

DEGGENDORF

**Jetzt mieten!**  
0991 370 60-8882

# Betreutes Wohnen

So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig



**ERL**

# Deggendorf



## Steckbrief

Einwohner ca. 38.200

Bundesland Bayern  
Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Deggendorf



# Deggendorf - Stadt, Land, Fluss

Zurück zur Natur in moderner Umgebung! Wer die Freiheit der Weite liebt und trotzdem nicht auf die Annehmlichkeiten der kurzen Wege verzichten möchte, ist hier absolut richtig. Willkommen im Genussort Deggendorf, dem Tor zum Bayerischen Wald, nur 140 Kilometer nordöstlich von München. Der Ortsteil Fischerdorf liegt am rechten Donauufer. Die Innenstadt ist schnell erreicht. Außerdem führt der im Zuge der Landesgartenschau errichtete Donausteg Radfahrer und Fußgänger auf die andere Seite. Ankommen, wo das Lebensglück zuhause ist.

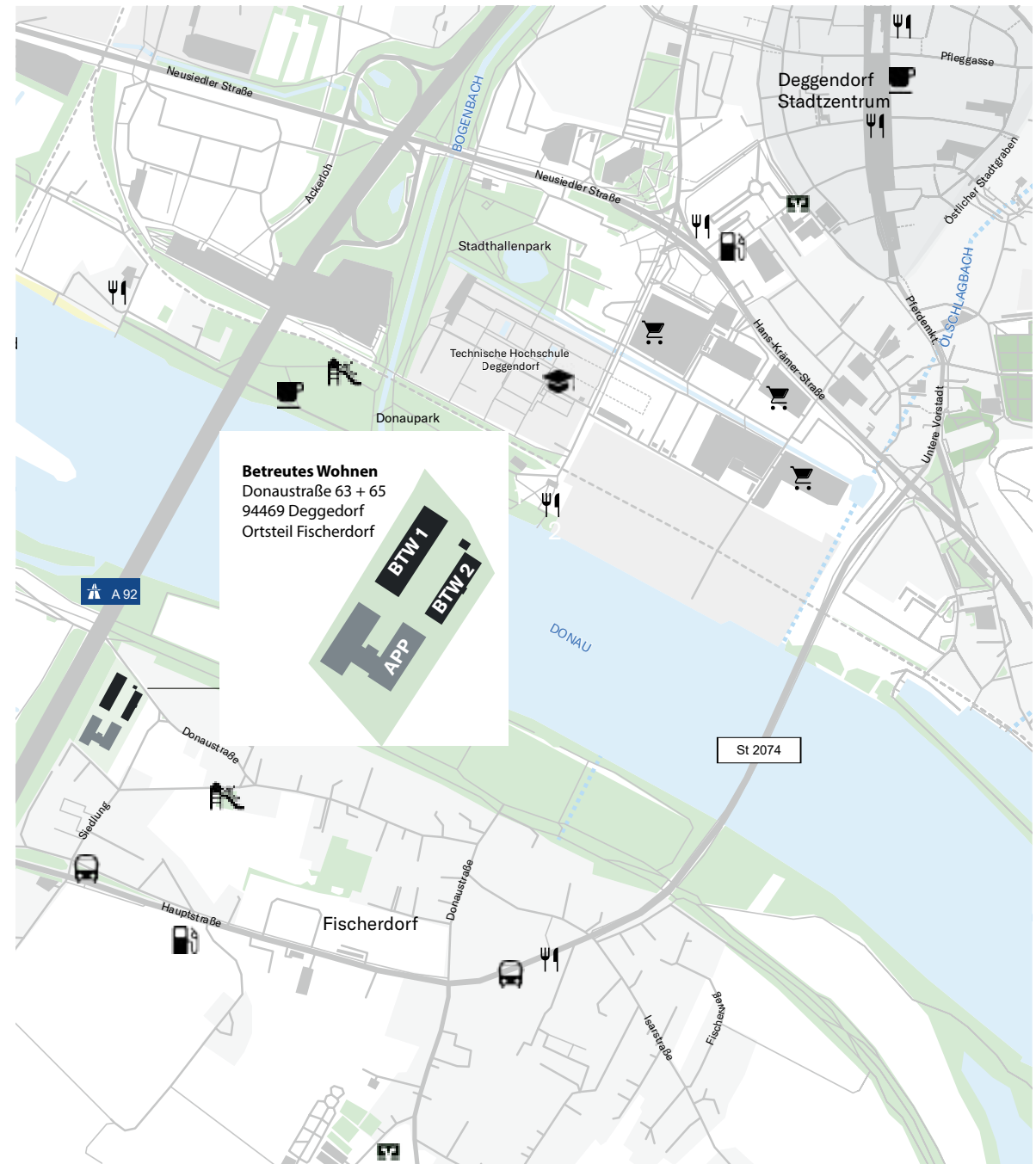


## Kurze Wege

Bushaltestelle	200 m	Arzt	1,1 km
Tankstelle	300 m	Supermarkt	1,6 km
Friseur	800 m	Drogerie	1,7 km
Physiotherapie	850 m	Kirche	1,8 km
Restaurant	900 m	Hauptbahnhof	2,3 km
Metzgerei	900 m	Seniorenbüro	2,5 km
Bäckerei / Café	900 m	Krankenhaus	3,0 km
Bank	900 m		

Deggendorf ist eine moderne und zu jeder Jahreszeit lebendige Stadt – sie ist kultureller, wirtschaftlicher und wissenschaftlicher Mittelpunkt der Region. Die Lage zwischen den ebenen, fruchtbaren Tälern von Donau und Isar im Süden und dem Naturpark Bayerischer Wald im Norden ist außergewöhnlich.

Ein idealer Ort für Menschen, die schon lange überlegen, ihrem Leben eine neue Mitte zu geben, indem sie sich nach draußen verlagern – ohne gleich den Anschluss zu verlieren. Oder wie es die Stadt selbst formuliert: „Erleben Sie die historische Altstadt, lauschen Sie ihrer Geschichte. Deggendorf – eine moderne Stadt mit Tradition, Brauchtum und besonders liebenswerten Menschen.“



Der Bayerische Wald, eine der Top-Urlaubsregionen Deutschlands, bietet nicht weniger als ein einziges großes Naturerlebnis. Hier gibt es markierte Wander- und Radwege im Sommer, gespurte Langlaufloipen im Winter und unabhängig von der Jahreszeit jede Menge unberührte Landschaft. Gipfelstürmer genießen von den Erhebungen des Mittelgebirges einen traumhaften Blick über den ältesten Nationalpark des Landes. Der Große Arber ist dabei mit seinen 1.456 Metern der „König des Bayerischen Waldes“ und sowohl zu Fuß als auch mit der Bergbahn erreichbar.

Natürlich muss es aber nicht immer Natur sein. Von Deggendorf in die Drei-Flüsse-Stadt Passau sind es mit dem Auto nur 30 Minuten, nach München nicht mal eineinhalb Stunden. Und um italienisches Altstadt-Flair in Regensburg zu genießen, sitzt man nicht länger als 50 Minuten hinter dem Steuer. Kurze Wege – in und außerhalb von Deggendorf.

### Perfekte Anbindung

Plattling	10 km	Linz	151 km
Straubing	33 km	München	140 km
Passau	55 km	Nürnberg	182 km
Landshut	72 km	Augsburg	196 km
Regensburg	75 km		







**Donaustraße 65 (BTW 1)**

**Donaustraße 63 (BTW 2)**

**Appartementwohnen**

The image is an aerial architectural rendering of a residential project. It features several multi-story apartment buildings with prominent green roofs and orange-colored window frames. The buildings are arranged in a U-shape around a central courtyard area with a parking lot. In the background, a wide river flows through a lush green landscape, with a town and rolling hills visible under a clear blue sky. The rendering is overlaid with white text labels and lines pointing to specific buildings.

Außenvisualisierung des Projekts

# Das Betreute Wohnen im Seniorenpark Deggendorf

Im Deggendorfer Ortsteil Fischerdorf befinden sich zwei Häuser für Betreutes Wohnen. Die 83 Betreuten Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 31 m<sup>2</sup> bis ca. 86 m<sup>2</sup> wurden stilvoll, modern und ökologisch im „KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ gebaut. Die Mieter profitieren von einer besonders energiesparenden Bauweise mit hochwertiger Dämmung, modernen Fenstern und einer energiesparenden 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. Großzügige Terrassen, Loggien oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die Wohnungen verfügen über einen separaten Abstellraum und sind alle barrierefrei und bequem mit den Aufzügen erreichbar.



Neben den eigenen vier Wänden steht im BTW 2 ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse zur Verfügung, in dem sich die Bewohner treffen, lesen, gemeinsam kochen oder musizieren können. Das Büro des Betreuungsdienstes ist hier ebenfalls zu finden. Ein Pflege-Wohlfühlbad, ein Fitnessraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum befinden sich im Untergeschoss vom BTW 1. Drei weitere, separat erwerbliche Kellerräume, die beispielsweise als Hobby- oder Lagerräume genutzt werden, sind ebenfalls im Untergeschoss angesiedelt.

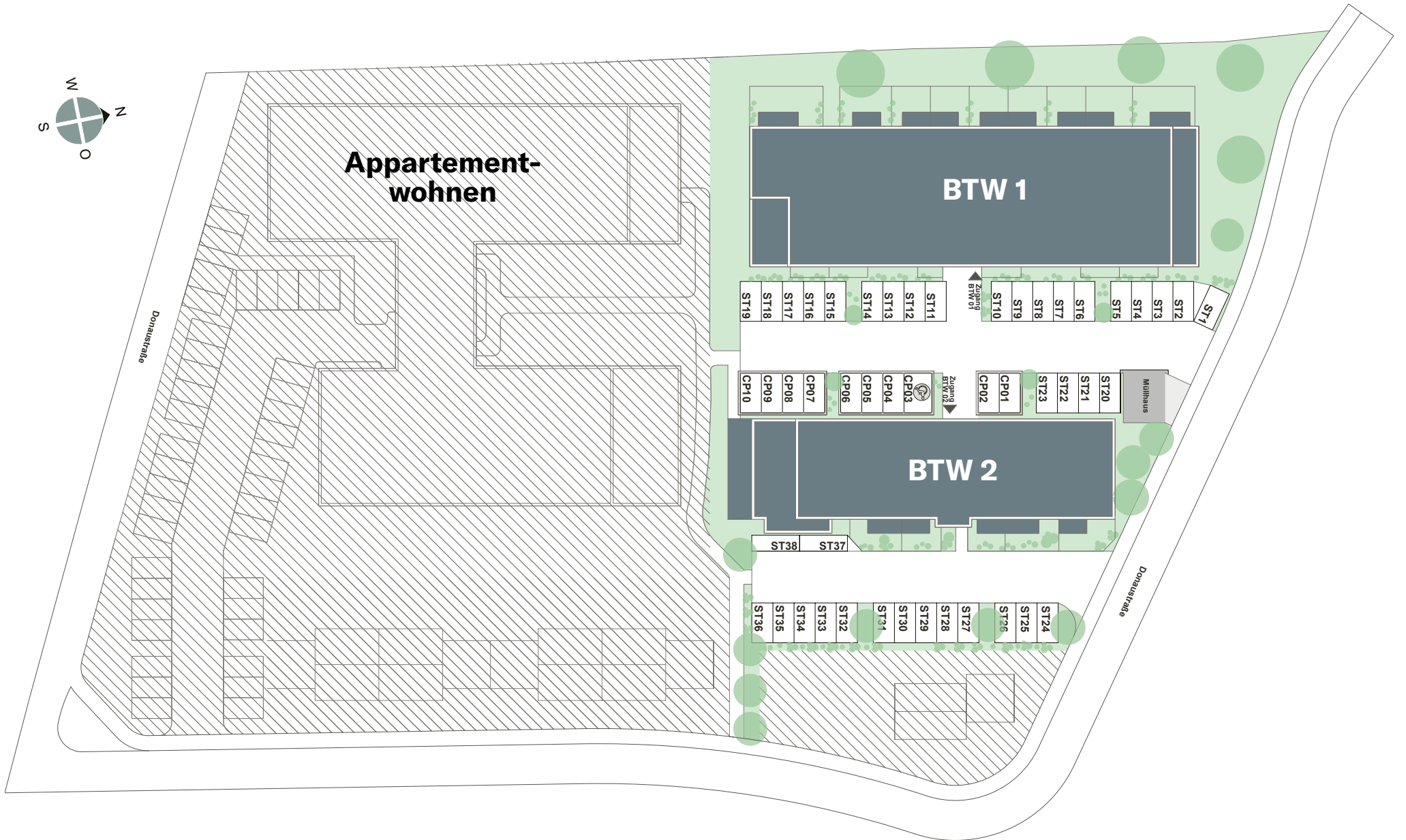
Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Das Betreute Wohnen sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Komplettiert wird die Wohnanlage durch Fahrradstellplätze. Die Carport- und Außenstellplätze sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Dafür wurde jeweils die Vorrüstung geschaffen, eine Ladestation für e-Mobilität anzubringen.

# 83

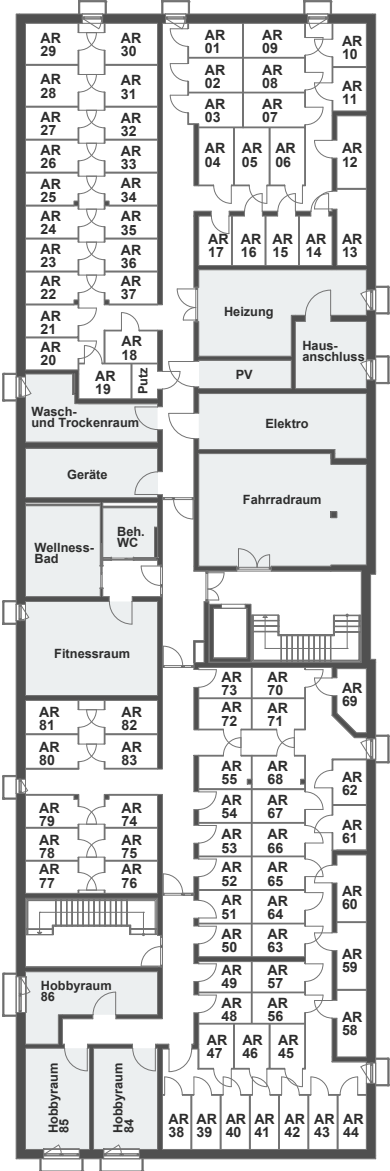
## Wohnungen

### Eigenschaften

- Barrierefreiheit, breite Flure, Aufzug
- 24-Stunden-Notrufanlage
- Sanitäre Sonderausstattung
- Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse
- Günstiger Strom für Mieter durch PV-Anlage (Mieterstrommodell)
- Pflege-Wohlfühlbad und Fitnessraum
- Wasch-/Trockenraum und Fahrradraum
- Betreuungsbüro direkt vor Ort
- Großzügige Terrassen, Loggien oder Balkone
- Carport- und Außenstellplätze
- Schöne Außenanlagen



Lageplan



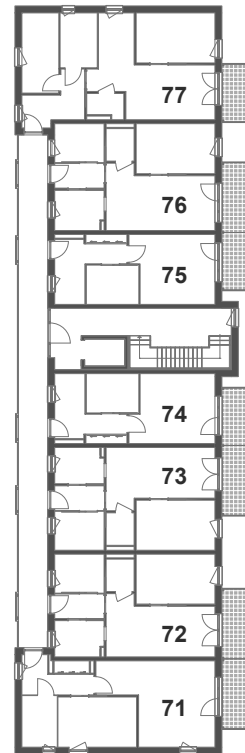
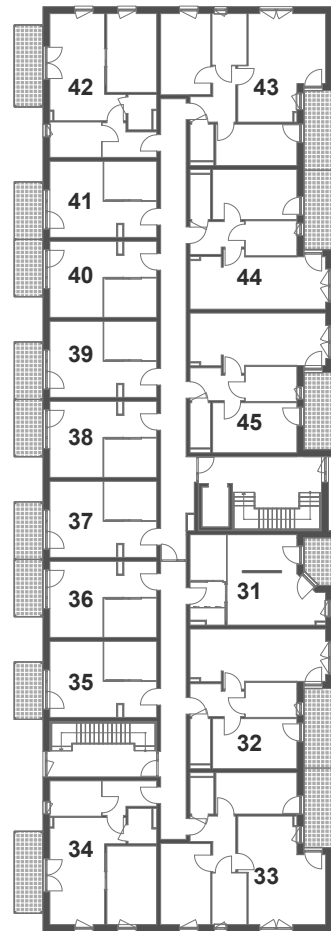
Untergeschoss

Erdgeschoss

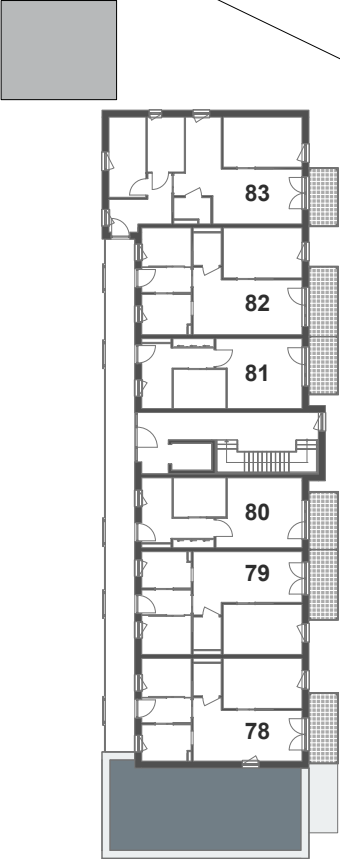
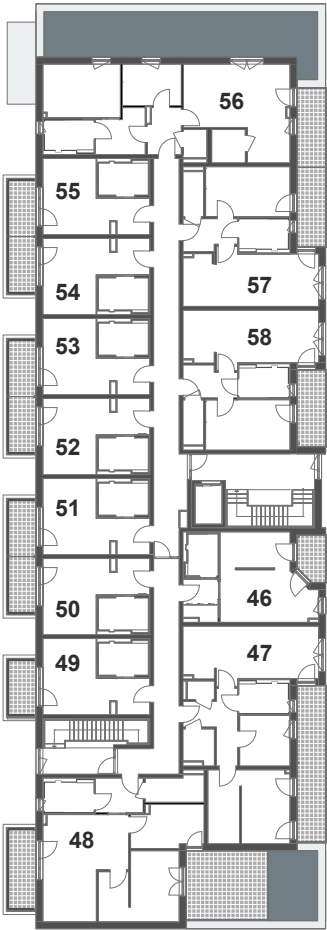




1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

# Die Wohnungstypen



## Wohnungstyp 1



### 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 1

Wohnen/Kochen/Essen	17,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,27 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	3,26 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	1,67 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	2,24 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** **38,91 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

16, 31, 46

Kaltmiete	565 €
Nebenkosten	140 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>705 €</b>

## Wohnungstyp 2



### 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 2

Wohnen/Kochen/Essen	26,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,53 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Flur	5,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,39 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	4,13 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** **61,30 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

14, 17, 29, 32, 44, 57

15\*, 30\*, 45\*, 58\*

\* Gesamtfläche 61,14 m<sup>2</sup>

\* Preise können abweichen

Kaltmiete	795 €
Nebenkosten	220 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.015 €</b>

## Wohnungstyp 3

### 3-Zimmer-Wohnung

mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 3



Wohnen/Kochen/Essen	29,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,13 m <sup>2</sup>
Gast	12,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Flur	6,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,18 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	4,13 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 76,39 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

13, 18, 28, 33, 43

Kaltmiete	955 €
Nebenkosten	270 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.225 €</b>

## Wohnungstyp 4

### 2-Zimmer-Wohnung

mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 4



Wohnen/Kochen/Essen	23,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Flur	5,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,38 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	4,29 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 57,44 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

12, 19, 27, 34, 42

Kaltmiete	775 €
Nebenkosten	200 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>975 €</b>

## Wohnungstyp 5



### 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

z.B. Wohnung 5

Wohnen/Essen/Schlafen	17,08 m <sup>2</sup>
Kochen	4,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	3,23 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche 31,29 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

6, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,  
35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 49, 50, 51, 52,  
53, 54, 55

Kaltmiete	455 €
Nebenkosten	110 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>565 €</b>



## Wohnungstyp 6

### 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

z.B. Wohnung 47

Wohnen/Kochen/Essen	26,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,74 m <sup>2</sup>
Gast	9,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Flur	9,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,86 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	8,14 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche 86,43 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	1.035 €
Nebenkosten	300 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.335 €</b>

## Wohnungstyp 7

### 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse\* und Balkon

z.B. Wohnung 48

Wohnen/Essen/Kochen	27,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,38 m <sup>2</sup>
Gast	10,79 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Flur	6,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,48 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,52 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **78,63 m<sup>2</sup>**

\* Dachterrasse ist nicht barrierefrei und wird nicht zur Wohnfläche gezählt

Kaltmiete	985 €
Nebenkosten	275 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.260 €</b>

## Wohnungstyp 8

### 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

z.B. Wohnung 56

Wohnen/Kochen/Essen	30,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,36 m <sup>2</sup>
Gast	9,19 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
WC	2,47 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,46 m <sup>2</sup>
Flur	5,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,09 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	4,13 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **84,39 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	1.015 €
Nebenkosten	295 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.310 €</b>

## Wohnungstyp 9



### 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 59

Wohnen/Essen	21,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>
Kochen	6,40 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Flur	4,51 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,37 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	3,86 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 60,40 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

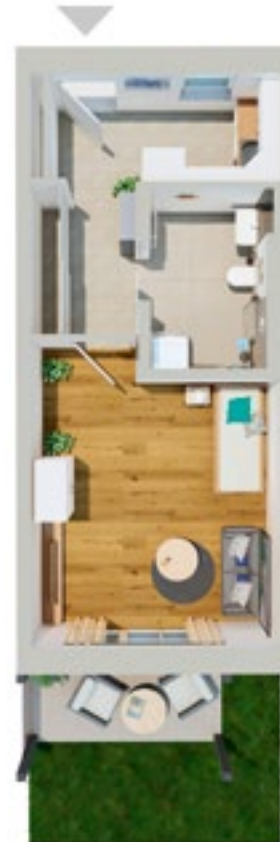
65, 66, 72, 73, 78, 79 62\*, 69\*, 76\*, 82\*

\*Gesamtfläche 62,88 m<sup>2</sup>

\* Preise können abweichen

Kaltmiete	785 €
Nebenkosten	210 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>995 €</b>

## Wohnungstyp 10



### 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 60

Wohnen/Essen/Schlafen	20,85 m <sup>2</sup>
Kochen	4,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Flur	5,80 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	1,27 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	3,24 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 41,70 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

61, 67, 68, 74, 75, 80, 81

Kaltmiete	585 €
Nebenkosten	150 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>735 €</b>

## Wohnungstyp 11



### 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon

z.B. Wohnung 63

Wohnen/Essen	21,98 m <sup>2</sup>
Kochen	6,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>
Gast	11,08 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Flur	8,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,14 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	3,21 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **76,02 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

70, 77, 83

Kaltmiete	950 €
Nebenkosten	265 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.215 €</b>

## Wohnungstyp 12



### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

z.B. Wohnung 64

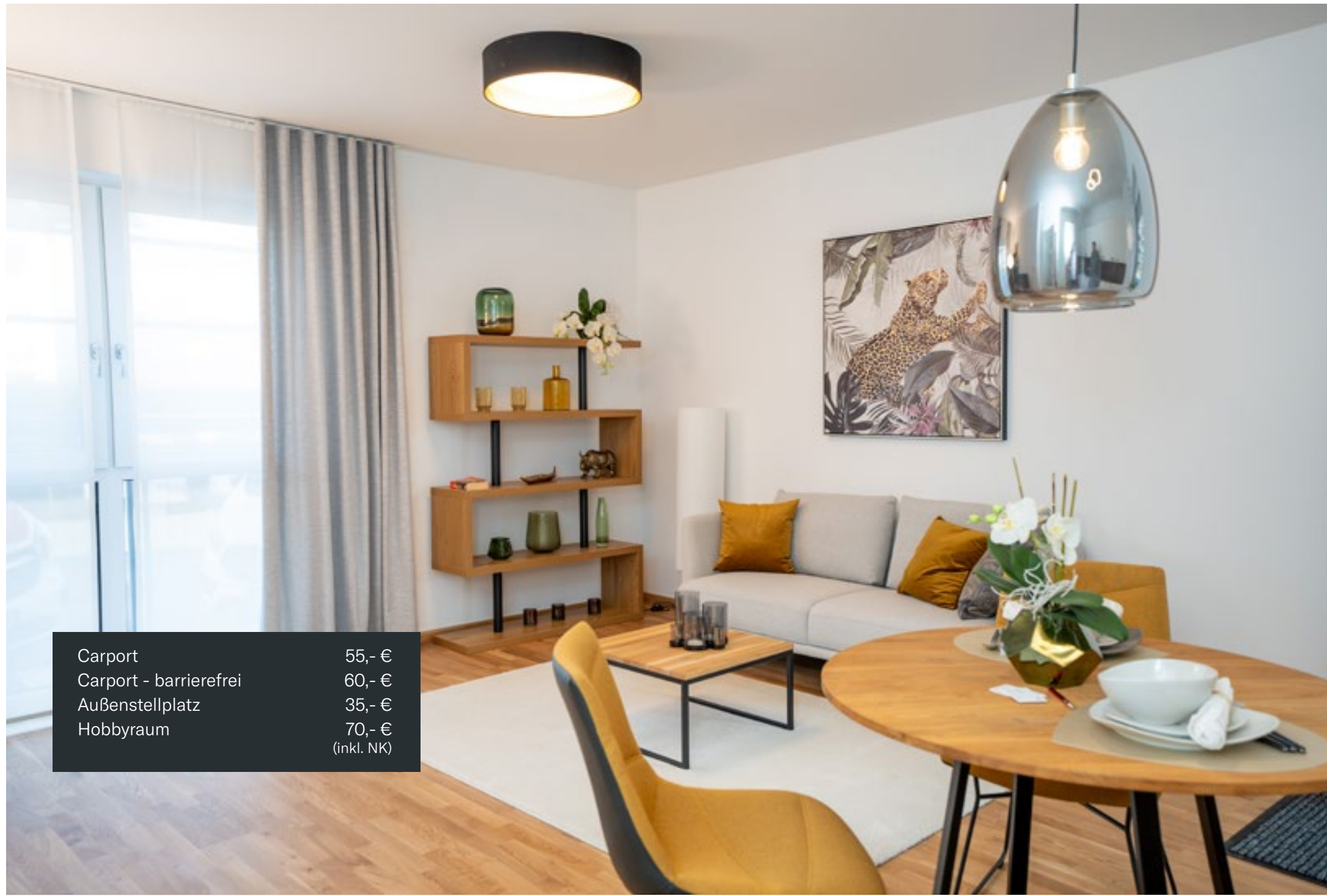
Wohnen/Kochen/Essen	30,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,76 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Flur	7,31 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	1,64 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,89 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** **63,05 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

71

Kaltmiete	820 €
Nebenkosten	220 €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.040 €</b>



Carport	55,- €
Carport - barrierefrei	60,- €
Außenstellplatz	35,- €
Hobbyraum	70,- € (inkl. NK)

# Gemeinschaftsbereiche

Gemeinschaftsbereich im UG mit Pflege-Wohlfühlbad, WC, Fitnessraum mit Infrarotkabine



Großzügiger Veranstaltungsraum mit Küchenzeile und Sonnenterrasse, Betreuungsbüro

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.

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

## Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- Pauschale für Betreuungsvertrag (Grundleistung und Notruf) gemäß Vertrag: 151,- € / Monat / Wohnung (Notrufvertrag mit dem BRK Kreisverband Deggendorf: 62,- €; Betreuungsvertrag mit der ERL Immobilienservice GmbH: 89,- €)
- Zuschuss von 25,50 € / Monat zum Notrufvertrag bei vorhandenem Pflegegrad durch Pflegekasse
- 24-Stunden-Notruf
- **Der Abschluss eines Betreuungs- und Notrufvertrages ist Pflicht**
- Jeder Bewohner kann darüber hinaus gegen gesonderte Vergütung einen ambulanten Pflegedienst seiner Wahl beauftragen

## Leistungen gegen gesonderte Vergütung

- Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz
- Häusliche Krankenpflege
- 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, Frisör etc.
- Veranstaltungen, wie Kaffeenachmittage, Gymnastik, Weihnachtsfeier, Ausflüge 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 und Fitnessraum

# Die wichtigsten Daten in Kürze

## Erstbezug

## Barrierefrei

innen und außen

## Hochwertige Ausstattung

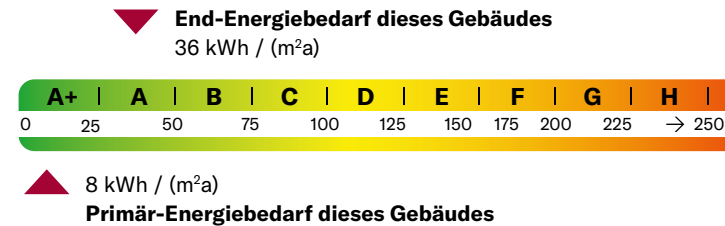
Fußbodenheizung, Abstellräume,  
elektrische Rollos, Aufzug

## Umwelt

energiesparende Bauweise, PV-Anlage

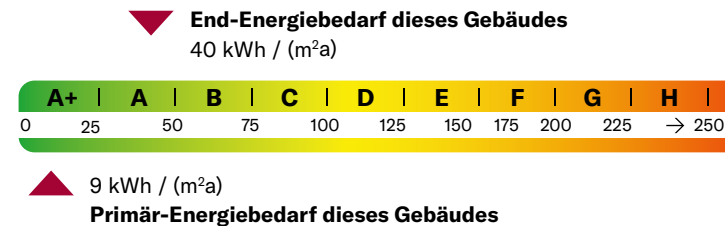
### Haus 1 (Hausnr. 65)

CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg / (m<sup>2</sup>a))



### Haus 2 (Hausnr. 63)

CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg / (m<sup>2</sup>a))



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

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: November 2024
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nahwärme
- Wert des Energiebedarfs:  
36 kWh/(m<sup>2</sup>a) (BTW 1), 40 kWh/(m<sup>2</sup>a) (BTW 2)
- Energieeffizienzklasse: A

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

---

**Vermietung:  
ERL Immobilienverwaltungs GmbH**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf  
Tel. 0991 370 60-8882  
vermietung@erl.de  
[www.erl.de](http://www.erl.de)

**Betreuung:  
ERL Immobilienservice GmbH**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf  
Tel. 0991 370 60-82  
info@erl-immobilienservice.de  
[www.erl.de](http://www.erl.de)

**Notruf:  
BRK Kreisverband  
Deggendorf**

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

**ERL** ▶