

SENIORENPARK WETTSTETTEN

ERSTBEZUG

Jetzt mieten!

0991 370 60-8882

**Betreutes
Wohnen**



ERL

Wettstetten



Steckbrief

Einwohner ca. 5.100

Bundesland/ Regierungsbzirk: 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.

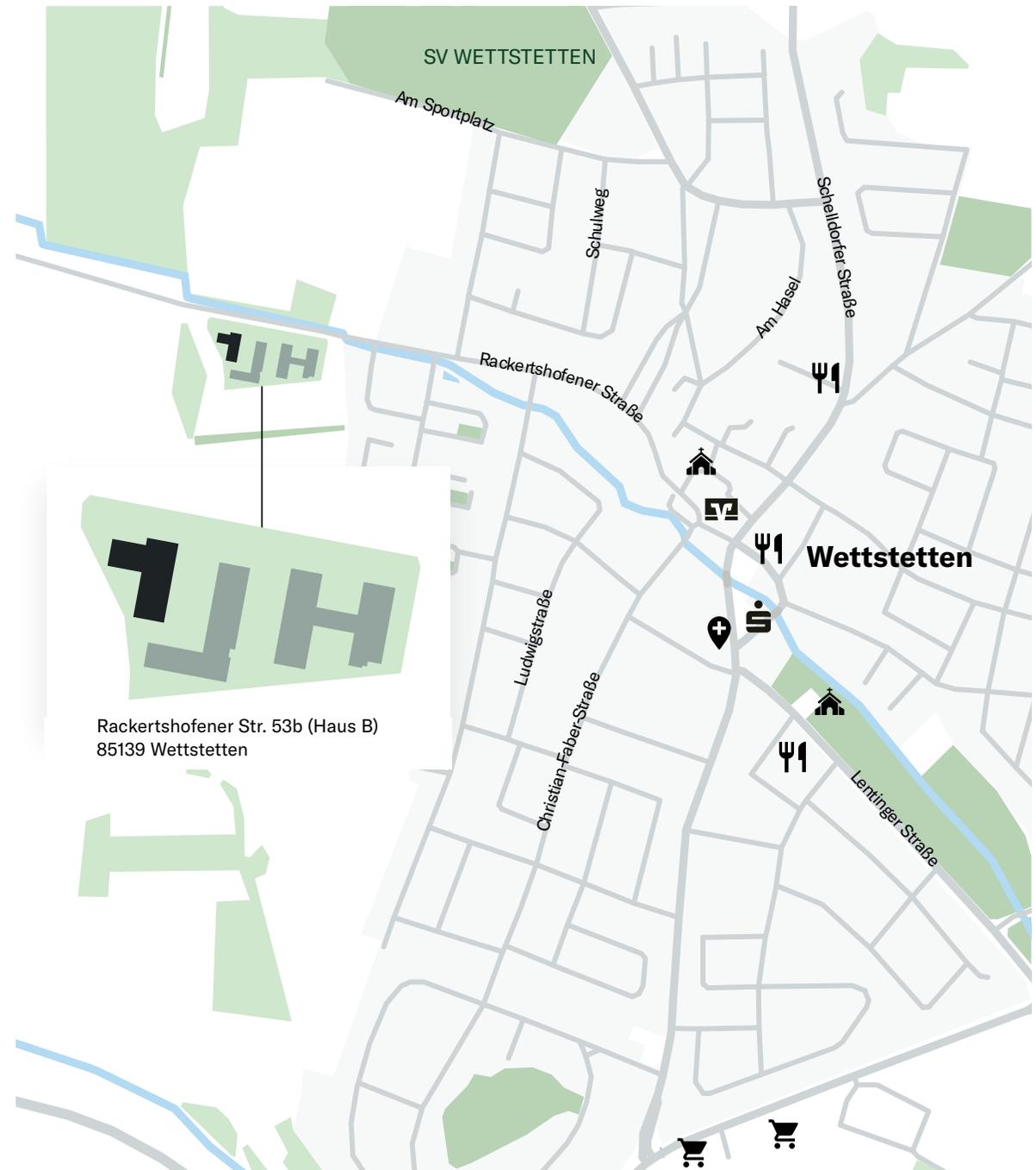


Kurze Wege

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



Der Seniorenpark Wettstetten im Bau



Das Betreute Wohnen im Seniorenpark Wettstetten

Im Seniorenpark in Wettstetten befindet sich neben einer Pflegeimmobilie jeweils ein Gebäude für Betreutes und Barrierefreies Wohnen. Die 63 Betreuten Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 31 m² - 93 m² 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 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.

Neben den eigenen vier Wänden steht im 1. Obergeschoss ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Sonnenterasse zur Verfügung, in dem sich die künftigen Bewohner treffen, lesen, gemeinsam kochen oder musizieren können. Ein Pflegebad wird hier ebenfalls zu finden sein. Das Büro des Betreuungsdienstes sowie einen Fahrradraum finden die zukünftigen Bewohner im Erdgeschoss.

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 eine Packstation und Fahrradstellplätze. Bei den separat erwerblichen Tiefgaragen- und Außenstellplätzen wird jeweils die Vorrüstung geschaffen, eine Ladestation für E-Mobilität anzubringen.

63

Wohnungen

Eigenschaften

- Barrierefreiheit und breite Flure
- Aufzug
- 24-Stunden-Notruf
- Sanitäre Sonderausstattung
- Gemeinschaftsraum mit Terrasse
- Pflegebad
- Günstiger Strom für Mieter durch PV-Anlage (Mieterstrommodell)
- Betreuungsbüro direkt im Gebäude
- Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone
- Tiefgaragen- und Außenstellplätze
- Schöne Außenanlagen
- Packstation
- Teilweise separate Abstellräume

So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig

Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- Pauschale für Betreuungsvertrag (Grundleistung und Notruf) gemäß Vertrag: 135,- € / Monat / Wohnung (Notrufvertrag mit dem BRK Kreisverband Eichstätt: 47,- €; Betreuungsvertrag mit der ERL Immobilienservice GmbH: 88,- €)
- Zuschuss von 25,50 € / Monat zum Notrufvertrag bei vorhandenem Pflegegrad durch Pflegekasse
- **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

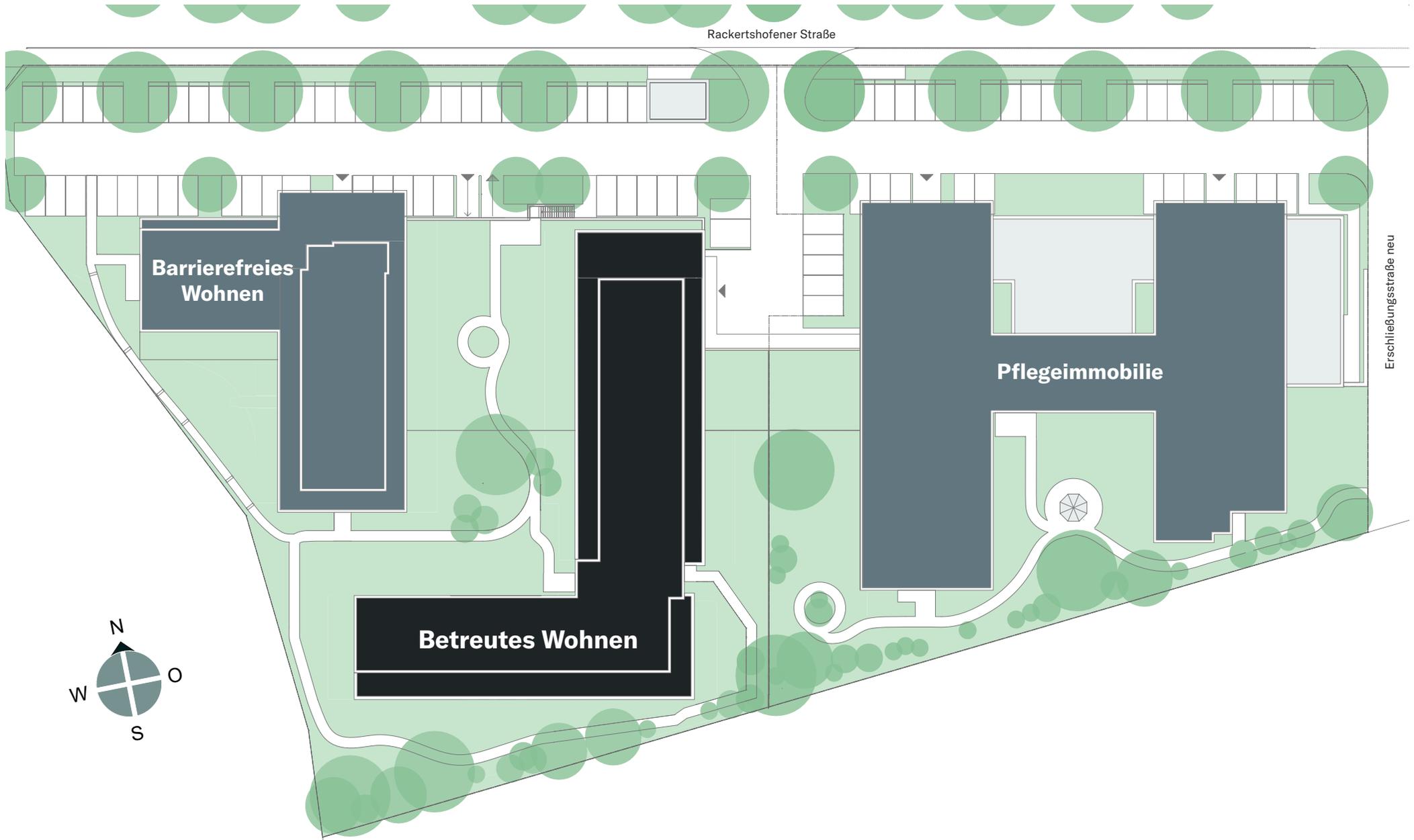
- 24-Stunden-Notruf - alle Wohnungen sind mit einer Notrufanlage ausgestattet
- Regelmäßige Sprechzeiten im Betreuungsbüro
- Hilfestellung im Behörden- oder Amtsverkehr
- Vermittlung von Pflegediensten, hauswirtschaftlichen Hilfen und alltäglichen Dienstleistungen, z.B. Wäschedienst, Mahlzeiten-dienst, Friseur etc.
- Veranstaltungen, wie Kaffeenachmittage, Gymnastik, Weihnachtsfeier, Ausflüge uvm.

Leistungen gegen gesonderte Vergütung

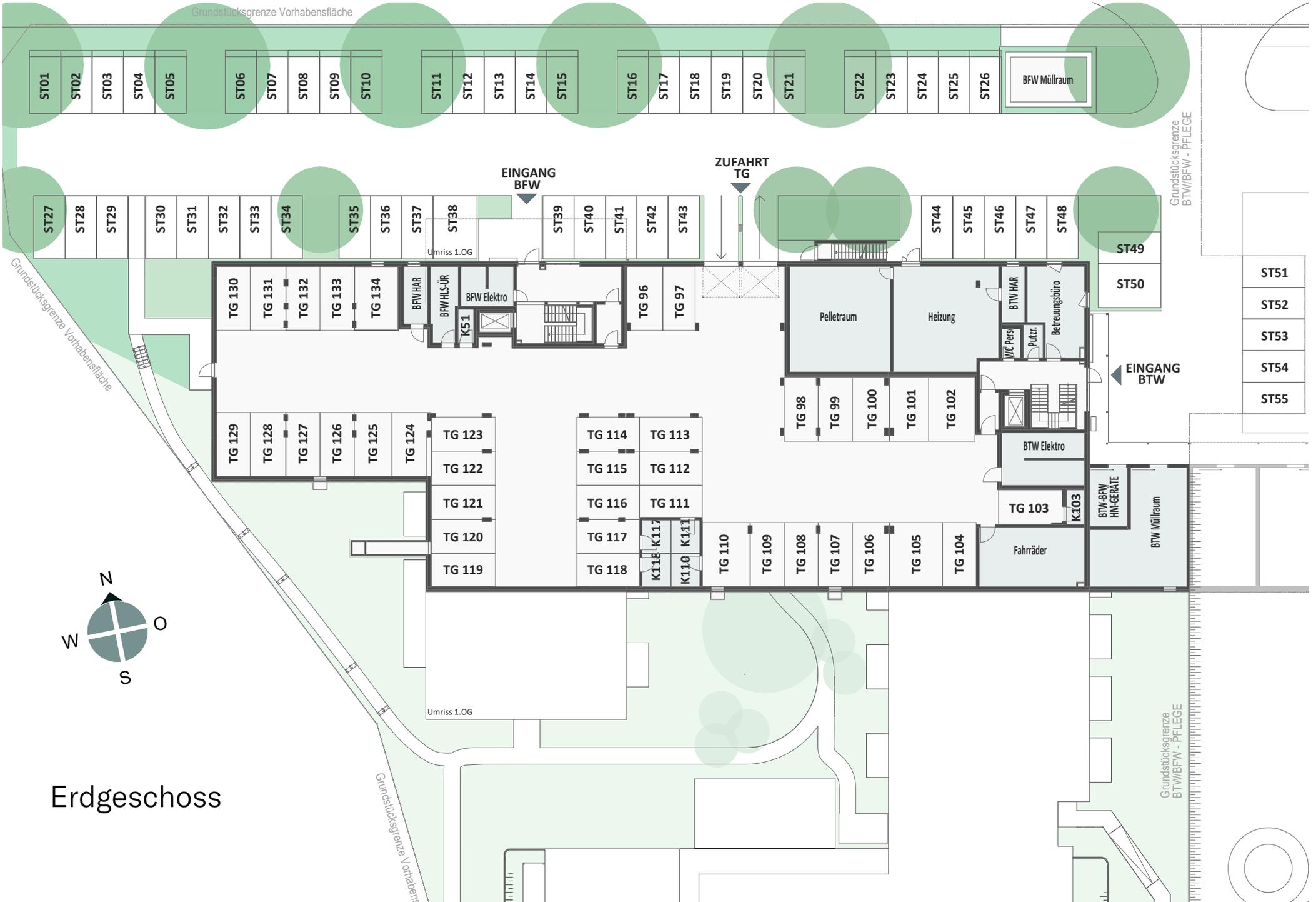
- Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz
- Häusliche Krankenpflege
- Hauswirtschaftliche Versorgung
- Essen auf Rädern
- Hol- und Bringdienste uvm.

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 Terrasse
- Pflege-Wohlfühlbad



Lageplan

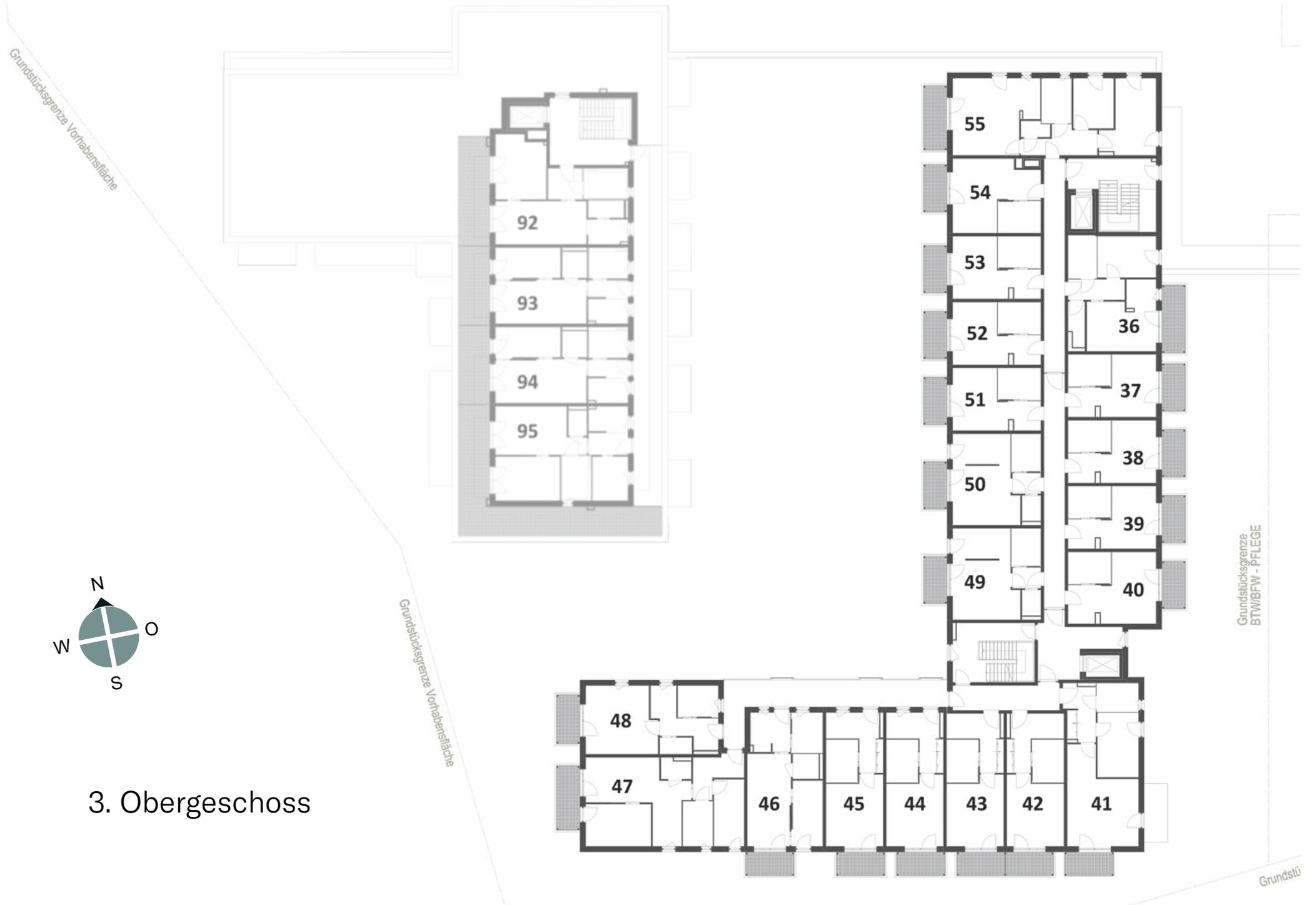




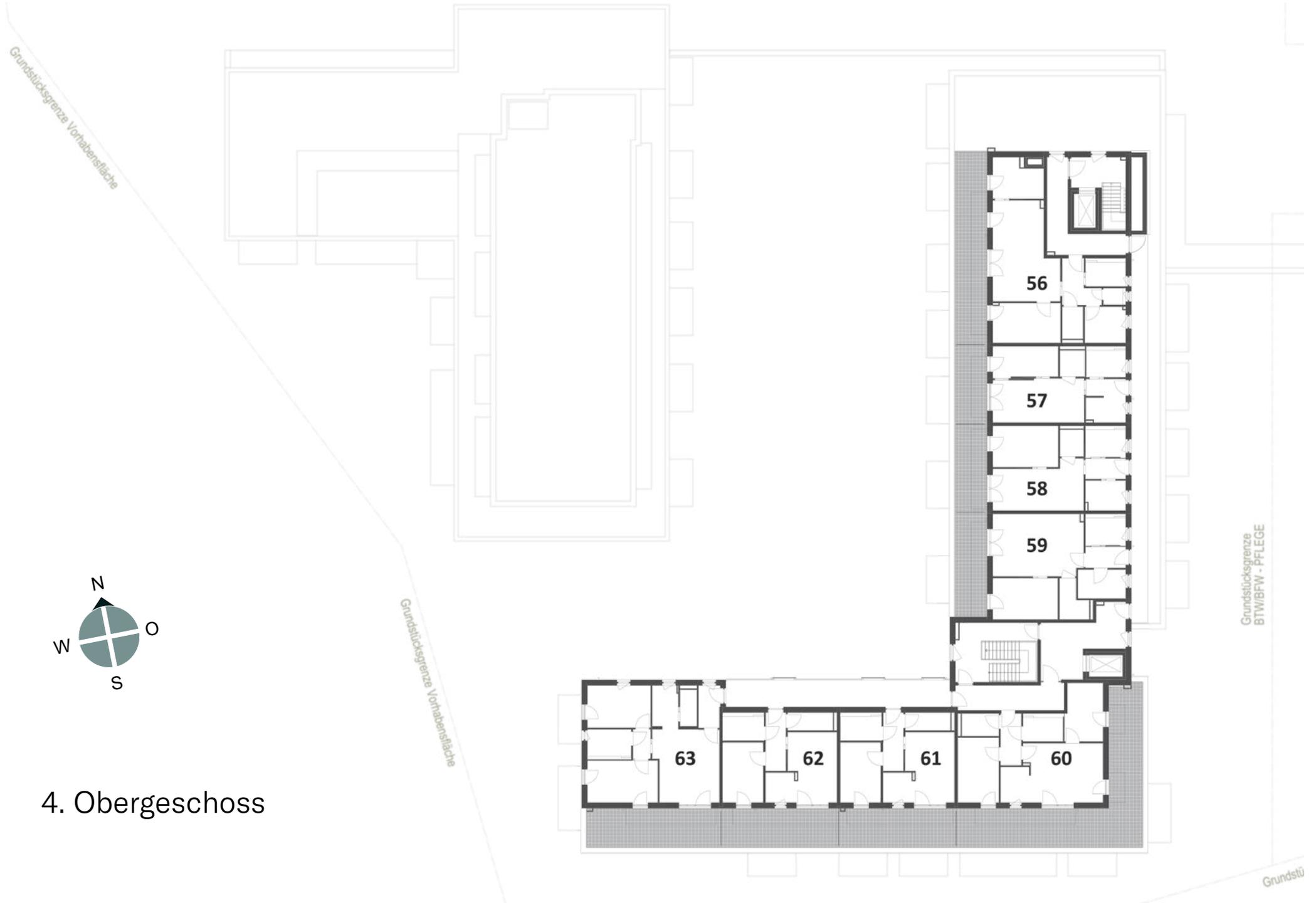
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Wohnungstypen

Wohnungstyp 1

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 2

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

Gesamtfläche 30,91 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

3, 4, 11-13, 17-19, 31-33, 37-39, 51-53,
5*, 14*, 20*, 34*, 40*, 54*

* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	430 €
Nebenkosten	110 €
Gesamt/Monat	540 €



Wohnungstyp 2

1-Zimmer-Wohnung mit Balkon z.B. Wohnung 22

Bad	6,04 m ²
Balkon (50 %)	3,15 m ²
Einbauschränk	1,27 m ²
Flur	5,95 m ²
Küche	4,50 m ²
Wohnen	20,70 m ²

Gesamtfläche 41,61 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

23, 42, 43, 24*, 25*, 44*, 45*

* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	550 €
Nebenkosten	145 €
Gesamt/Monat	695 €



Wohnungstyp 3

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 9



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

Gesamtfläche 44,24 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

10, 29, 30, 49, 50

Kaltmiete	585 €
Nebenkosten	155 €
Gesamt/Monat	740 €

Wohnungstyp 4

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 8



Abstellraum	2,90 m ²
Bad	5,57 m ²
Flur	7,40 m ²
Küche	4,49 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,15 m ²
Wohnen	25,44 m ²

Gesamtfläche 49,05 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

28*, 48*

* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	680 €
Nebenkosten	170 €
Gesamt/Monat	850 €

Wohnungstyp 6

2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse/Balkon
z.B. Wohnung 1



Abstellraum	3,28 m ²
Bad	5,42 m ²
Flur	6,43 m ²
Küche	4,67 m ²
Schlafen	13,37 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m ²
Wohnen	17,52 m ²

Gesamtfläche 55,07 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

16, 36

Kaltmiete	720 €
Nebenkosten	190 €
Gesamt/Monat	910 €

Wohnungstyp 7

3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse/Balkon
z.B. Wohnung 15



Abstellraum	2,46 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	9,74 m ²
Gast	11,26 m ²
Küche	4,52 m ²
Schlafen	19,46 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,16 m ²
Wohnen	28,27 m ²

Gesamtfläche 86,09 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

35*, 55*

* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	1.120 €
Nebenkosten	300 €
Gesamt/Monat	1.420 €

Wohnungstyp 8

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon z.B. Wohnung 6

Bad	5,43 m ²
Einbauschränk	1,71 m ²
Flur	7,50 m ²
Küche	5,47 m ²
Schlafen	14,78 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,81 m ²
Wohnen	26,29 m ²

Gesamtfläche 64,99 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

21*, 41*

* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	880 €
Nebenkosten	230 €
Gesamt/Monat	1.110 €



Wohnungstyp 10

4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse z.B. Wohnung 56

Abstellraum	3,68 m ²
Arbeiten	9,99 m ²
Bad	5,46 m ²
Dachterrasse (30 %)	10,11 m ²
Flur	7,21 m ²
Gast	8,05 m ²
Schlafen	14,67 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	31,76 m ²
WC Gast	2,01 m ²

Gesamtfläche 92,94 m²

Kaltmiete	1.130 €
Nebenkosten	325 €
Gesamt/Monat	1.455 €



Gemeinschaftsraum

Großzügiger Veranstaltungsraum
mit Küchenzeile und Terrasse





Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

voraussichtlich Juli 2024

Barrierefrei

innen und außen

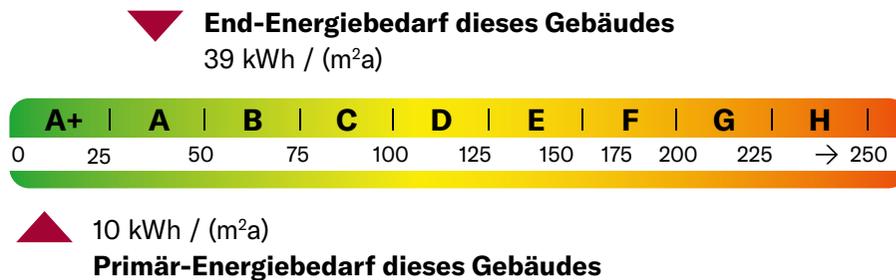
Hochwertige Ausstattung,

Fußbodenheizung, Abstellräume

Umwelt

energiesparende Bauweise, PV-Anlage

CO₂-Emissionen (kg / (m²a))



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

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2024
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Pellet
- Wert des Energiebedarfs: 39 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: A



Der Seniorenpark Wettstetten im Bau

Vermietung

ERLBAU Deggendorf GmbH
Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 370 60 8882
vermietung@erl.de
www.erl.de

Betreuung

ERL Immobilienservice GmbH
Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 370 60 82
info@erl-immobilienservice.de
www.erl.de

Notruf

BRK Kreisverband
Eichstätt

**Selbständig und selbstbestimmt
bis ins hohe Alter.**

ERL ▶