

SENIORPARK WETTSTETTEN

ERSTBEZUG

**Jetzt mieten!**

0991 370 60-8882

**Barrierefreies  
Wohnen**



**ERL**



# Wettstetten



 **Steckbrief**

Einwohner	ca. 5.100
Bundesland/ Regierungsbezirk:	Bayern/ Oberbayern





# Aufstrebende Gemeinde bei Ingolstadt

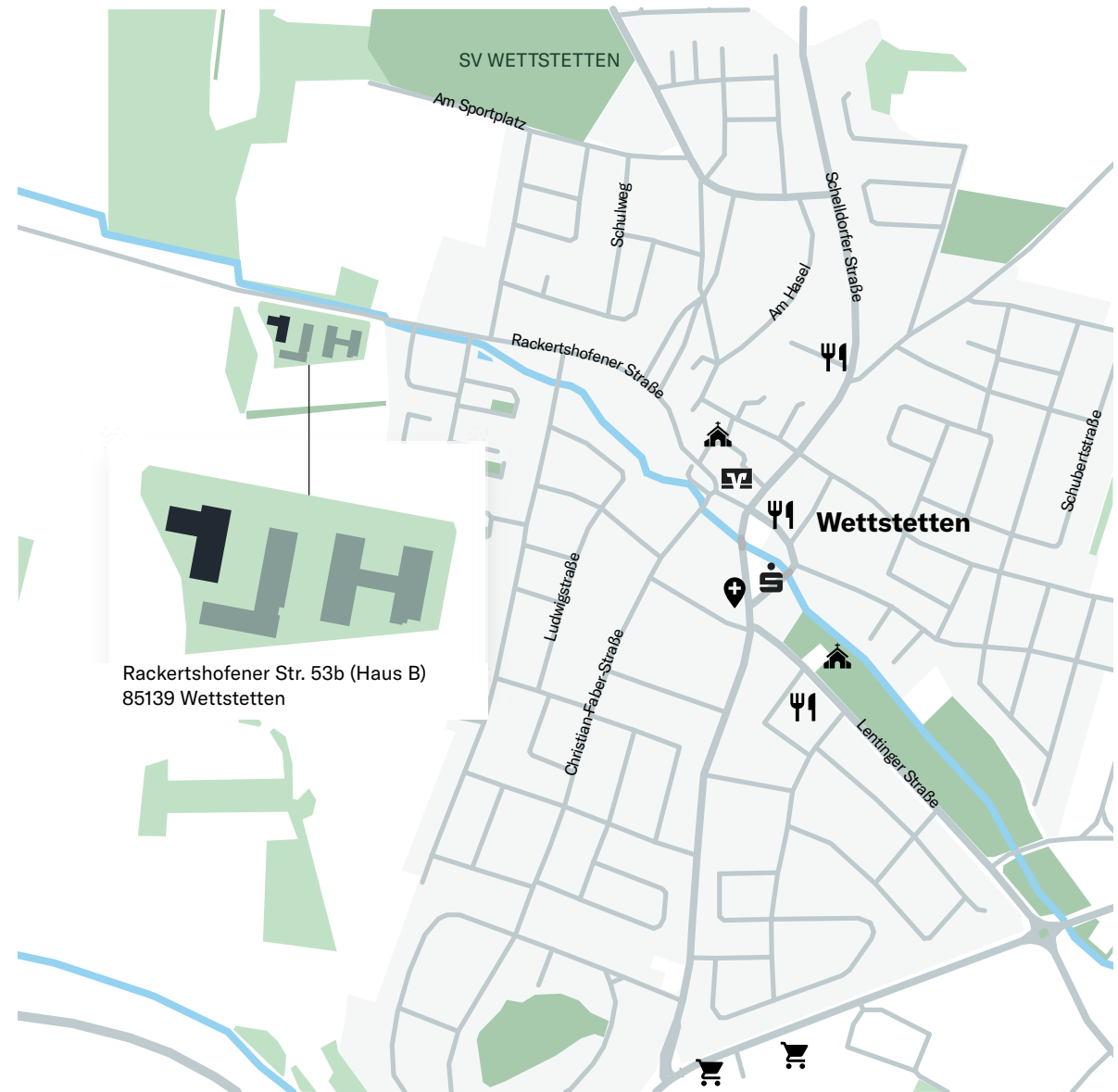
Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte hat sich Wettstetten im Landkreis Eichstätt vom ursprünglich bäuerlich geprägten Dorf zu einer prosperierenden Wohnsiedlung mit inzwischen mehr als 5.000 Einwohnern entwickelt. Die Nähe zu Ingolstadt mit seiner im Zeichen der Ringe stehenden Automobilproduktion spielt dabei sicherlich eine Rolle.

## Kurze Wege

Pflegeeinrichtung	nebenan	Bank	700 m
Blumenladen	450 m	Kirche	700 m
Spielplatz	450 m	Sanitätshaus	750 m
Kindergarten	500 m	Hofladen	800 m
Grundschule	500 m	Bäckerei	850 m
Sportplatz	600 m	Friseur	900 m
Gemeindeverwaltung	650 m	Arzt	1,8 km
Restaurant	700 m	Apotheke	1,6 km
		Einkaufs- und Gesundheitszentrum	1,8 km

Wettstetten ist aber vor allem eine lebendige Gemeinde, die sich der Zukunft zugewandt hat, ohne Tradition auf bloße Folklore zu reduzieren. So wurde in den 2010er-Jahren der Ortskern stilsicher neugestaltet. In einem ebenso zurückhaltenden wie stark akzentuierten Gebäudeensemble entstanden ein neues Rathaus, ein Gemeindesaal und soziale Einrichtungen für junge und ältere Gemeindemitglieder. Die drei freistehenden Baukörper orientieren sich in ihrer Form an den im nördlichen Oberbayern typischen Altmühltaler Jurahäusern. Sie fügen sich so stimmig ins Ortsbild ein, dass man denken könnte, sie stünden schon ewig an Ort und Stelle.

Darüber hinaus findet man in Wettstetten gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und ein Gesundheitszentrum. Jede Jahreszeit wartet zudem mit einer für sie jeweils typischen Veranstaltung, sei es Christkindlmarkt oder Volksfest. Aber auch jahreszeitenunabhängig hält der Ort jede Menge Freizeitangebote vor. Über 80 Prozent des Landkreises Eichstätt liegt im Naturpark Altmühltal, ein attraktiver Erholungs- und Freizeitraum mit zahlreichen Wander- und Spazierwegen. Hier werden auch Bootswanderungen auf der Altmühl, Klettern an den Jurakalkfelsen der Frankenalb oder auch Schifffahrten auf dem Main-Donau-Kanal angeboten.





Wettstetten kann sich zudem mit historischen Sehenswürdigkeiten, wie dem Kreuztor, dem neuen Schloss und den Festungsbauten im Klenzpark sehen lassen.

Mit dem Auto sind es nicht mehr als 15 Minuten nach Ingolstadt und 20 Minuten nach Eichstätt. Durch gute Busverbindungen sind auch entferntere Nachbarorte und -städte ohne Auto flott erreichbar.

## Perfekte Anbindung

Ingolstadt	7 km	Regensburg	83 km
Manching	19 km	Landshut	83 km
Eichstätt	21 km	München	88 km
Neuburg an der Donau	27 km	Augsburg	90 km
Kelheim	50 km	Nürnberg	90 km



Die Gemeinde Wettstetten aus der Luft









# Das Barrierefreie Wohnen im Seniorenpark Wettstetten

Im Seniorenpark in Wettstetten befindet sich neben einer Pflegeimmobilie jeweils ein Gebäude für Barrierefreies und Betreutes Wohnen. Die 32 Barrierefreien Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 29 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> werden stilvoll, modern und ökologisch im KfW-40-Standard (Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG) gebaut. Die künftigen Mieter profitieren dank dieser besonders nachhaltigen und energiesparenden 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. Armaturen und praktische Haltevorrichtungen schaffen zusätzlich Sicherheit im Bad. Elektrische Rollos an den Fenstern sowie teilweise praktische Schiebetüren in einem Teil der Räume erhöhen die Wohnqualität noch weiter.













Großzügige (Dach-) Terrassen und Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die Wohnungen verfügen teilweise über einen separaten Abstellraum und werden alle barrierefrei und bequem mit den Aufzügen erreichbar sein.

Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen und Fahrradstellplätzen runden das Erscheinungsbild weiter ab. Das Objekt sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Komplettiert wird die Wohnanlage durch eine Packstation und Fahrradstellplätze. Bei den separat erwerblichen Außenstellplätzen wird jeweils die Vorrüstung geschaffen, eine Ladestation für E-Mobilität anzubringen.

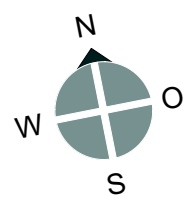
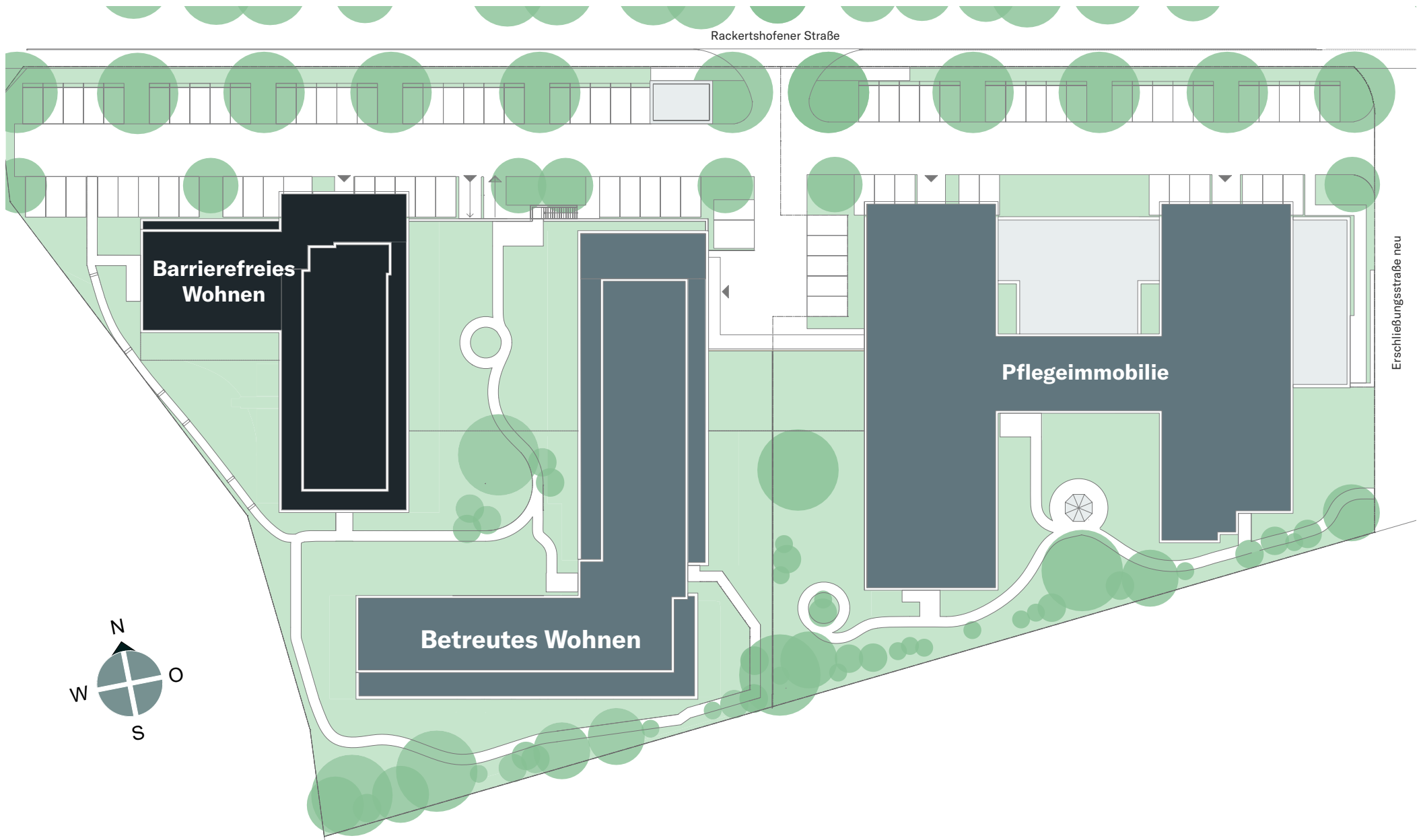
# 32

## Wohnungen

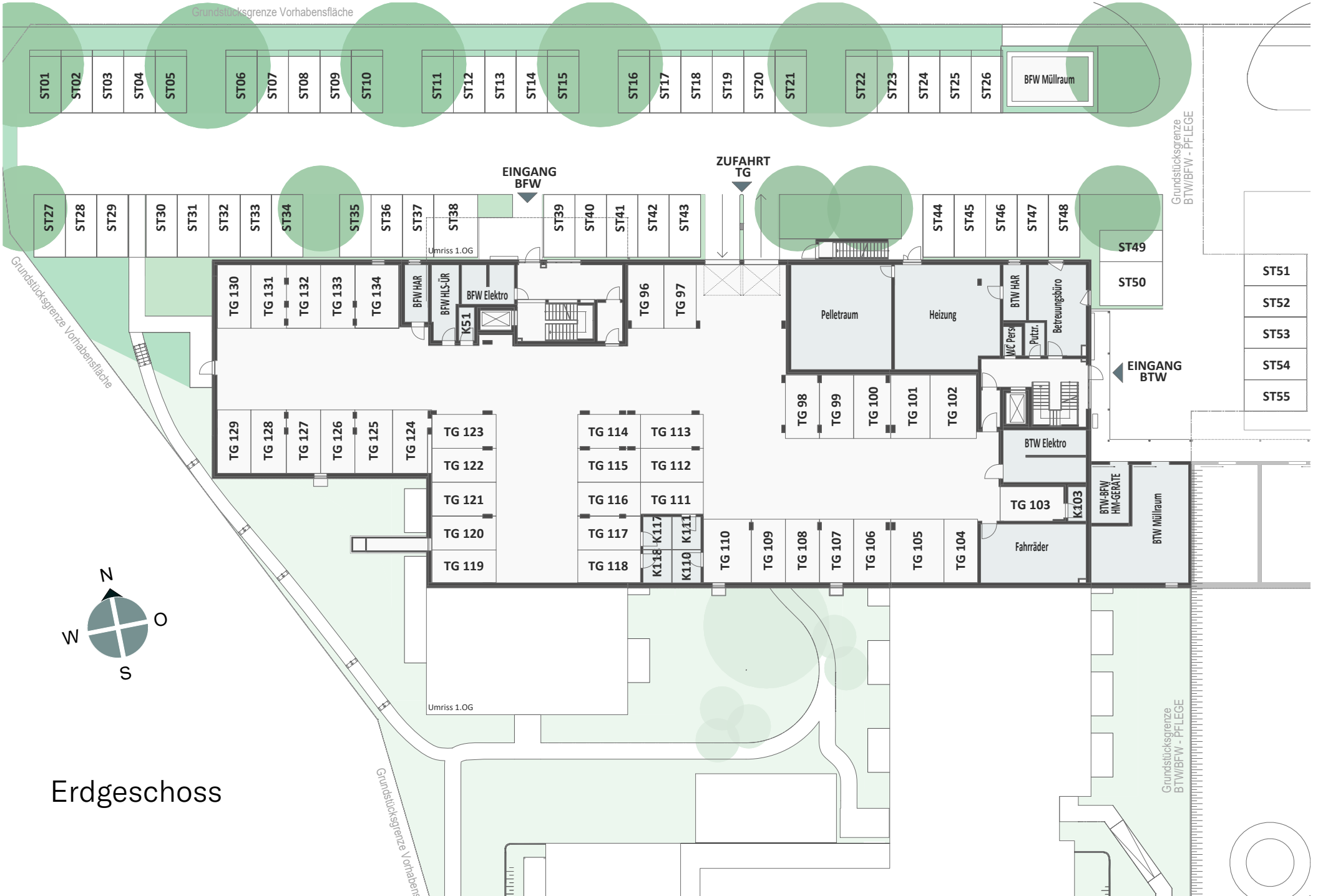
### Eigenschaften

- Barrierefreiheit und breite Flure
- Aufzug
- Sanitäre Sonderausstattung
- Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone
- Abstellräume
- Schöne Außenanlagen
- Packstation
- Außenstellplätze
- Günstiger Strom für Mieter durch PV-Anlage (Mieterstrommodell)





Lageplan



Erdgeschoss



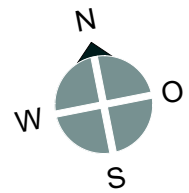


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





3. Obergeschoss





# Wohnungstypen



# Wohnungstypen

## Wohnungstyp 1

### 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 66

Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Küche	4,93 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	3,06 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,88 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 30,91 m<sup>2</sup>**

#### ÄHNLICHER GRUNDRISS

65, 70, 71, 79, 80, 84, 85  
64\*, 78\*

\* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	410 €
Nebenkosten	110 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>520 €</b>

## Wohnungstyp 2

### 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 67

Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Küche	4,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,05 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	3,06 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,38 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 44,24 m<sup>2</sup>**

#### ÄHNLICHER GRUNDRISS

81, 68\*, 82\*

\* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	540 €
Nebenkosten	155 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>695 €</b>



## Wohnungstyp 6

### 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 74

Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	1,27 m <sup>2</sup>
Flur	6,05 m <sup>2</sup>
Küche	4,66 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	3,15 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,70 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 41,87 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

88

Kaltmiete	550 €
Nebenkosten	145 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>659 €</b>

## Wohnungstyp 7

### 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 75

Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	1,57 m <sup>2</sup>
Flur	7,27 m <sup>2</sup>
Küche	5,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,97 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	3,81 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,11 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 63,63 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

89\*

\* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	785 €
Nebenkosten	220 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.005 €</b>



Tiefgaragenstellplatz	60,- € (inkl. NK)
Tiefgaragenstellplatz barrierefrei	65,- € (inkl. NK)
Außenstellplatz	30,- €
Außenstellplatz barrierefrei	35,- €

## Wohnungstyp 8

### 1-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 76



Bad	3,40 m <sup>2</sup>
Küche	3,15 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,20 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche 28,75 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

90\*

\* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	380 €
Nebenkosten	100 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>480 €</b>

## Wohnungstyp 11

### 2-Zimmer-Wohnung

mit Dachterrasse

z.B. Wohnung 94



Abstellraum	3,62 m <sup>2</sup>
Bad	5,96 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (30 %)	4,29 m <sup>2</sup>
Flur	3,90 m <sup>2</sup>
Küche	5,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,14 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,69 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche 55,86 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	725 €
Nebenkosten	195 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>920 €</b>





# Die wichtigsten Daten in Kürze

## Mietbeginn

Juli 2024

## Barrierefrei

innen und außen

## Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung, Abstellräume

## Umwelt

energiesparende Bauweise, PV-Anlage

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



▲ 9 kWh / (m<sup>2</sup>a)

**Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes**

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

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: Sommer 2024
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Pellet
- Wert des Energiebedarfs: 45 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieeffizienzklasse: A



---

**ERLBAU Deggendorf GmbH**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf

Tel. 0991 370 60-8882  
vermietung@erl.de

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

Barrierefrei, hochwertig und umweltfreundlich.

**Wir bauen  
auf Vertrauen.**

**ERL** ▶