

EMSKIRCHEN

Erstbezug

Jetzt mieten!

0991 370 60-8882

Betreutes Wohnen



ERL



Emskirchen

Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten.



Steckbrief

Einwohner

ca. 6.100

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Mittelfranken
Neustadt an
der Aisch – Bad
Windsheim



Emskirchen – Tradition trifft Moderne

Inmitten leichter Hügel, großzügiger Grünflächen und idyllischer Waldgebiete ist der Markt Emskirchen, das Tor zum Naturpark Frankenhöhe, zu finden. Emskirchen liegt im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim direkt am Fluss Mittlere Aurach. Fränkische Tradition und Gemütlichkeit einerseits, ein modernes Lebensumfeld andererseits prägen den Ort.



Eindrücke vom Markt Emskirchen

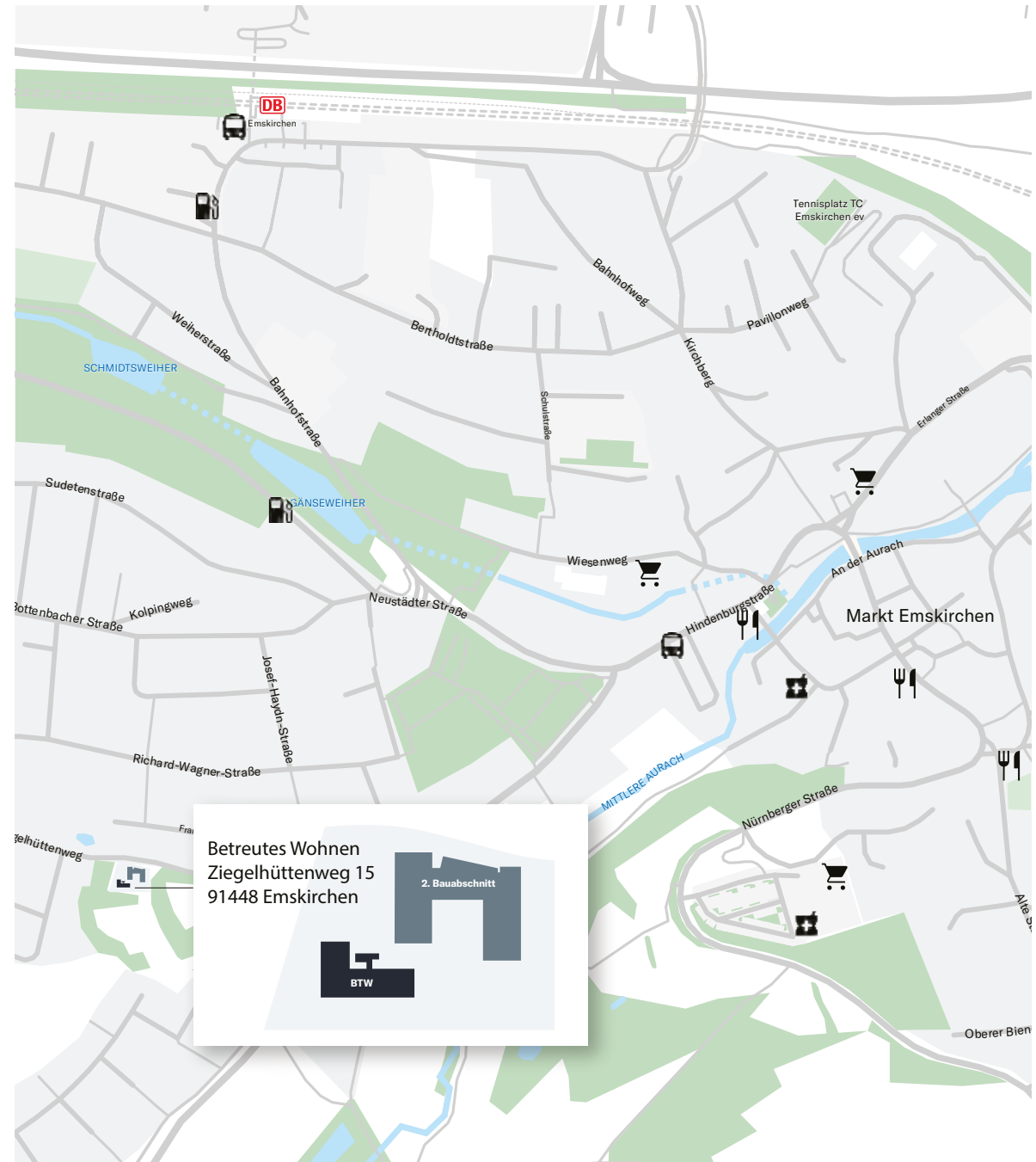


Kurze Wege

Heimatmuseum	600 m	Rathaus	850 m
Arzt	600 m	Friseur	900 m
Bushaltestelle	700 m	Bäcker	900 m
Restaurant	700 m	Supermarkt	1 km
Herkules Brunnen	700 m	Bank	1 km
Kath. Kirche	750 m	Alte Poststation	1 km
Physiotherapie	750 m	Bahnhof	1,3 km
Evang. Kirche	850 m	Fisch-Lehrpfad	1,4 km

Emskirchen grenzt an das Naherholungszentrum Steigerwald im weiten Talkessel der Aurach an, das zu etlichen Freizeitaktivitäten, wie Wandern oder Fahrradfahren, einlädt. Aber auch direkt im Ort ist Einiges geboten: Ein Fisch-Lehrpfad, die alte Poststation, der Herkulesbrunnen und das Heimatmuseum stehen sowohl den Einwohnern als auch Besuchern zur Verfügung. Ein reges Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen, wie das jährliche Marktfest mit Kunstmeile, der Kirchweihmarkt, der Adventsmarkt sowie die Dorffeste der einzelnen Ortsteile, finden großen Anklang. Emskirchen ist besonders für seine Faschingsgesellschaft „Prunklosia schwarzweiß“ bekannt. Diese veranstaltet nicht nur Prunksitzungen und Faschingsbälle, sondern auch einen der größten Faschingsumzüge Westmittelfrankens, der tausende Besucher in den Ort lockt.

Hervorzuheben ist weiter das seniorenpolitische Gesamtkonzept Emskirchens, das im Jahr 2010 verabschiedet und mit einem Förderpreis honoriert wurde. Es soll Emskirchen zukunftsfähig machen, indem gerade die Bedürfnisse der älteren Einwohner noch stärker berücksichtigt werden. Um ihnen ein selbstbestimmtes und erfülltes Wohnen und Leben in Emskirchen zu ermöglichen, soll etwa der Zugang zu öffentlichen Einrichtungen barrierefrei ausgebaut, die gute medizinische Versorgung vor Ort erhalten und die Infrastruktur am Ort insgesamt



seniorengerecht gestaltet werden. Die Betreuten Wohnungen der ERL Immobiliengruppe fügen sich perfekt in dieses Gesamtbild ein.

Verkehrstechnisch ist Emskirchen ideal gelegen: Neben der Anbindung über die Bundesstraße 8 oder die Staatstraßen 2244 und 2214 verfügt Emskirchen über sehr gute Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Über den Bahnhof Emskirchen sind sowohl Nürnberg und Fürth als auch Neustadt a. d. Aisch oder Würzburg schnell zu erreichen. Seit 2022 verfügt Emskirchen zudem über eine S-Bahnstation der neuen S-Bahnlinie 6 Würzburg-Neustadt-Nürnberg.

Der Markt ist außerdem eingebunden in das Radwegekonzept des Landkreises.

Perfekte Anbindung

Neustadt a. d. Aisch	9 km	Bamberg	52 km
Langenzenn	11 km	Würzburg	69 km
Herzogenaurach	14 km	Schweinfurt	80 km
Fürth	27 km	Bayreuth	115 km
Erlangen	27 km	Ingolstadt	124 km
Nürnberg	38 km	Regensburg	139 km
Rothenburg o. d. Tauber	52 km	München	198 km



Das Betreute Wohnen in Emskirchen

Im Ziegelhüttenweg in Emskirchen entsteht ein Betreutes Wohnen mit 27 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Diese verfügen über Wohnflächen von ca. 41 m² bis ca. 100 m² und werden stilvoll, modern und ökologisch im KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) gebaut. Die künftigen Mieter profitieren von einer besonders energiesparenden Bauweise.

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.







Grundstück aus der Vogelperspektive

Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die Wohnungen verfügen zum Großteil über einen separaten Abstellraum im Erdgeschoss und werden alle barrierefrei und bequem per Aufzug erreichbar sein. Neben den eigenen vier Wänden steht den Bewohnern im Erdgeschoss ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Küche und Sonnenterrasse zur Verfügung, in dem sie sich treffen, lesen, gemeinsam kochen oder musizieren können. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss das Büro des Betreuungsdienstes und ein Wellness-Bad für die Bewohner zu finden.

Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen und einem Fahrradhaus rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Das Betreute Wohnen sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Bei den separat erwerblichen Carport- und Außenstellplätzen wird jeweils die Vorrüstung geschaffen, eine Ladestation für e-Mobilität anzubringen.

Für jede Wohnung wird ein Balkonkraftwerk auf den Dachflächen der Anlage errichtet, um die beste Effizienz zu gewährleisten. Der produzierte Strom ist nur für den direkten Verbrauch der jeweiligen Wohnung nutzbar.

27

Wohnungen

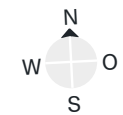
Eigenschaften

- Barrierefreiheit und breite Flure
- Aufzug
- 24-Stunden-Notrufanlage
- Sanitäre Sonderausstattung
- Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse
- Wellness-Bad
- Betreuungsbüro direkt im Gebäude
- Teilweise separate Abstellräume
- Großzügige (Dach-)Terrassen oder Balkone
- Carport- und Außenstellplätze
- Schöne Außenanlagen
- Balkonkraftwerke
- Beauftragung des ERL Pflegedienstes oder eines ambulanten Pflegedienstes nach Wahl gegen gesonderte Vergütung möglich (mehr Infos: S. 39)

An aerial architectural rendering of a modern residential complex. The complex consists of several interconnected buildings with flat roofs, some of which are covered in green vegetation. The buildings have a mix of light-colored facades and dark window frames. A central courtyard area contains a parking lot with several cars parked and a few people walking. The complex is surrounded by lush green trees and grass. In the background, other residential buildings and a green field are visible.

Übersichtspläne

Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten

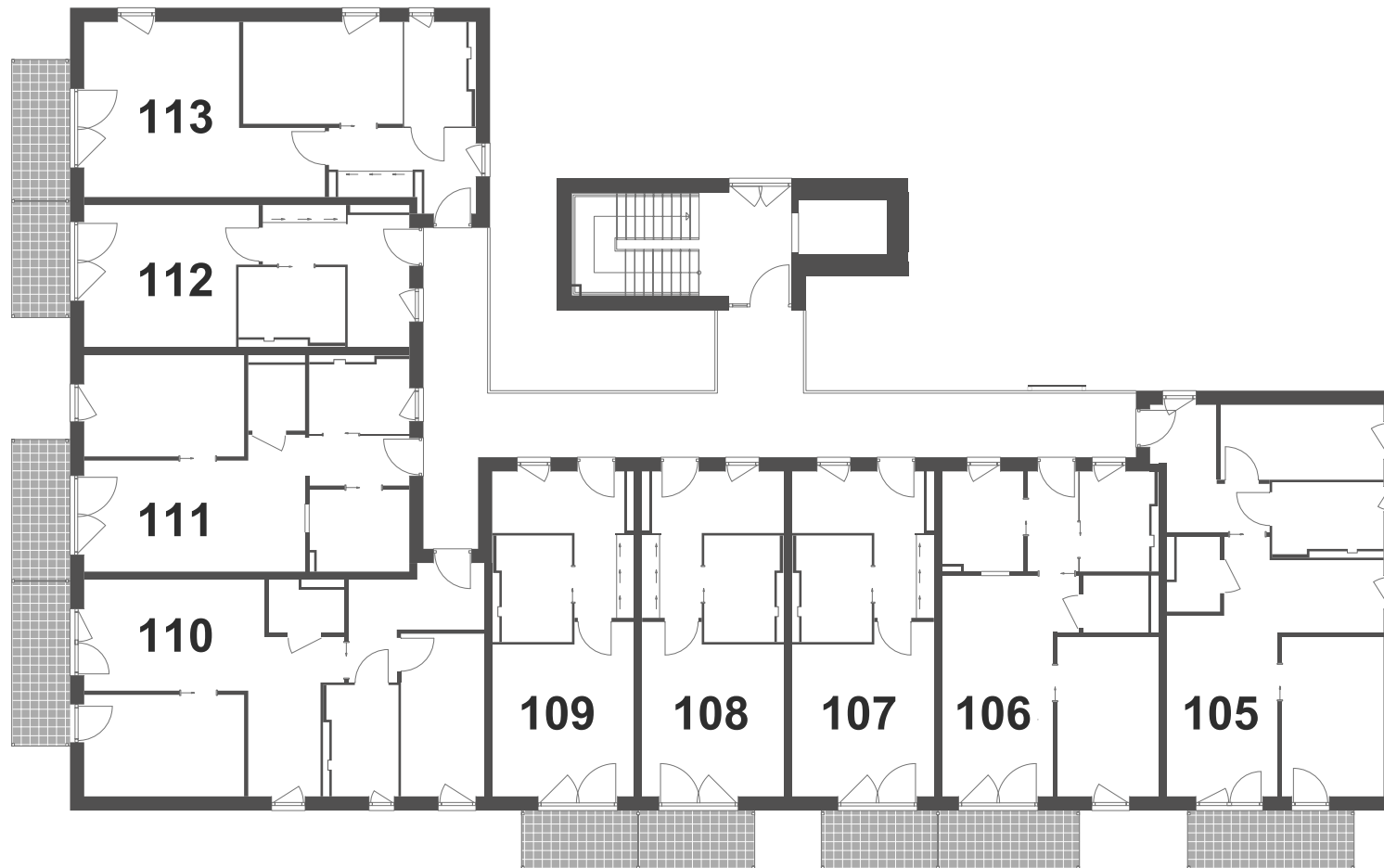


Lageplan

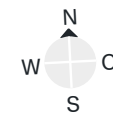


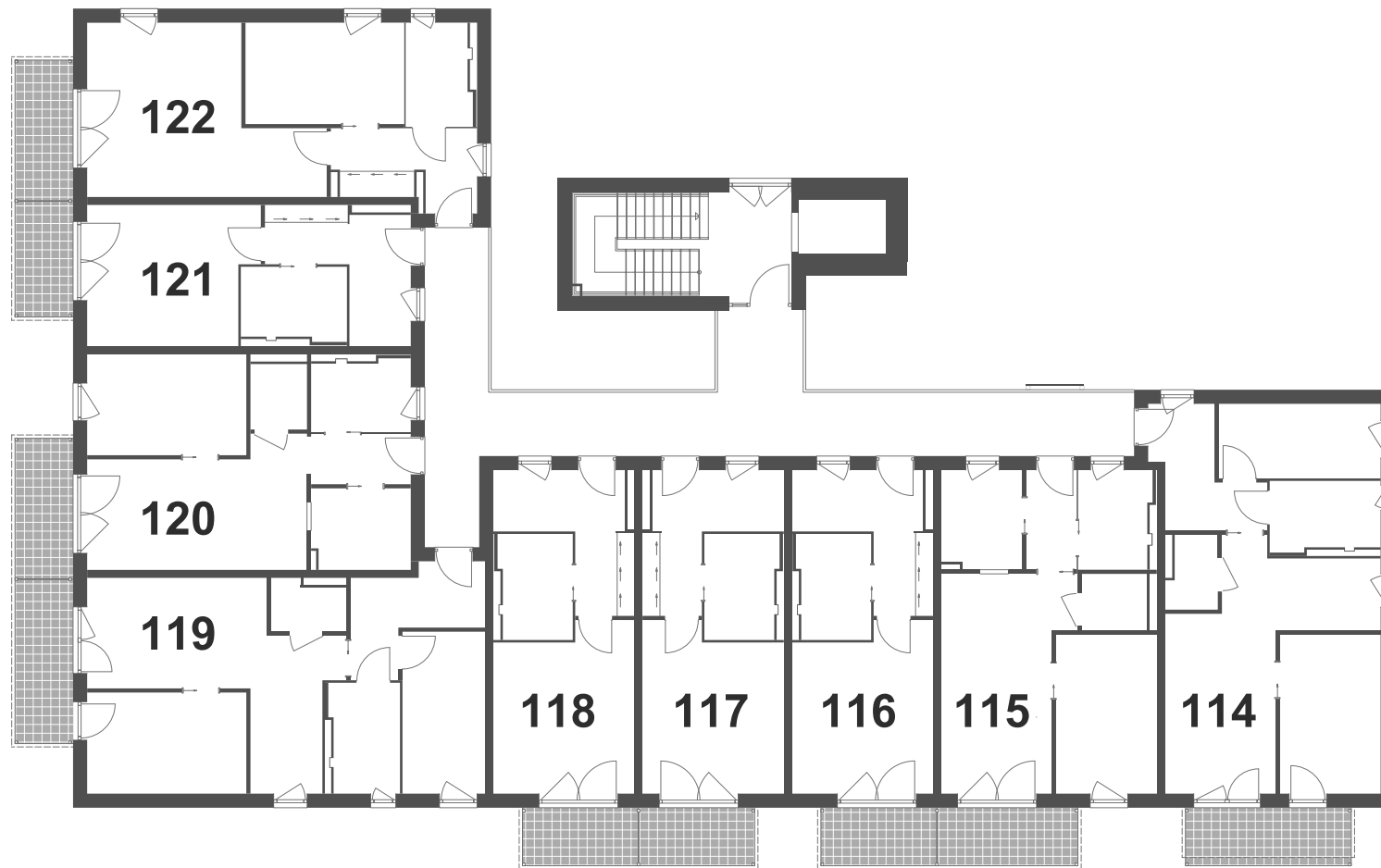
Erdgeschoss





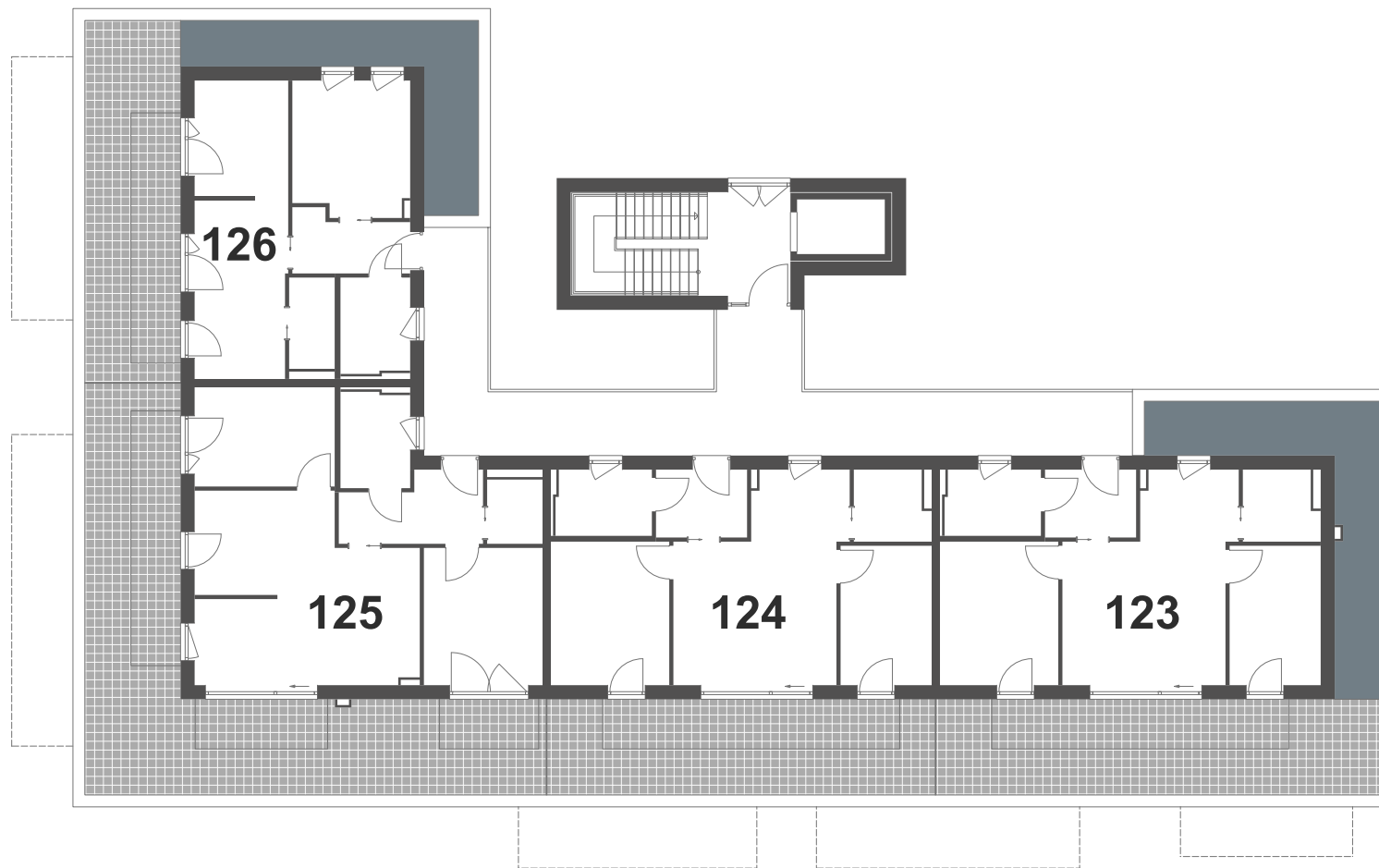
1. Obergeschoss





2. Obergeschoss





3. Obergeschoss





Bilder der Musterwohnung
im Betreuten Wohnen Lenting





Die Wohnungstypen

Wohnungstyp 1

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z. B. Wohnung 100



Wohnen/Essen	21,61 m ²
Küche	6,85 m ²
Schlafen	14,51 m ²
Gast	11,10 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	8,82 m ²
Abstellraum	3,18 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	4,38 m ²

Gesamtfläche 76,67 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

105, 110*, 114, 119*

* Geringe Abweichungen (Fläche und Fensterposition), Gesamtfläche 78,24 m²

Kaltmiete	960,- €
Nebenkosten	300,- €
Gesamt / Monat	1.260,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z. B. Wohnung 101



Wohnen/Essen	23,27 m ²
Küche	7,16 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Bad	5,57 m ²
Flur	4,51 m ²
Abstellraum	3,36 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,72 m ²

Gesamtfläche 62,32 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

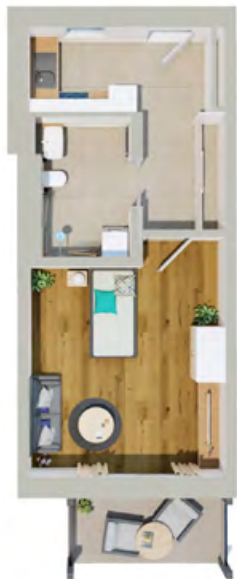
106, 111, 115, 120

Kaltmiete	795,- €
Nebenkosten	250,- €
Gesamt / Monat	1.045,- €

Wohnungstyp 3

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z. B. Wohnung 102



Wohnen/Essen/Schlafen	20,42 m ²
Kochen	4,50 m ²
Bad	6,04 m ²
Flur	5,82 m ²
Einbauschränk	1,27 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,06 m ²

Gesamtfläche 41,11 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS
103, 104, 107, 108, 109, 112, 116,
117, 118, 121

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnungen
unmöbliert.

Kaltmiete	555,- €
Nebenkosten	180,- €
Gesamt / Monat	735,- €

Wohnungstyp 4

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

z. B. Wohnung 113



Wohnen/Kochen/Essen	29,54 m ²
Schlafen	14,79 m ²
Bad	5,42 m ²
Flur	7,47 m ²
Einbauschränk	1,70 m ²
Balkon (50 %)	3,72 m ²

Gesamtfläche 62,64 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS
122

Kaltmiete	800,- €
Nebenkosten	250,- €
Gesamt / Monat	1.050,- €

Wohnungstyp 5

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

z. B. Wohnung 123



Wohnen/Kochen/Essen	27,53 m ²
Schlafen	15,41 m ²
Gast	11,47 m ²
Bad	5,69 m ²
Flur	5,59 m ²
Abstellraum	4,69 m ²
Dachterrasse (30 %)	11,64 m ²

Gesamtfläche 82,02 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

124*

* Gesamtfläche 80,55 m²

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnungen
unmöbliert.

Kaltmiete	1.025,- €
Nebenkosten	320,- €
Gesamt / Monat	1.345,- €

Wohnungstyp 6

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 125



Wohnen/Kochen/Essen	34,91 m ²
Schlafen	14,74 m ²
Gast	12,62 m ²
Bad	5,99 m ²
Flur	8,15 m ²
Abstellraum	3,22 m ²
Dachterrasse (30 %)	20,32 m ²

Gesamtfläche 99,95 m²

Kaltmiete	1.100,- €
Nebenkosten	350,- €
Gesamt / Monat	1.450,- €

Wohnungstyp 7

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 126



Wohnen	9,92 m ²
Kochen/Essen	14,78 m ²
Schlafen	14,00 m ²
Bad	5,99 m ²
Flur	5,93 m ²
Abstellraum	3,79 m ²
Dachterrasse (30 %)	9,48 m ²

Gesamtfläche 63,89 m²

Abbildungen beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu. Wohnungen
unmöbliert.

Kaltmiete	815,- €
Nebenkosten	260,- €
Gesamt / Monat	1.075,- €

Carport 45,- €
Außenstellplatz 40,- €
Außenstellplatz barrierefrei 45,- €



Gemeinschaftsbereiche

Gemeinschaftsraum inkl. Sonnenterrasse,
Wellness-Bad, WC und Abstellraum



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.

So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig

Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- Pauschale für Betreuung und Notruf gemäß Verträge:
149,- € / Monat / Wohnung (Betreuungsvertrag mit der ERL Immobilienservice GmbH: 97,- €; Notrufvertrag mit dem BRK Kreisverband Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim: 52,- €)
- **Der Abschluss eines Betreuungsvertrages über allgemeine Betreuungsleistungen (Grundleistungen) und eines Notrufvertrages ist Pflicht.**

Leistungen gegen gesonderte Vergütung

- Jeder Bewohner kann darüber hinaus gegen gesonderte Vergütung den ERL Pflegedienst mit 24-Stunden-Besetzung vor Ort im benachbarten Betreuten Wohnen Plus oder einen ambulanten Pflegedienst seiner Wahl beauftragen
- Pflegeleistungen und Leistungen der hauswirt. Versorgung nach dem Pflegeversicherungsgesetz (Leistungen der Pflegekasse nach SGB XI)
- Häusliche Krankenpflege (Leistungen der Krankenkasse n. SGB V)
- Hauswirtschaftliche Versorgung
- Essen auf Rädern
- Hol- und Bringdienste uvm.

Grundleistungen des Betreuungsdienstes

- 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.

Wohnanlage

- 24-Stunden-Notruf – alle Wohnungen sind mit einer Notrufanlage ausgestattet
- Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzten
- Barrierefreiheit innen und außen in den öffentlich zugänglichen Bereichen
- Ausstattung und Grundrissgestaltung ermöglichen Selbständigkeit
- Gemeinschaftsraum, Wellness-Bad

Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

voraussichtlich September 2026

Barrierefrei

innen und außen

Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung, Abstellräume

Umwelt

energiesparende Bauweise,
Balkonkraftwerke



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

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich August 2026
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 49 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: A

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**
49 kWh / (m²a)



▲ 16 kWh / (m²a)
Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes

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

ERLBAU Deggendorf GmbH

Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

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

www.erl.de

**Wir bauen
auf Vertrauen.**

ERL'