wohl- fühlabad und Betreuungsbüro direkt vor Ort
--	------------------------------------	--	---------------------------------------	--



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

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: voraussichtlich 2023
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Pellet
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 50 kWh/(m²a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B

# Selbständig und selbstbestimmt leben bis ins hohe Alter

## **Vermietung**

**ERLBAU Deggendorf GmbH**

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)

## **Betreuung**

**ERL Immobilienservice GmbH**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf

Telefon: 0991 370 60 - 82  
E-Mail: [info@erl-immobilienservice.de](mailto:info@erl-immobilienservice.de)  
Internet: [www.erl.de](http://www.erl.de)

## **Notruf**

**Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.**

Grünthaler Straße 6  
93055 Regensburg

Telefon: 0941 598 546-0  
E-Mail: [ostbayern@johanniter.de](mailto:ostbayern@johanniter.de)  
Internet: [www.johanniter.de/ostbayern](http://www.johanniter.de/ostbayern)