

ZIRNDORF

**Erstbezug**

Jetzt mieten!

0991 370 60-8882

# Betreutes Wohnen



**ERL**

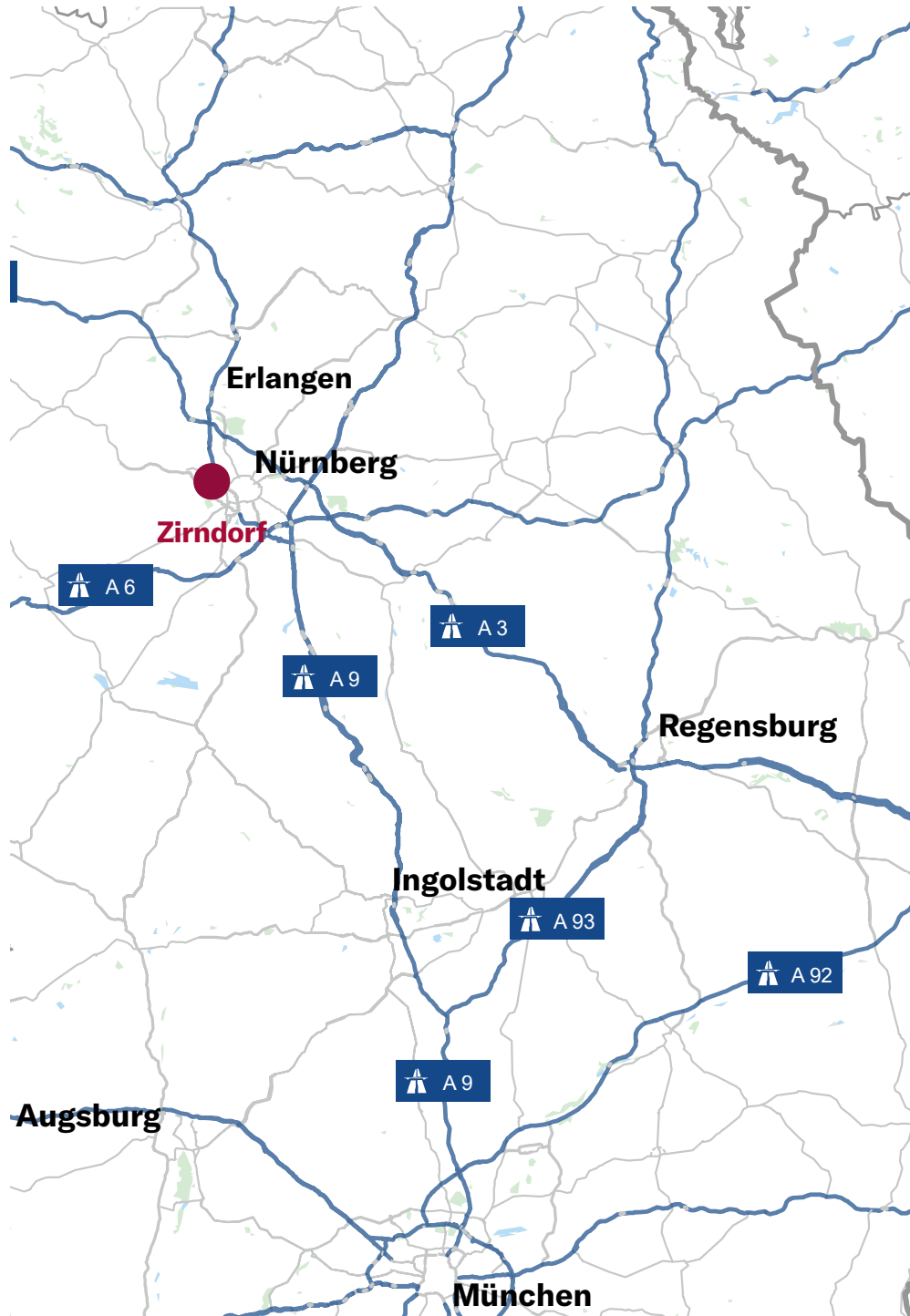
# Zirndorf bei Nürnberg



## Steckbrief

Einwohner ca. 26.000

Bundesland Bayern  
Regierungsbezirk Mittelfranken  
Landkreis Fürth



# Leben in der Spielzeugstadt

Zirndorf, die charmante Kreisstadt im mittelfränkischen Landkreis Fürth, liegt im Herzen der Metropolregion Nürnberg, einer der wirtschaftlich bedeutendsten Regionen Bayerns. Mit rund 26.000 Einwohnern bietet Zirndorf die perfekte Balance zwischen traditionellem fränkischem Charme und der Dynamik einer modernen Stadt. Hier verschmelzen Lebensqualität und die Nähe zu den urbanen Zentren Nürnberg, Fürth und Erlangen zu einem einzigartigen Wohn- und Lebensort.

## Perfekte Anbindung

Fürth	5 km	Ingolstadt	100 km
Nürnberg	10 km	Bayreuth	101 km
Erlangen	23 km	Schweinfurt	114 km
Bamberg	62 km	Regensburg	117 km
Rothenburg ob der Tauber	64 km	München	174 km
Würzburg	96 km		

Die Stadt ist über die B8 und die Südwesttangente hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden, sodass Nürnberg und die umliegenden Städte schnell erreichbar sind. Gleichzeitig hat Zirndorf seinen eigenständigen Charakter bewahrt, der durch die malerische Altstadt mit ihren Fachwerk-, Sandstein- und Backsteingebäuden geprägt wird. Der historische Marktplatz und die liebevoll gestalteten Gassen laden zum Flanieren, Entdecken und Genießen ein.

Zirndorf bietet ein breites Spektrum an Freizeit- und Kulturangeboten, das sich an alle Generationen richtet. Ältere Menschen profitieren von einem aktiven Stadtleben mit regelmäßigen Veranstaltungen, gemütlichen Treffen in sozialen Einrichtungen oder kreativen Hobbygruppen. Familien schätzen vor allem den Playmobil FunPark, der mit seinen interaktiven Spielwelten ein besonderes Highlight in der Region ist.

Zirndorf ist eine Stadt voller Lebensfreude und Tradition. Ob beim Stadt- und Brauereifest, der traditionellen Kirchweih oder der „Langen Einkaufsnacht“ – die Bibertstadt lockt das ganze Jahr über mit abwechslungsreichen Festen und Veranstaltungen, die Besucher aus der gesamten Region anziehen.

Neben der Kultur- und Freizeitgestaltung bietet Zirndorf eine exzellente Infrastruktur. Bildungseinrichtungen, ein modernes Hallenbad mit Sauna und eine umfassende medizinische Versorgung stellen sicher, dass sich Menschen jeden Alters hier wohlfühlen.

Mit seiner einzigartigen Mischung aus Tradition, moderner Infrastruktur und fränkischer Lebensfreude hat Zirndorf sich als idealer Wohnort etabliert. Die Nähe zu den Städten der Metropolregion Nürnberg sowie die zahlreichen kulturellen und sozialen Angebote machen die Spielzeugstadt zu einem Ort, an dem es sich wunderbar leben lässt.

### Kurze Wege

Bushaltestelle	200 m	Evang. Kirche	1,4 km
Supermarkt	550 m	Bank	1,4 km
Arzt	700 m	Rathaus	1,6 km
Physiotherapie	750 m	Bahnhof	1,7 km
Restaurant	800 m		



**Betreutes Wohnen Zirndorf**

Thomas-Mann-Straße 76  
90513 Zirndorf

# Wohnen und Leben im Generationenpark Zirndorf

Auf einem Areal von fast 23.000 Quadratmetern entsteht ein zukunftsweisendes Wohn- und Lebensquartier, das Komfort, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit vereint. Das Gebäude-Ensemble bietet Jung und Alt ein sicheres, lebenswertes Umfeld und fördert ein generationenübergreifendes Miteinander.

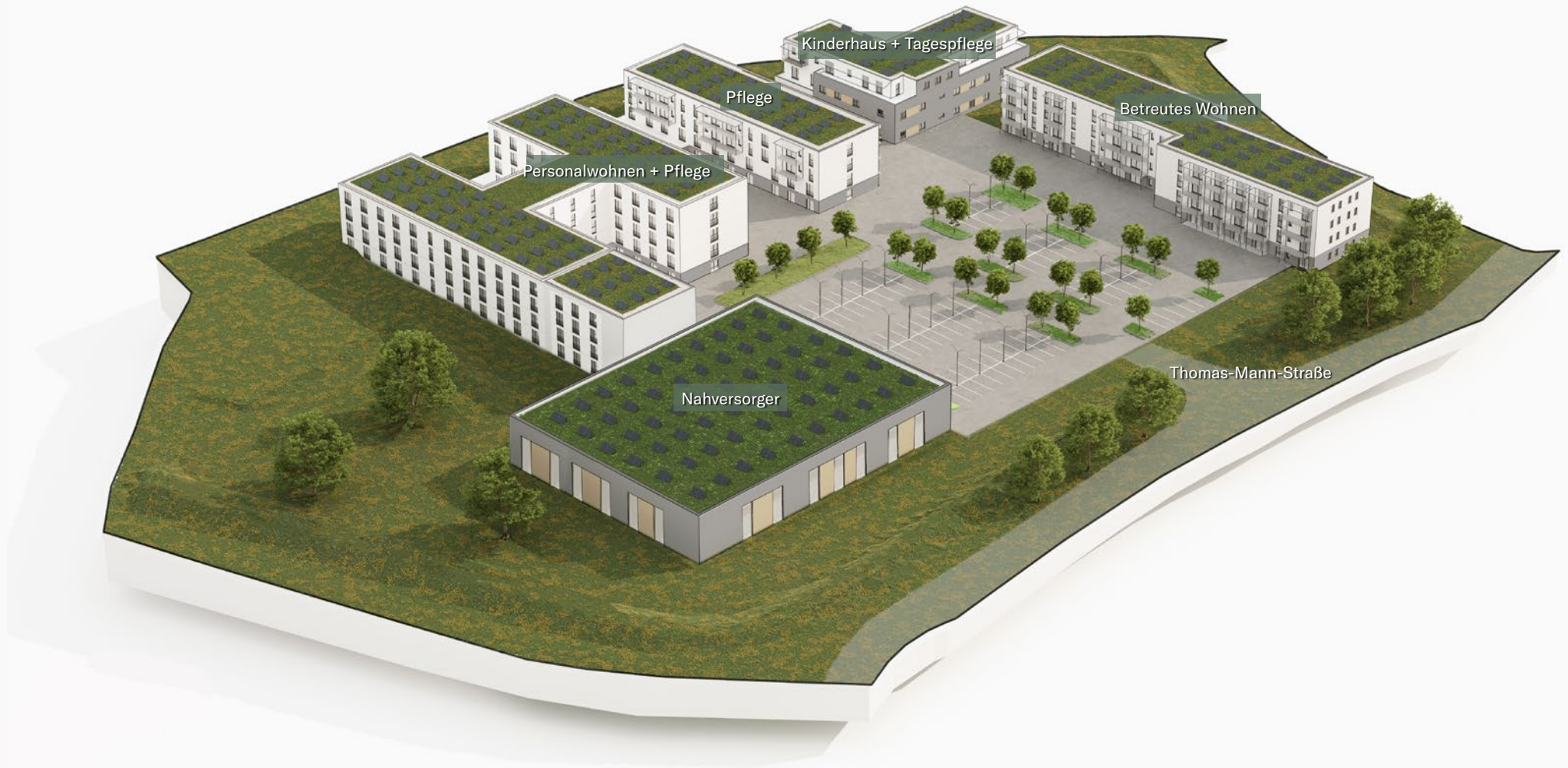
Den Auftakt bildet ein modernes Kinderhaus, das auf einem Grundstück der AWO entsteht und von dieser auch betrieben wird. ERL übernimmt die Planung und den Bau der Einrichtung, die eine liebevolle Betreuung für die Jüngsten gewährleistet. Ergänzend dazu werden in demselben Gebäude eine Tagespflege für Senioren angeboten und Mitarbeiterwohnungen geschaffen.

In direkter Nachbarschaft folgt der Neubau für das Betreute Wohnen mit insgesamt 65 barrierefreien Wohnungen und 33 Stell-

plätzen, davon 30 Tiefgaragen- und 3 Außenstellplätze. In weiteren Bauabschnitten ist geplant, zusätzlichen seniorengerechten Wohnraum und Betreuungsangebote zu schaffen. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Supermarktes mit rund 1.200 Quadratmetern Verkaufsfläche geplant, um eine optimale Nahversorgung sicherzustellen.

Das Quartier setzt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz: Photovoltaikanlagen auf den Dächern tragen zur umweltfreundlichen Energieversorgung bei.

Der Generationenpark in Zirndorf wird kurze Wege, hohen Wohnkomfort und ein durchdachtes Miteinander vereinen – ein lebendiger Ort, der den Ansprüchen aller Generationen gerecht wird.



# Das Betreute Wohnen

In der Thomas-Mann-Straße in Zirndorf entsteht ein Gebäude für Betreutes Wohnen mit 65 Wohnungen. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 43 m<sup>2</sup> und 77 m<sup>2</sup> und bieten sowohl Zwei- als auch Drei-Zimmer-Grundrisse, die individuell auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt sind. Die Wohnungen werden 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.

Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante ermöglichen. Praktische Haltevorrichtungen schaffen zusätzliche Sicherheit im Bad. Elektrische Rollos und praktische Schiebetüren in einem Teil der Räume erhöhen die Wohnqualität. Großzügige Terrassen oder Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort.







Neben den eigenen vier Wänden stehen den künftigen Bewohnern ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse, ein Wellness-Bad und das Betreuungsbüro direkt im Gebäude zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage und separate Abstellräume.

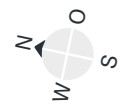
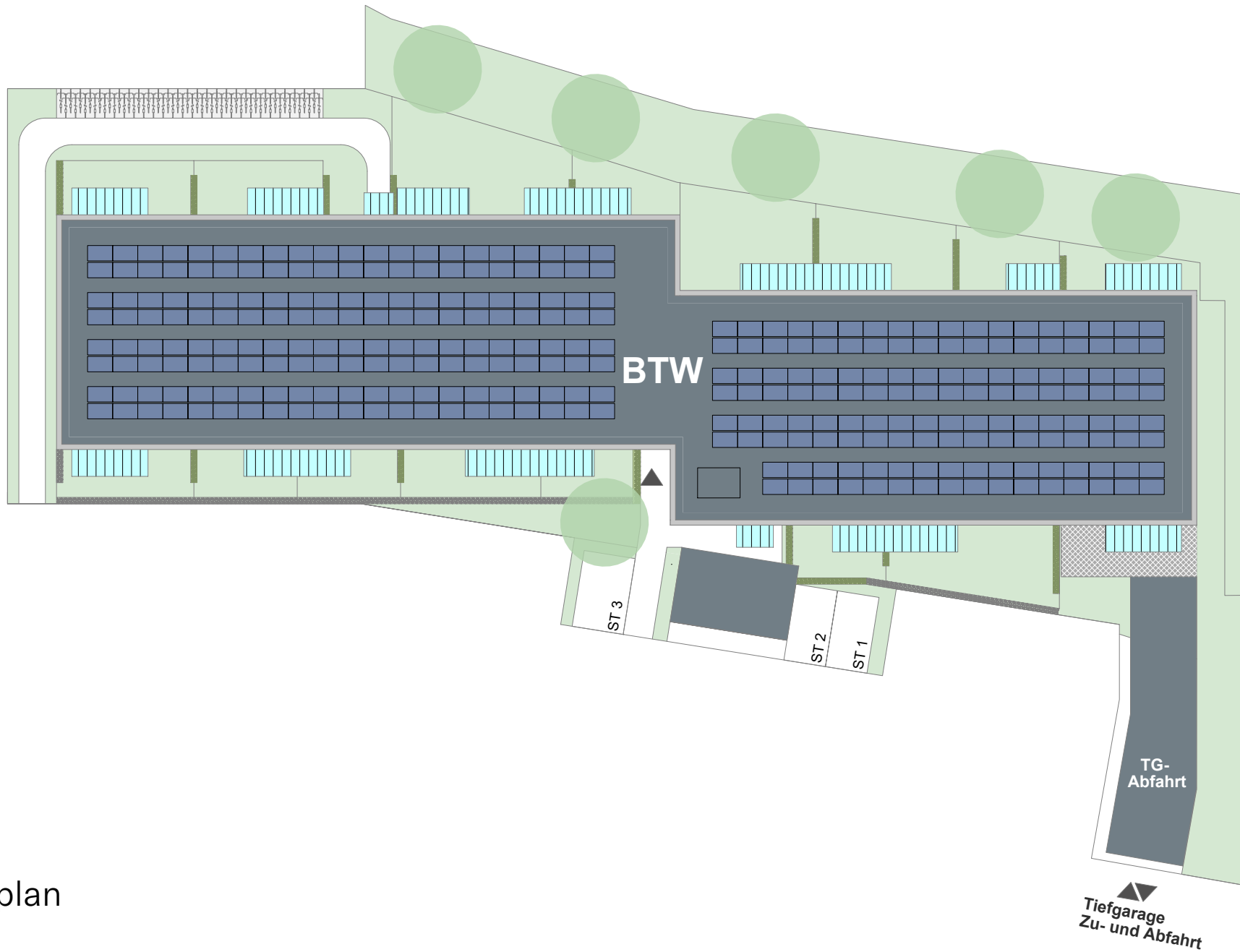
Die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen, die breiten Flure sowie eine 24-Stunden-Notrufanlage bieten ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort.

# 65

## Wohnungen

### Highlights

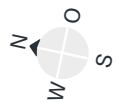
- **Barrierefreies Wohnen:**  
Breite Flure, stufenloser Zugang und komfortabler Aufzug.
- **Sicherheit rund um die Uhr:**  
Dank 24-Stunden-Notrufanlage und durchdachter Ausstattung.
- **Wohnkomfort:**  
Großzügige Terrassen oder Balkone in jeder Wohnung.
- **Nachhaltigkeit:**  
Ein Balkonkraftwerk auf dem Dach erzeugt umweltfreundlichen Strom, der nur für den Eigenverbrauch genutzt wird.
- **Gemeinschaft und Entspannung:**  
Gemeinschaftsraum mit Terrasse und ein Wellness-Bad.
- **Praktische Extras:**  
Separate Abstellräume im Untergeschoss, Tiefgaragen- und Außenstellplätze, Fahrradstellplätze.
- **E-Mobilität:**  
Vorrüstung einer E-Ladestation an jedem Stellplatz.



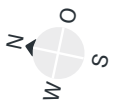
Lageplan



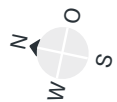
Erdgeschoss



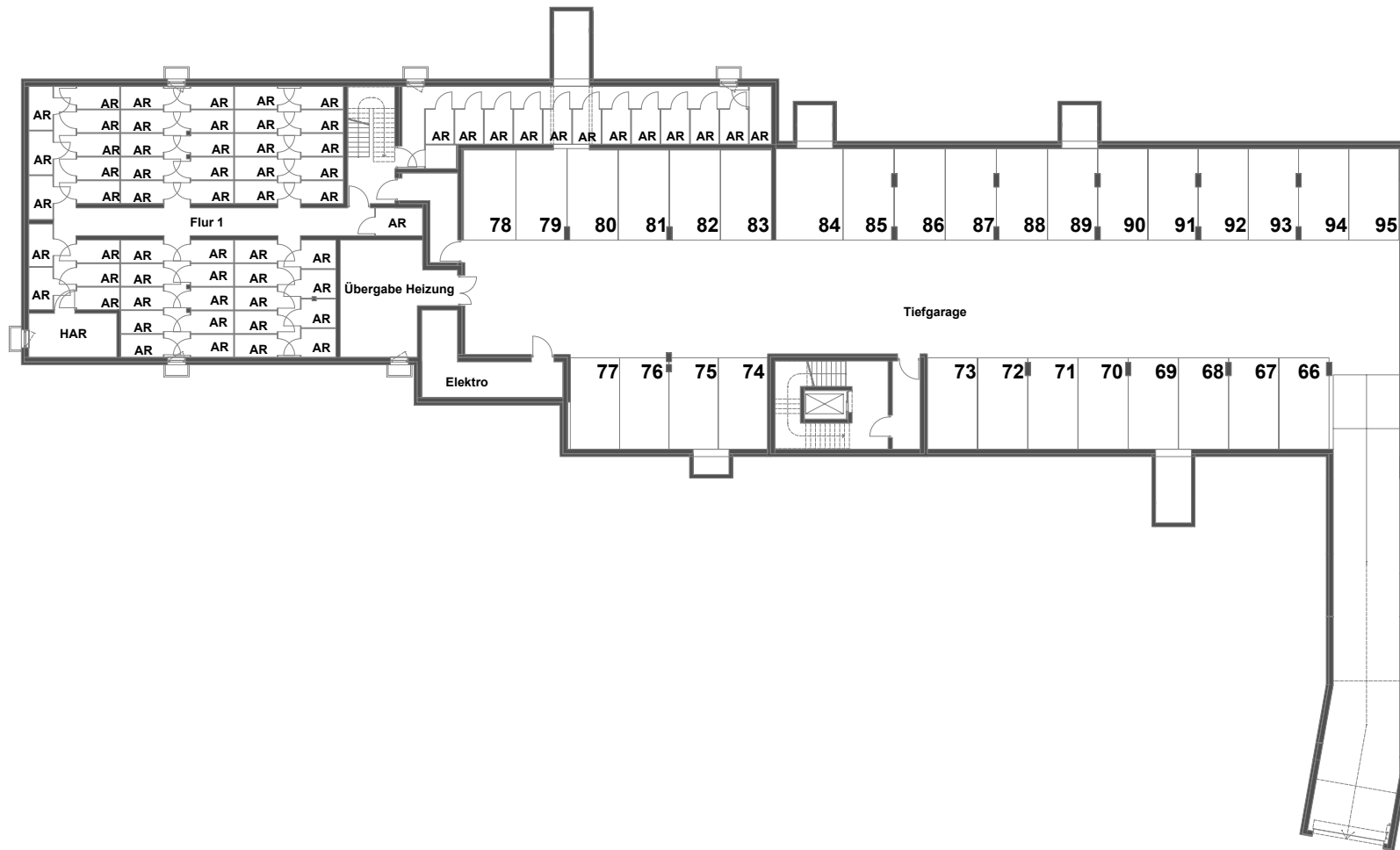
1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss



Untergeschoss



# Die Wohnungstypen

## Wohnungstyp 1



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

z.B. Wohnung 4

Wohnen / Küche / Essen	20,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,69 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	3,25 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	3,06 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 43,61 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

1, 3, 9, 12, 15, 17, 18, 23, 24, 27, 32, 34, 35,  
40, 41, 44, 49, 51, 52, 57, 58, 61, 22\*, 39\*, 56\*

\* Flächen- und Mietpreisabweichungen

Kaltmiete	765,- €
Nebenkosten	140,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>905,- €</b>

## Wohnungstyp 2



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

z.B. Wohnung 14

Wohnen / Küche / Essen	20,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,66 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	4,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	3,06 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 48,38 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

31, 48, 65

Kaltmiete	820,- €
Nebenkosten	155,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>975,- €</b>

## Wohnungstyp 3



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

z.B. Wohnung 7

Wohnen / Essen	17,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,32 m <sup>2</sup>
Flur	6,44 m <sup>2</sup>
Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Küche	4,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,16 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,38 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** **55,66 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

21, 38, 55

Kaltmiete	945,- €
Nebenkosten	180,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.125,- €</b>

## Wohnungstyp 4



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

z.B. Wohnung 5

Wohnen / Essen	18,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,74 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Küche	6,32 m <sup>2</sup>
Flur	5,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,40 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,38 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** **60,13 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

6, 19, 20, 28, 29, 36, 37, 45, 46, 53,  
54, 62, 63

Kaltmiete	990,- €
Nebenkosten	195,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.185,- €</b>

## Wohnungstyp 5



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

z.B. Wohnung 2

Wohnen / Küche / Essen	25,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,74 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Flur	5,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,40 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,38 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** **60,63 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

10, 11, 16, 25, 26, 33, 42, 43, 50, 59, 60

Kaltmiete	1.000,- €
Nebenkosten	195,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.195,- €</b>

## Wohnungstyp 6



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

z.B. Wohnung 13

Wohnen / Küche / Essen	24,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,74 m <sup>2</sup>
Gast	11,42 m <sup>2</sup>
Flur	8,78 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,40 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,16 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** **74,38 m<sup>2</sup>**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

30, 47, 64

Kaltmiete	1.190,- €
Nebenkosten	240,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.430,- €</b>

## Wohnungstyp 7

### 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnung 8

Wohnen / Küche / Essen	26,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,74 m <sup>2</sup>
Gast	12,58 m <sup>2</sup>
Flur	8,78 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,40 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,16 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche**                      **77,33 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	1.235,- €
Nebenkosten	250,- €
<b>Gesamt/Monat</b>	<b>1.485,- €</b>

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

Tiefgaragenstellplatz 60,- € (inkl. NK)  
Tiefgaragenstellplatz barrierefrei 65,- € (inkl. NK)  
Außenstellplatz 35,- €  
Außenstellplatz - barrierefrei 40,- €



Referenzobjekt Betreutes Wohnen Gottfrieding

## Gemeinschaftsbereiche



Gemeinschaftsraum mit geselligem Küchen- und Essbereich, Terrasse, Betreuungsbüro, Wellness-Bad, WC und Abstellraum

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.

## Damit Sie so lange wie möglich zu Hause leben können

Die häusliche und private Atmosphäre bleibt im Betreuten Wohnen gewahrt und ermöglicht Unabhängigkeit und auch Sicherheit. In den seniorengerechten Wohnungen genießen Sie somit eine ideale Kombination aus Selbständigkeit und Betreuung. Bei Bedarf können individuelle Hilfen in Anspruch genommen werden.



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

## Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- Pauschale für Betreuung und Notruf gemäß Verträge:  
zwischen 124,00 € und 155,90 € / Monat / Wohnung  
(Betreuungsvertrag 97,00 € mit der AWO Kreisverband Fürth-Land  
e.V. und Notrufvertrag je nach Leistungspaket zwischen 27,00 € und  
58,90 € mit Malteser Hilfsdienst gGmbH Nürnberg)
- **Der Abschluss eines Betreuungsvertrages über allgemeine  
Betreuungsleistungen (Grundleistungen) und eines Notruf-  
vertrages ist Pflicht.**

## Leistungen gegen gesonderte Vergütung

- 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, Weihnachts-  
feier, Ausflüge uvm.

## Wohnanlage

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



Referenzbilder



# Die wichtigsten Daten in Kürze

## Mietbeginn

voraussichtlich 01.11.2026

## Barrierefrei

innen und außen

## Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung, separate Abstellräume, elektrische Rollos, Aufzug

## Umwelt

energiesparende Bauweise, Balkonkraftwerk

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

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich Oktober 2026
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 40 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieeffizienzklasse: A

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



9 kWh / (m<sup>2</sup>a)

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

**Wir bauen  
auf Vertrauen.**

**ERL** ▶