



[ Ambulant betreute Wohngemeinschaft ]

# Senioren-WG

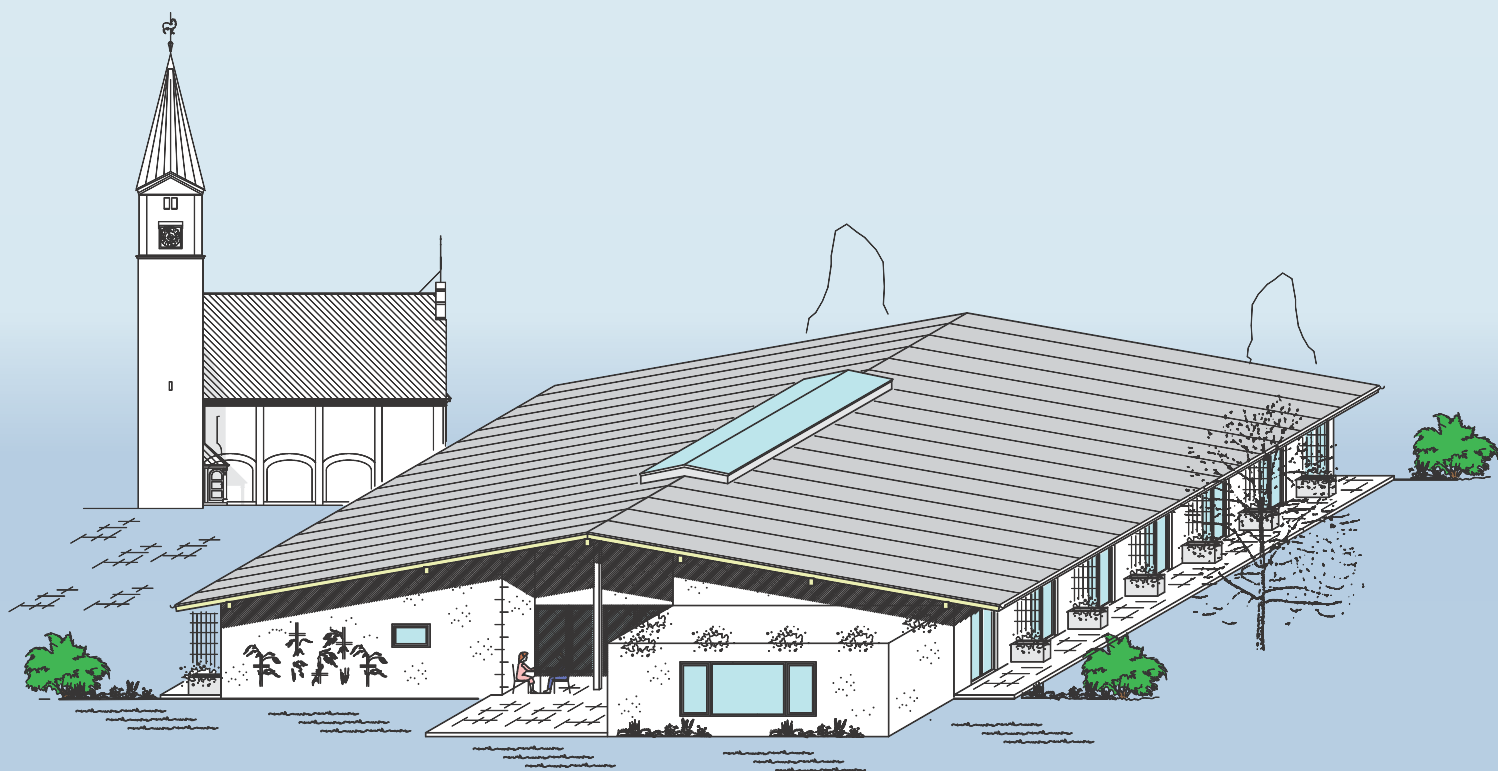
## Am Wirtsgarten 4, Kirchdorf/Inn

Das Betreuungskonzept

Das Haus

Die Bau-Details

Die Preise





Kirchdorf  
am Inn

# Selbstbestimmt leben mit Freunden

Der strukturelle Wandel der Gesellschaft und die daraus erwachsende zunehmende Nachfrage nach individualisierten Wohn- und Lebensformen, die den Hilfe- und Pflegebedarf einschließen, werden in Zukunft neue Anforderungen an Wohn- und Versorgungsformen im Alter stellen.

In der Senioren-WG am Wirtsgarten teilen sich ältere Menschen eine komfortable, seniorengerechte Wohnung. Das bedeutet Wohnen in der Gemeinschaft und zugleich eine Alternative zum Pflegeheim.

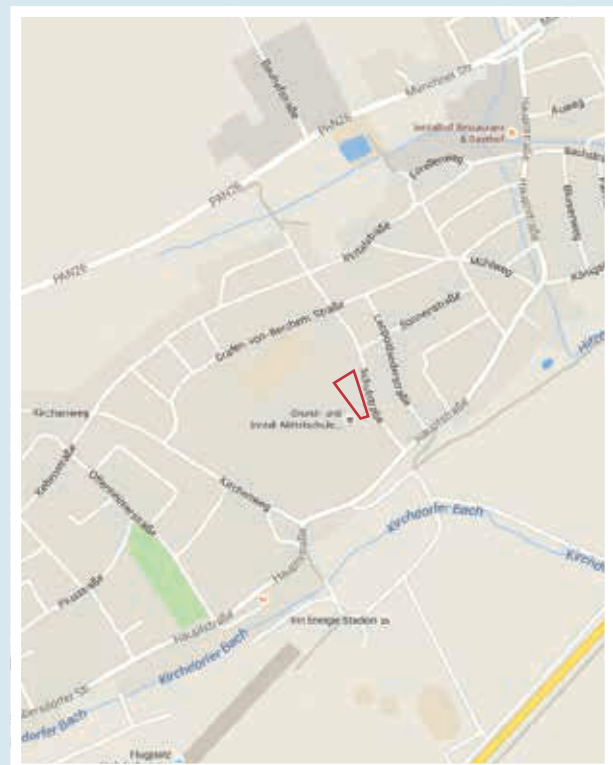
Ziel ist es, den Bewohnern eine größtmögliche Eigenständigkeit zu bieten – bei entsprechender pflegerischer und hauswirtschaftlicher Hilfe, bei Bedarf bis hin zur kompletten Versorgung.

In häuslicher Atmosphäre selbstbestimmt leben und dennoch Unterstützung im Alltag finden – darauf beruht das Konzept der Senioren-WG in Kirchdorf.

Im Ortskern von Kirchdorf und dennoch sehr ruhig gelegen, entsteht eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für 12 Bewohner.

In der Wohngemeinschaft werden Räume wie Wohnzimmer, Küche und Esszimmer gemeinsam genutzt. Die Wohnküche bildet das Herzstück der WG. Hier treffen sich Bewohner und Besucher zum Plausch, hier findet der Alltag statt und hier ist auch immer eine Präsenzkraft zu finden.

Die Gemeinschaftsbereiche sind vollständig ausgestattet mit eingerichteten Küchen- und Aufenthaltsbereichen. Jedes Apartment verfügt über Bad/WC. Die Bewohner sind eigenständige Mieter, der Pflege- und Betreuungsdienst ist nur Gast in der Wohngemeinschaft.







# Die ambulant betreute Wohngemeinschaft

In der ambulant betreuten Wohngemeinschaft leben maximal 12 Bewohner in einem gemeinsamen Haushalt zusammen und werden von Betreuungskräften unterstützt. Jeder Bewohner hat seinen eigenen Schlaf- und Wohnbereich, den er nach seinen Vorstellungen gestalten kann.

Im Mittelpunkt der Wohngemeinschaft steht die größtmögliche Normalität des Lebensalltags, die von der Selbstbestimmung der Bewohner geprägt ist. Die ambulant betreute Wohngemeinschaft orientiert sich an den Merkmalen und Aktivitäten in einem Privathaushalt.

Die Wohngemeinschaft wird von einem Betreuungsteam auf Wunsch rund um die Uhr begleitet. Dieses Betreuungsteam ist für die Organisation des Haushaltes und des Gruppenlebens zuständig. Die zusätzliche Versorgung bei darüber hinausgehendem individuellen Hilfe- und Pflegebedarf übernehmen Pflegekräfte. Die Bewohner bestimmen den Alltag in der Wohngemeinschaft und auch den organisatorischen Ablauf der Hilfeleistungen.

Die Senioren-WG am Wirtsgarten ist ein Ort des Wohnens und nicht des Pflegens. Vieles, was an ein Pflegeheim oder ähnliche Einrichtungen erinnert, ist bewusst vermieden worden.

## Die Senioren-WG bietet

- ☑ ein gemeinschaftliches Leben in einer kleinen familiären Gruppe mit max. 12 Bewohnern
- ☑ eine flexibel und individuell gestaltete Pflege und Betreuung
- ☑ hauswirtschaftliche Versorgung
- ☑ Hilfestellung bei der Alltagsbewältigung durch ein Pflege- und Betreuungsteam
- ☑ auf Wunsch 24-Stunden-Betreuung
- ☑ verschiedene Freizeitangebote
- ☑ Aufnahme aller Pflegestufen
- ☑ den Verbleib in der Wohngemeinschaft bis an das Lebensende

# Investition mit Zukunft

**Turbulenzen auf den Kapitalmärkten der letzten Jahre haben gezeigt, dass Erträge nicht durch substanzlose**

**Visionen geschaffen werden, sondern durch wirtschaftlich solide Anlagen – und das über Jahre hinweg.**

Eine Investition in eine werthaltige Immobilie verspricht keine gigantische Verzinsung, aber eine dauerhafte und langfristig gleichbleibende Verzinsung und dies, ohne auf die Risiken der Kapitalmärkte einzugehen.

Hinzu kommt, dass die Kaufkraft des Geldes kontinuierlich abnimmt, während die Immobilienwerte in den vergangenen Jahrzehnten gestiegen sind.



## Werthaltige Geldanlage

Zunehmende Lebenserwartung und sinkende Geburtenraten führen zu einer kontinuierlichen Alterung der Bevölkerung.

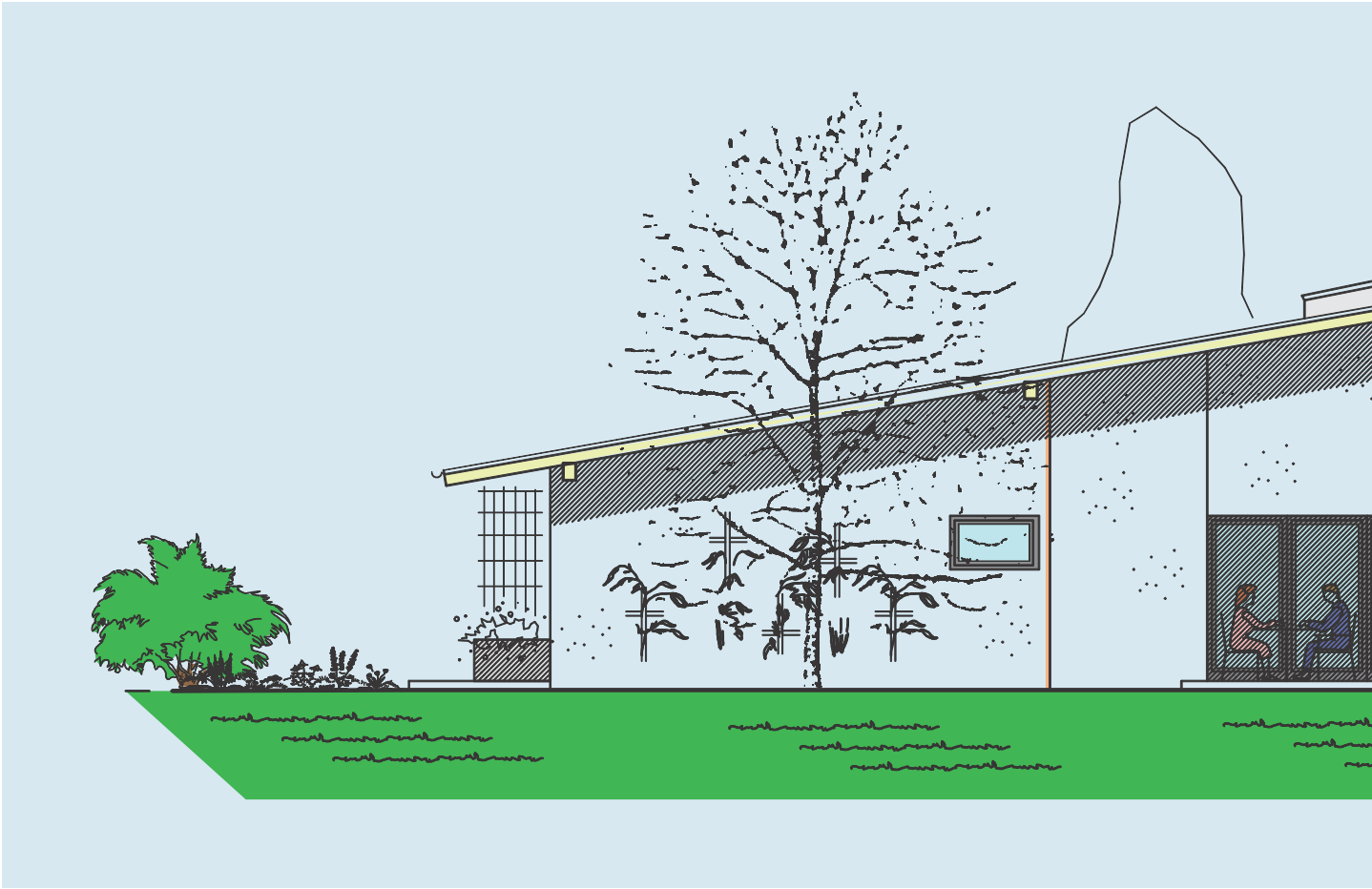
Die Nachfrage nach Pflege jeglicher Art wird steigen – der Anteil der über 80-jährigen wird sich in Bezug auf 2008 bis 2020 um den Faktor 1,5 erhöhen, bis 2050 im Vergleich zu heute sogar mehr als verdoppeln.

Dies bedeutet, dass es mehr denn je wichtig ist, altersgerechte und lebenswerte Immobilien zu schaffen und es lohnenswert ist, in diese zu investieren.

Diese Entwicklung ist mittelfristig nicht umkehrbar und somit ein Garant für eine sichere Vermietung Ihrer Immobilie.



# Ansichten



Südansicht – Sonnengenuss auf Terrassen garantiert!



# Wohnbeispiel



Der Gemeinschaftsraum

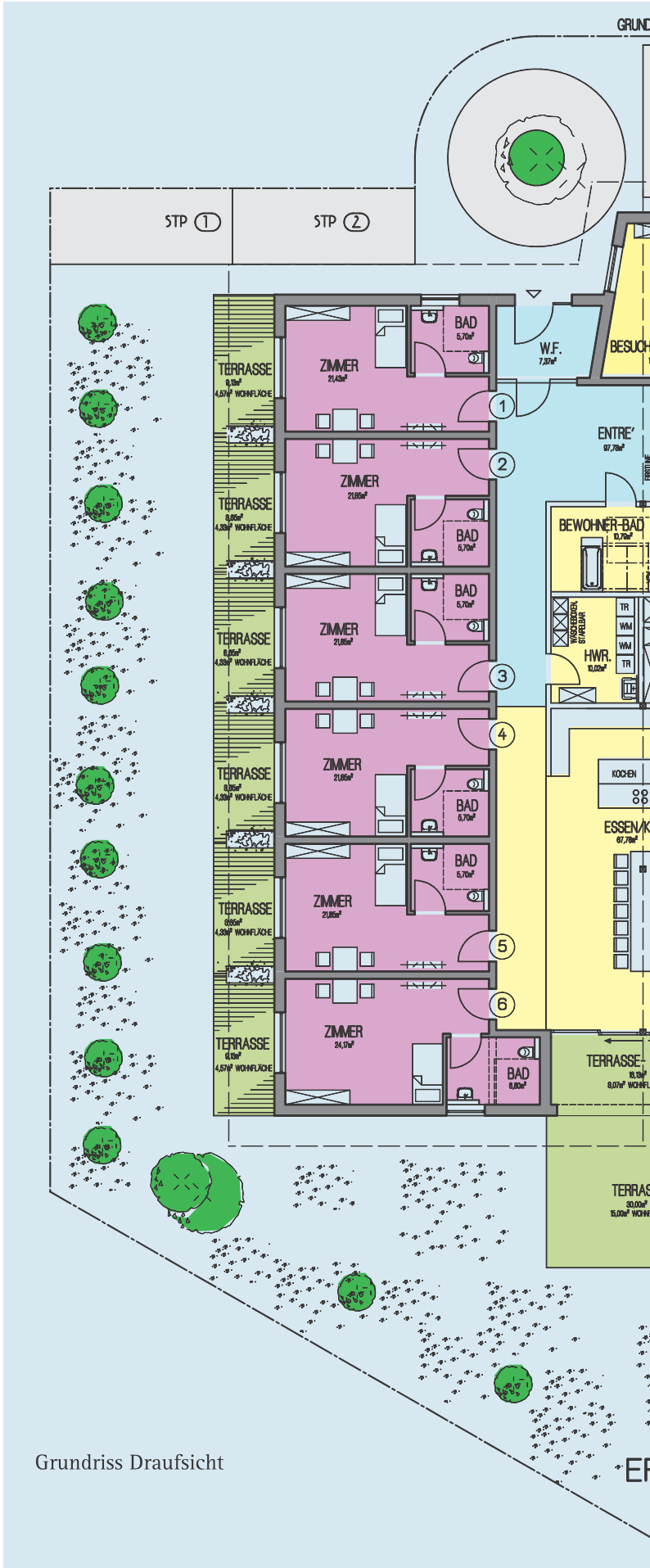


Die Wohnküche



Die Terrasse

# Grundriss



Grundriss Draufsicht



# Massiver Baustoff für eine lebenswerte Wohnkultur

Der Ziegelstein ist einer der ältesten und natürlichsten Baustoffe der Welt. Seit über 5.000 Jahren fühlen sich Menschen in Ziegelbauten wohl, denn hier können Sie im Einklang mit der Natur angenehm geborgen wohnen und arbeiten.

Dieser Baustoff schafft mit hervorragender Wärmedämmung, einem hohen Schallschutz und einer sicheren Wertbeständigkeit ideale Voraussetzungen für Ihre Entscheidung, in ein Wohngebäude zu investieren. Egal ob im Sommer oder Winter, der Ziegel funktioniert als natürliche Klimaanlage und sorgt für ein natürliches und ausgeglichenes Raumklima. Die Kombination aus optimalem Schallschutz und Tragfähigkeit in Verbindung mit herausragender Wärmedämmung bietet eine besonders nachhaltige, natürliche und effiziente Wandbaustoff-Lösung für zukunftsorientiertes Bauen.

Dank seiner Vielseitigkeit und der einfachen und flexiblen Verarbeitung ist der Ziegelstein ein bewährter Baustoff, der sich jedem Wohn(t)raum perfekt anpasst und Lebensräume mit „Wohlfühl-Charakter“ schafft.



## Vorteile Baustoff Ziegel

- 👍 natürlicher Baustoff
- 👍 hervorragende Wärmedämmung
- 👍 hoher Schallschutz
- 👍 natürliche Klimaanlage
- 👍 optimale Tragfähigkeit
- 👍 wertbeständig



## Vorteile Baustoff Holz

- 👍 kurze Bauzeit
- 👍 sehr gutes Raumklima
- 👍 hervorragender Wärmeschutz
- 👍 modern und langlebig
- 👍 konstruktiver Wetterschutz



# Mietbeispiel

👍	Miete Zimmerfläche	27,55 m <sup>2</sup> (8,50 €/m <sup>2</sup> )	€	234,00
👍	Miete Gemeinschaftsfläche	24,97 m <sup>2</sup> (8,50 €/m <sup>2</sup> )	€	212,00
👍	Miete Balkon/Terrasse	7,89 m <sup>2</sup> (8,50 €/m <sup>2</sup> ) *	€	33,00
👍	Nebenkostenvorauszahlung	Strom, Wasser, Telefon, Reinigung, Hausmeister, Verwaltung, Inventarrücklagen für die Wohngemeinschaft etc.; eine genaue Abrechnung erfolgt am Jahresanfang des darauf folgenden Jahres	€	220,00
👍	Betreuungspauschale		€	600,00
👍	Versorgungspauschale		€	250,00
<hr/>				
👍	<b>Monatliche Gesamtkosten</b>		<b>€</b>	<b>1.549,00</b>

Angaben gem. Generalmieter auf Basis von Referenzobjekten.

\* Dem Mietpreis liegen 50% der Fläche Terrasse zugrunde.

# Investitionsbeispiel

👍	Zimmerfläche	27,55 m <sup>2</sup>		
👍	Anteil Gemeinschaftsfläche	24,97 m <sup>2</sup>		
👍	Fläche Balkon/Terrasse	7,89 m <sup>2</sup>		
👍	Fläche gesamt*	56,47 m <sup>2</sup>		
<hr/>				
👍	<b>Gesamtkaufpreis</b>		<b>€</b>	<b>144.563,00</b>
<hr/>				
👍		+ Grunderwerbssteuer 3,5%	€	5.059,71
👍		+ Grundbuch- und Notarkosten, ca. 1,5%	€	2.168,45
<hr/>				
👍	<b>Investitionsaufwand</b>		<b>€</b>	<b>151.791,15</b>
<hr/>				
👍	<b>Miete/Jahr (mtl. EUR 8,00/m<sup>2</sup> **)</b>	<b>56,47 m<sup>2</sup> = 451,76 €/Monat</b>	<b>€</b>	<b>5.421,00</b>

\* In dieser Fläche sind Terrasse mit 50% enthalten.

\*\* indexierte Anfangsmiete nach Bedingungen des Generalmietvertrages

Die Angaben in diesem Investitionsbeispiel wurden mit Sorgfalt erstellt. Die Angaben der Grunderwerbssteuer und der Ca. – Grundbuch- und Notarkosten beruhen auf der aktuellen Rechtslage, für deren Änderung – außer bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz – wir keine Haftung übernehmen können. Die übrigen Kostenangaben wurden auf der Basis eines Referenzobjektes ermittelt, so dass diese Beträge sämtlich als Circa-Angaben zu verstehen sind und mit Abweichungen aufgrund individueller Objektmerkmale oder marktüblicher Schwankungen zu rechnen ist. Wir können deshalb für diese Kostenangaben keine Haftung übernehmen. Für in diesem Sinne fehlerhafte Kostenangaben haften wir nicht, außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Der Generalmieter wurde von uns sorgfältig ausgewählt. Die wesentlichen Bedingungen der Mietgarantie sind in einem Vormietvertrag bereits festgelegt. Der Generalmieter hat sich zudem zum Abschluss einer Mietausfallversicherung verpflichtet. Die Ansprüche aus der Mietgarantie wird der Erwerber unmittelbar gegen den Generalmieter im Rahmen des notariellen Kaufvertrages erwerben, weshalb wir keine Haftung für Bestand und Durchsetzbarkeit dieser Ansprüche übernehmen können. Für die Auswahl des Generalmieters haften wir nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Das Gebäude wird mit einer Schließanlage und Profilzylindern ausgestattet.

### **Bodenbelagsarbeiten**

PVC oder Linoleum-Bodenbelag mit werkseitiger Oberflächenvergrütung, 2,5 mm dick, geeignet für Fußbodenheizung und Stuhlrollen, beständig gegen Fette und Öle, Fab. DLW, Forbo od. glw. lt. Bemusterung.

### **Fliesenarbeiten in den Bädern und WCs**

Bodenfliesen lt. Bemusterung, im Dünnbettverfahren im Gefälle, zementär verfugt.

Barfuß-Nassbereiche mit Rutschhemmung R 10, Farbe weiß.

Bodenfliesen lt. Bemusterung, im Dünnbettverfahren, zementär verfugt.

Wandfliesen lt. Bemusterung, im Dünnbettverfahren, zementär verfugt, durchschnittliche Fliesenhöhe 1,20 m, Duschbereich: Fliesenhöhe 2 m.

Flüssigabdichtung der Nassbereiche von Boden und Wand für Beanspruchungsklasse C, auf Kunststoff- oder Zementbasis oder mit Dichtungsbahnen, elastische Silikon-Wartungsfugen.

Bodenbeschichtung im HW-, HA- u. Technikraum mit Rutschhemmung R 10, Farbe hellgrau.

Im Eingang mit Rutschhemmung R 9.

Fensterbänke aus Holzwerkstoff, Plattendicke 2–3 cm.

### **Malerarbeiten**

Die Innenwände und Decken erhalten einen weißen Anstrich. Die Fassade erhält einen wetterbeständigen Außenanstrich, Gemeinschaftsräume nach Farbkonzept. Stahlteile innen mit Anstrich, außen verzinkt.

### **Individuelle Terrassen und Gemeinschaftsterrasse**

Die Terrassen werden entweder gepflastert oder sie enthalten einen Belag aus Holz- oder Holzwerkstoffdielen. Alle Terrassen incl. Freisitz überdacht. Nicht überdacht ist die Terrasse neben dem Wohnzimmer.

## **Haustechnik**

Planung u. Überwachung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro durch erfahrene Fachleute.

Dadurch wird eine hohe Ausführungsqualität gewährleistet und für eine komfortable Anordnung der erforderlichen sanitären Einrichtungsgegenstände wie auch der Elektroinstallationen gesorgt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt in einer Heizzentrale mit einer Gasbrennwertheizung und einer Solaranlage.

Die Berechnung des Wärmebedarfs erfolgt gem. DIN 4701. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen wird eine Fußbodenheizung mit regelbaren Thermostatventilen verbaut. Die Verlegung der Heizungsrohre erfolgt im schwimmenden Estrich auf schalldämmender Trägerplatte.

### **Entlüftung/Wohnraumlüftung**

Ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sorgt für die Be- und Entlüftung der Mieterzimmer.

### **Sanitäre Installationen**

Die Sanitärleitungen werden im Wohnbereich in Installations-schächten oder in Vorwandmauerungen verlegt. Die Abflussleitun-

gen der sanitären Einrichtung bestehen aus heißwasserbeständigen, schalldämmenden Kunststoffrohren, Steigleitungen für Trinkwasser in Edelstahl. Anbindeleitungen in Kunststoff. Steigleitungen für Heizung in C-Stahl oder Kupfer, Anschlussleitungen und Fußbodenheizung als Kunststoffrohre.

### **Sanitäre Einrichtungen**

Die Ausführung erfolgt gemäß Eingabeplan bzw. gemäß beil. Werkplan und Bemusterung.

### **Duschen und WCs**

Bodengleich geflieste Duschanlagen mit Duschstange und Einhebeluschbatterie, Porzellanwaschtisch mit Einhebelmischbatterie, Rollstuhl geeigneter Handtuchhalter und Wandspiegel.

Porzellan-Hänge-WC, Unterputzspülkasten, WC-Ringsitz mit Deckel, 1 Stützklappgriff mit integriertem Papierrollenhalter.

Im Duschbereich seniorengerechte Haltegriffe.

Handtuchheizkörper mit elektrischem Anschluß für die heizfreien Sommermonate.

Vorgesehenes Fabrikat aller Einrichtungsgegenstände My-Style bzw. Take.

### **Pflegebad**

Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Duschschlauch, Porzellanwaschtisch mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter und Rollstuhl geeigneter Wandspiegel. Porzellan-Hänge-WC, Unterputzspülkasten, WC-Ringsitz mit Deckel, 2 Stützklappgriffe mit Papierrollenhalter, Handtuchheizkörper mit elektr. Anschluss für die kühlere Sommerzeit.

### **Elektrische Anlagen**

Installation nach den Sicherheitsvorschriften der Fachverbände (VDE, ABB, VDEW, Fernmelde- und Telekom, RGA-Richtlinien, GUV-„Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“), den einschlägigen DIN-Vorschriften, der Aufzugsverordnung und den geltenden Brandschutzbestimmungen.

Grundsätzlich werden Materialien und Bauteile mit VDE-Prüfzeichen verwendet. Als Leitungsmaterial werden CU-Leiter verwendet. Fabrikate tragen das CE-Zeichen.

Als Schalterprogramm wird ein einheitliches Fabrikat, z.B. Berker K1 oder gleichwertig verbaut. Die öffentlich zugänglichen Bereiche erhalten Leuchten mit Energiesparlampen.

### **Ausstattung**

**Mieterzimmer:** 2 Deckenauslässe, 10 Steckdosen, 2 Taster, Gegensprechanlage, 1 Telefonanschluß, TV-Anschluß, 1 Wandauslass und 1 Steckdose für die Terrasse

**Bad:** 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 3 Steckdosen, 2 Taster

**Küche:** 6 Deckenauslässe, 15 Steckdosen, 1 Steckdose/Geschirrspüler, je 1 Anschluss für E-Herd und Dunstabzug, 10 Taster, 1 Telefonanschluss, 1 Wandauslass und 1 Steckdose für Terrassenanteil

**Speis:** 1 Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 Taster

**Wohnen:** 2 Deckenauslässe, 7 Steckdosen, 1 Antennenanschluss, 2 Taster, 1 Antennendose, 1 Taster

**Allg. WC:** 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Steckdosen, 2 Ruf-einrichtungen, 2 Taster

**HW-Raum:** 2 Deckenauslässe, 8 Steckdosen, 1 Taster

**Eingang:** 1 Außenleuchte

Vorstehend beschriebener Ausstattungsumfang kann je nach Raumgeometrie abweichen



# Kirchdorf erleben & genießen

Die aufstrebende Gemeinde Kirchdorf am Inn ist die südlichste Gemeinde Niederbayerns und liegt an der Grenze zu Österreich und Oberbayern, eingebettet in einem weitläufigen Talbecken des Inns. 18 Ortsteile gehören zum Gemeindebereich, das 3.167 ha umfasst und sich direkt am Naturschutzgebiet des Europareservates Unterer Inn befindet. In unmittelbarer Nähe gelegen ist Simbach und Braunau. 25 Kilometer sind es bis Altötting, 23 Kilometer bis Burghausen und 27 Kilometer in die Kreisstadt Pfarrkirchen.

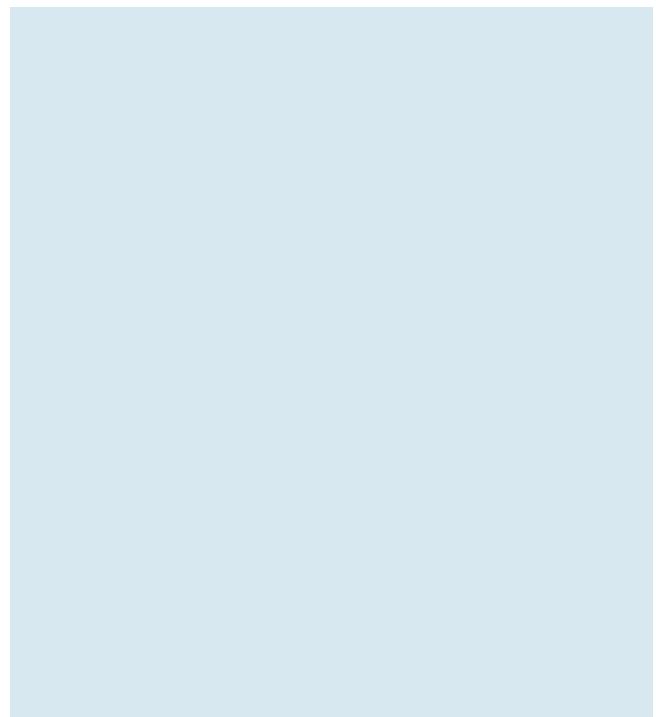
Die Wohn- bzw. Baugebiete befinden sich in ruhiger Lage und bieten besonders für junge Familien ideale Voraussetzungen für eine Ansiedlung. Deshalb wurden auch enorme Investitionen in die Einrichtungen unserer jüngsten Bewohner nicht gescheut – Generalsanierung des Kindergartens St. Martin mit Neubau einer U3-Gruppe oder die energetische Sanierung der Grund- und Inntal-Mittelschule. Großes Augenmerk wird auch auf die Versorgung der älteren Generation gelegt. In einem als Eigenbetrieb geführten Seniorenheim werden die Bewohner bestens umsorgt.

Ideale Bedingungen gibt es für alle Sportbegeisterten auf dem weitläufigen Gelände von 5,5 ha. des Sportzentrums. Durch den TSV Kirchdorf und dem FC Julbach-Kirchdorf wird hier ein umfangreiches Angebot an Sportaktivitäten geboten. Darüber hinaus bieten noch viele weitere Vereine wie Schützen, Trachtenverein, seit Anfang 2004 Football (Kirchdorf Wildcats) die Möglichkeit zum aktiven mitmachen an. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportzentrum befindet sich der Kirchdorfer Flugplatz.

Die sehr gut strukturierte Gemeinde Kirchdorf a.Inn bietet durch hohe Lebensqualität die besten Voraussetzungen für Jung und Alt.



Pfarrkirche St. Marien in Kirchdorf am Inn





# Vorteile für den Investor

- ☑ gesicherte Mieteinnahmen für 15 Jahre durch Generalmietvertrag (notarielle Beurkundung) und Mietausfallversicherung
- ☑ inflationsgeschützte Anlage
- ☑ solide und wertbeständige Immobilie
- ☑ sehr bewohnerfreundliches Konzept
- ☑ bodenständiger Bauträger mit Bau Erfahrung
- ☑ kompetente Fach- und Hausverwaltung
- ☑ energiesparhaus im KfW-70-Standard – attraktive Finanzierungskonditionen
- ☑ bevorzugtes Belegungsrecht für die Eigenimmobilie
- ☑ Ziegel: Ein Baustoff der Wärmedämmung und Schallschutz vereint.
- ☑ Einkaufsmöglichkeiten, Ortszentrum und Naherholungsgebiet Unteres Inntal direkt vor der Haustür
- ☑ Kultur und Veranstaltungen in der näheren Umgebung

# Vorteile für die Bewohner

- ☑ ein gemeinschaftliches Leben in einer kleinen familiären Gruppe mit max. 12 Bewohnern
- ☑ eine flexibel und individuell gestaltete Pflege und Betreuung
- ☑ hauswirtschaftliche Versorgung
- ☑ Hilfestellung bei der Alltagsbewältigung durch ein Pflege- und Betreuungsteam
- ☑ auf Wunsch 24-Stunden-Betreuung
- ☑ verschiedene Freizeitangebote
- ☑ Aufnahme aller Pflegestufen
- ☑ den Verbleib in der Wohngemeinschaft bis an das Lebensende



Inhaltlich verantwortlich (soweit in der Broschüre nicht anders gekennzeichnet) ist die Karl Gehringer GmbH & Co. Bau KG, Industriestraße 5, 84347 Pfarrkirchen.

Überreicht durch:

Senioren-WG am Wirtsgarten  
Am Wirtsgarten 4 · D-84375 Kirchdorf am Inn



**bpb Baustoff- und Grundstücksgesellschaft**  
Industriestraße 5 · D-84347 Pfarrkirchen

in Zusammenarbeit mit



**Karl Gehringer GmbH & Co. Bau KG**  
Industriestraße 5 · D-84347 Pfarrkirchen  
Tel.: +49 8561 9856-0 · Fax: ~9856-29  
info@gehringer-bau.de

Gestaltung: www.ebh-marketing.de  
Fotos: Sigi Kerscher, Blauer elephant at de.wikipedia