

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

**"Betreutes Wohnen" entspanntes Wohnen im Alter, nur für Senioren über 60 Jahre**



Objekt-Nr. OM-160547

### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Erich Zimmermann

Bgm.-Bohl-Str. 54  
86157 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Summe Nebenkosten	190 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.970 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	54,10 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Qualifizierte Betreuung der Wohnanlage durch die AWO – Augsburg mit hauseigenen Betreuungsbüro. 24-Stunden-Notrufsystem in der Wohnung. Pflege in der eigenen Wohnung bis Pflegestufe II möglich.

Zuzüglich zu Ihrer Wohnung steht Ihnen im Erdgeschoß ein großer Gemeinschaftsraum für Feste Veranstaltungen und Kaffeerunden zur Verfügung. Am Eingang ist ein Betreuerbüro. Sie können das Exposé mit einer genauen Objektbeschreibung als pdf herunterladen.

## Ausstattung

Sämtliche Wohnräume sind mit Parkettböden und breiten Innentüren ausgestattet. Große Fensterflächen mit elektrischen Rollläden sorgen für helle Räume mit schönem Blick nach draußen. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung in jeder Wohnung sorgt für frische Luft und zusammen mit der Fußbodenheizung für niedrige Heizkosten. Die gesamte Anlage wird als KfW-Effizienzhaus 70 (nach der EnEV 2009) gebaut. Die Badezimmer verfügen über großzügige bodengleiche Duschen und bieten Platz für Waschmaschine und Trockner.

Alle Wohnungen werden seniorengerecht gebaut und ermöglichen somit ein schwellenfreies und barrierefreies Wohnen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

In unserer betreuten Wohnanlage im Sheridan-Park wird die „AWONIA Gesellschaft für Wohnen und Pflege im Alter mbH“, die Betreuung der Bewohner übernehmen. Die AWO ist eine anerkannte gemeinnützige Gesellschaft und betreibt als Tochtergesellschaft der Arbeiterwohlfahrt in Augsburg-Pfersee in der Kirchbergstraße das Seniorenzentrum „Christian-Dierig-Haus“. Dadurch können die vorhandenen Ressourcen für alle Bewohner optimal genutzt werden. In unserem Bauvorhaben betreibt die AWO zudem ein zentral gelegenes Betreuungsbüro, das zu festen Zeiten besetzt ist. Ein qualifizierter fester Ansprechpartner mit sozialpflegerischer Ausbildung steht Ihnen hier gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Im Rahmen der Grundleistungen und der monatlich zu bezahlenden Betreuungspauschale unterstützt Sie der Betreuer z. B. durch 24-Stunden Notrufbereitschaft Kontaktperson mit festen Sprechzeiten im Haus. Hilfe bei Behördenangelegenheiten Vermittlung und Organisation von Hilfen (z. B. Fußpflege, Krankengymnastik, Friseur, Wäsche, Wohnungsreinigung, Einkäufe, Medikamente usw.)

Wohnungsschlüsselverwahrdienst Organisation von Hilfen im Krankheitsfall und bei der Entlassung aus dem Krankenhaus Die monatliche Betreuungspauschale für einen 1-Personen-Haushalt beträgt 112

€. Diese Pauschale beinhaltet die Rufbereitschaft und den Hausnotruf inklusiv der Gerätemiete.

Die Betreuung übernimmt die Vermittlung, Koordination und Abstimmung folgender Wahlleistungen der AWO:

Häusliche Kranken- und Altenpflege Medikamentenverabreichung Hauswirtschaftliche Versorgung Sicherung eines Tagespflegeplatzes im Christian-Dierig-Haus Die AWO sichert allen Eigentümern und Mietern unserer betreuten Wohnanlage eine bevorzugte Aufnahme in die stationäre Pflege im Seniorenheim des „Christian-Dierig-Hauses“ in Augsburg-Pfersee in der Kirchbergstraße zu.

## Lage

Neben der bevorzugten Lage und einer kurzen Anbindung zur Innenstadt bietet dieses neue Wohngebiet einen wunderschön angelegten Park mit Ruheoasen zum Verweilen. Des Weiteren verfügt das abwechslungsreiche und beliebte Wohngebiet über Einkaufsmöglichkeiten und

Cafés in naher Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	48,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



# Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Bad



VordererBereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Gemeinschaftsraum

# Exposé - Galerie



Eingang



VorneLinks

# Exposé - Galerie



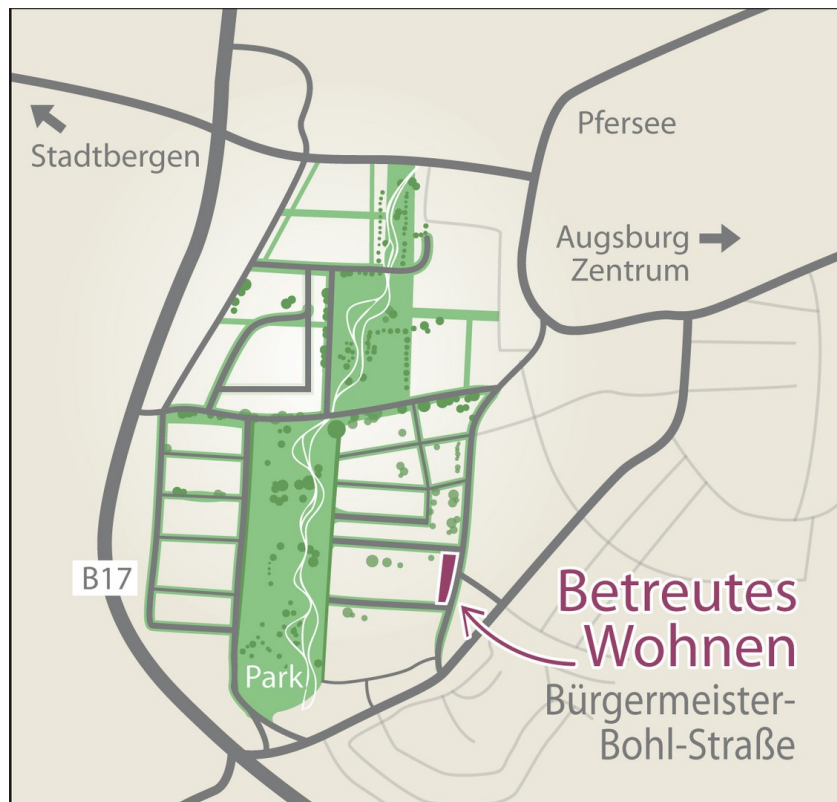
HintenRechts



# Exposé - Galerie



Küche Schrägansicht



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Betreutes Wohnen im Sheridan Park



### 2 Zimmer Wohnung für 1 Person

Schlafen	10,24 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,50 m <sup>2</sup>
Küche	5,34 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,20 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,10 m <sup>2</sup>
Diele	4,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Balkon	3,20 m <sup>2</sup>
	(6,40 m <sup>2</sup> / 2)

**Wohnfläche** 54,13 m<sup>2</sup>

#### Grundriss entspricht

- Nr. B11, B13, B15
- 1. OG mit Balkon
- Nr. B19, B21, B23
- 2. OG mit Balkon

# Exposé - Anhänge

1. Exposee

# Ihre Altersvorsorge

## Betreutes Wohnen im Sheridan Park

Selbstbestimmtes  
und sicheres  
Wohnen im Alter

Augsburg-Pfersee  
Bürgermeister-Bohl-Straße

Optimal für Eigenbezieher  
und Kapitalanleger



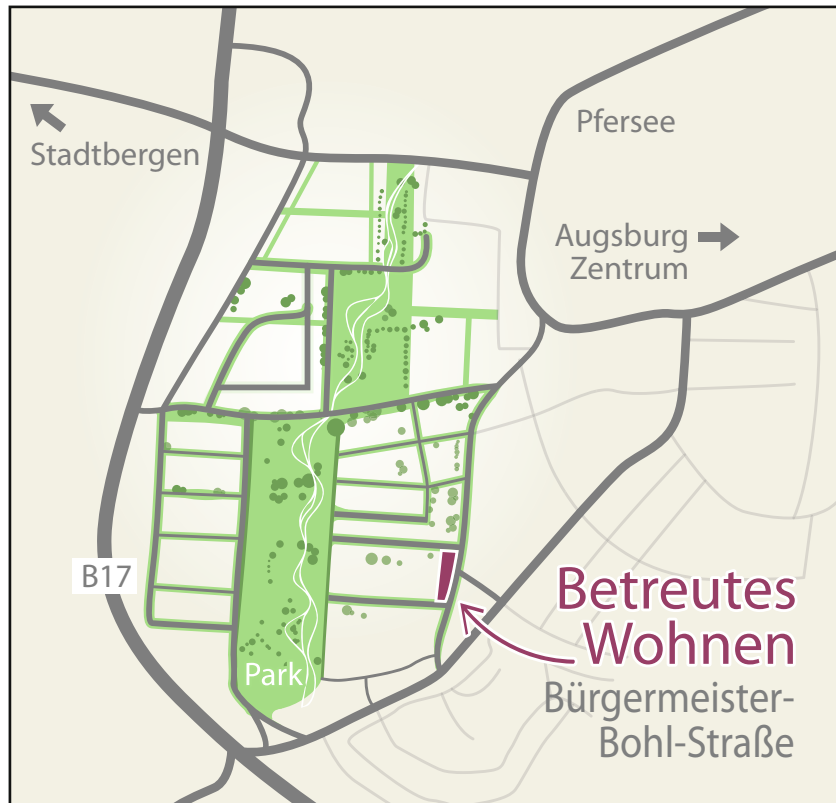


Illustration: Ansicht von Westen

# Betreutes Wohnen im Sheridan Park



## Der Sheridan Park



Lage: Betreutes Wohnen in Augsburg-Pfersee

## Altersvorsorge und Wohnform der Zukunft

Im Westen von Augsburg entsteht in bevorzugter Lage ein attraktives Wohngebiet, das gleichermaßen Raum und Geborgenheit für jeden Altersabschnitt und jede Lebensphase bietet.

Am Eingang zum **Sheridan Park in Augsburg-Pfersee in der Bürgermeister-Bohl-Straße** entstehen unsere durch die AWO betreuten Wohnungen und Penthäuser.

Sowohl **Eigennutzer als auch Kapitalanleger** haben die besondere Möglichkeit, in einer der attraktivsten Lagen von Augsburg in die Wohnform der Zukunft, „Betreutes Wohnen“, zu investieren.

Neben der bevorzugten Lage und einer kurzen Anbindung zur Innenstadt bietet dieses neue Wohngebiet einen wunderschön angelegten Park mit Ruheoasen zum Verweilen. Des Weiteren verfügt das abwechslungsreiche und beliebte Wohngebiet über Einkaufsmöglichkeiten und Cafés in naher Umgebung.



## Warum Betreutes Wohnen?

Mit zunehmendem Alter möchte niemand auf seine **Unabhängigkeit und Selbstständigkeit** verzichten, auch dann nicht, wenn man bereits Unterstützung und Hilfe benötigt. Zudem möchte man seinen Angehörigen nicht zur Last fallen.

Die Wohnform des „**Betreuten Wohnens**“ vereint den Wunsch nach unabhängigem Wohnen in der eigenen Wohnung mit der Sicherheit immer dann Hilfe zu bekommen, wenn man sie wünscht oder benötigt.

Service- oder seniorengerechtes Wohnen ist keinesfalls mit einem Alten- oder Pflegeheim zu vergleichen. In unserer Anlage **leben Sie selbstständig** in Ihrem eigenen Haushalt.

Wenn Sie es wünschen, können Sie jederzeit **Kontakte mit anderen Menschen** in der gleichen Lebenssituation knüpfen.

Die ausgereiften Wohnungsgrundrisse und die barrierefreie Ausstattung des Gebäudes erleichtern die täglichen Dinge des Lebens.

## Unser Konzept

Genießen Sie den neuen Lebensabschnitt in Ihren eigenen vier Wänden, eingerichtet **mit Ihren eigenen Möbeln** in einer unserer 2 bis 3-Zimmer Wohnungen. Die Wohnungen haben Größen **von 53 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup>** und verfügen alle über eine nach Westen ausgerichtete **Terrasse** oder einen schönen **Balkon**. Die Penthauswohnungen begeistern zusätzlich mit sonnigen und großen **Dachterrassen**.

Sämtliche Wohnräume sind mit **Parkettböden** und breiten Innentüren ausgestattet. Große Fensterflächen mit **elektrischen Rollläden** sorgen für helle Räume mit schönem Blick nach draußen. Eine kontrollierte **Wohnraumlüftung** in jeder Wohnung sorgt für frische Luft und zusammen mit der **Fußbodenheizung** für niedrige Heizkosten. Die gesamte Anlage wird als KfW-Effizienzhaus 70 (nach der EnEV 2009) gebaut. Die Badezimmer verfügen über **großzügige bodengleiche Duschen** und bieten Platz für Waschmaschine und Trockner.

Alle Wohnungen werden seniorengerecht gebaut und ermöglichen somit ein schwellenfreies und barrierefreies Wohnen.



## Betreutes Wohnen ist genau das Richtige für Sie

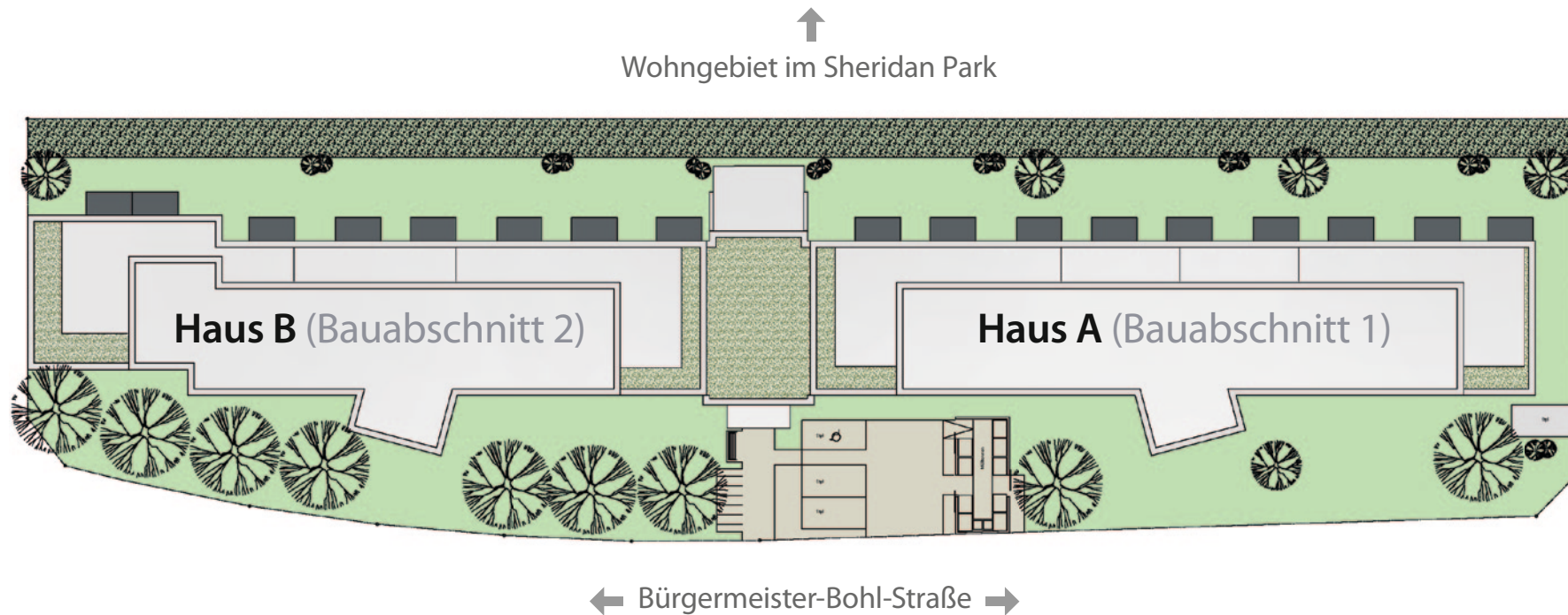
- ▶ wenn Ihnen Ihre Wohnung zu groß ist und die Pflege und der Unterhalt dafür immer beschwerlicher wird
- ▶ wenn Sie Ihre jetzige Wohnung nur über Treppenstufen erreichen können und die Raumaufteilung nicht altersgerecht ist
- ▶ wenn Sie in Ihrer derzeitigen Wohnsituation nicht genügend Kontakte mit anderen Menschen in der gleichen Lebenssituation haben
- ▶ wenn Sie Ihren Angehörigen nicht zur Last fallen wollen
- ▶ wenn Sie statt in einem Heim in den eigenen vier Wänden leben möchten
- ▶ wenn Sie auch im Alter Ihr Leben frei gestalten wollen

## Darauf können Sie vertrauen

- ▶ **Qualifizierte Betreuung der Wohnanlage** durch die AWO – Augsburg mit persönlichem Ansprechpartner im hauseigenen Betreuungsbüro
- ▶ **großer Gemeinschaftsraum** mit Küche und Terrasse im Haus für Feste, Vorträge und Veranstaltungen
- ▶ **24-Stunden-Notrufsystem** in der Wohnung
- ▶ **Pflege in der eigenen Wohnung** bis Pflegestufe II möglich
- ▶ **seniorengerechte und barrierefreie Wohnungsgrundrisse** mit großen, sonnigen Balkonen oder Terrassen
- ▶ **hochwertige Ausstattung** z. B. große Fensterflächen, Parkettböden, Wohnraumlüftung, elektrische Rollläden, energiesparende Fußbodenheizung uvm.
- ▶ **großzügige Bäder** mit unterfahrbaren Waschtischen und großen Duschen



## Grundstücksansicht und Außenanlagen



# Betreutes Wohnen im Sheridan Park



## 2 Zimmer Wohnung für 1 Person

Schlafen	10,24 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,50 m <sup>2</sup>
Küche	5,34 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,20 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,10 m <sup>2</sup>
Diele	4,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Balkon	3,20 m <sup>2</sup> (6,40 m <sup>2</sup> / 2)

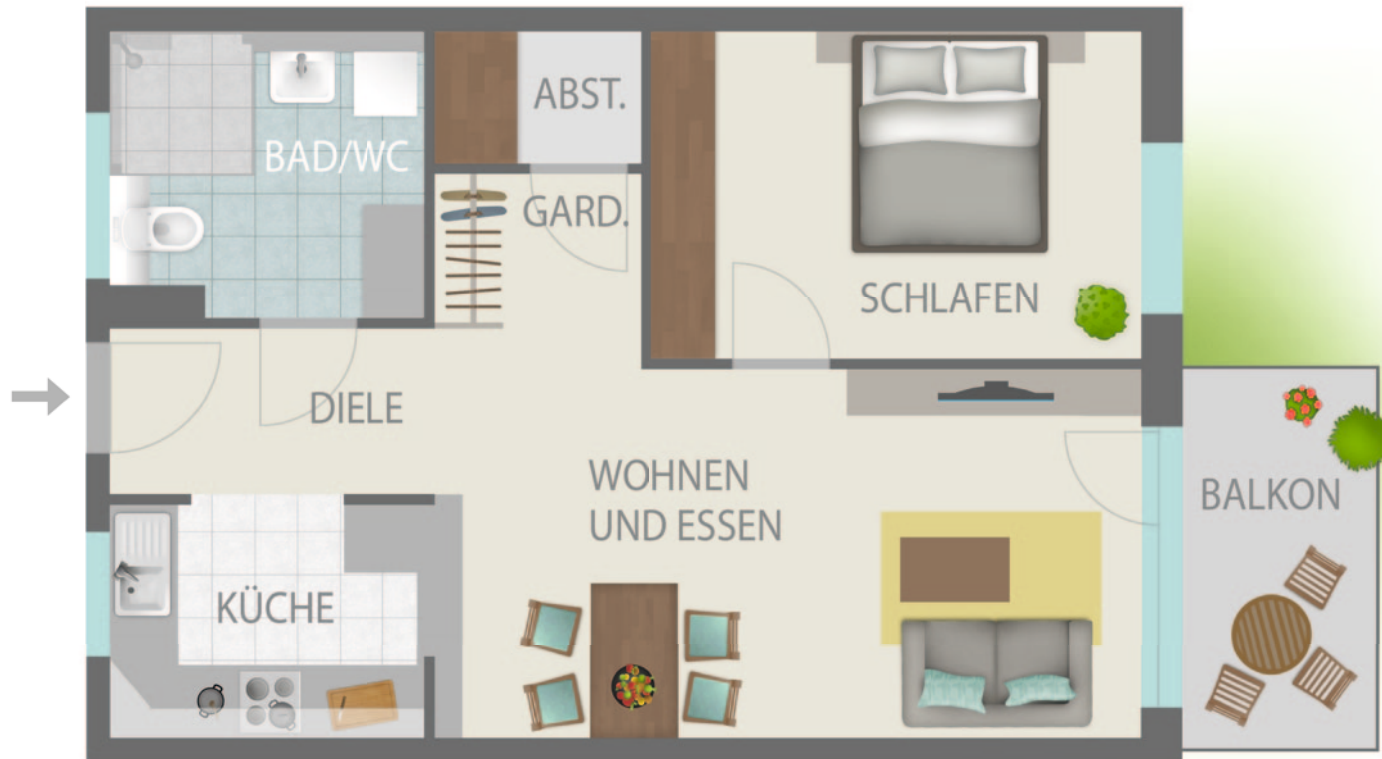
**Wohnfläche** 54,13 m<sup>2</sup>

### Grundriss entspricht:

- Nr. A11, A16
- 1. OG mit Balkon
- Nr. A20, A25
- 2. OG mit Balkon



# Betreutes Wohnen im Sheridan Park



## 2 Zimmer Wohnung für 2 Personen

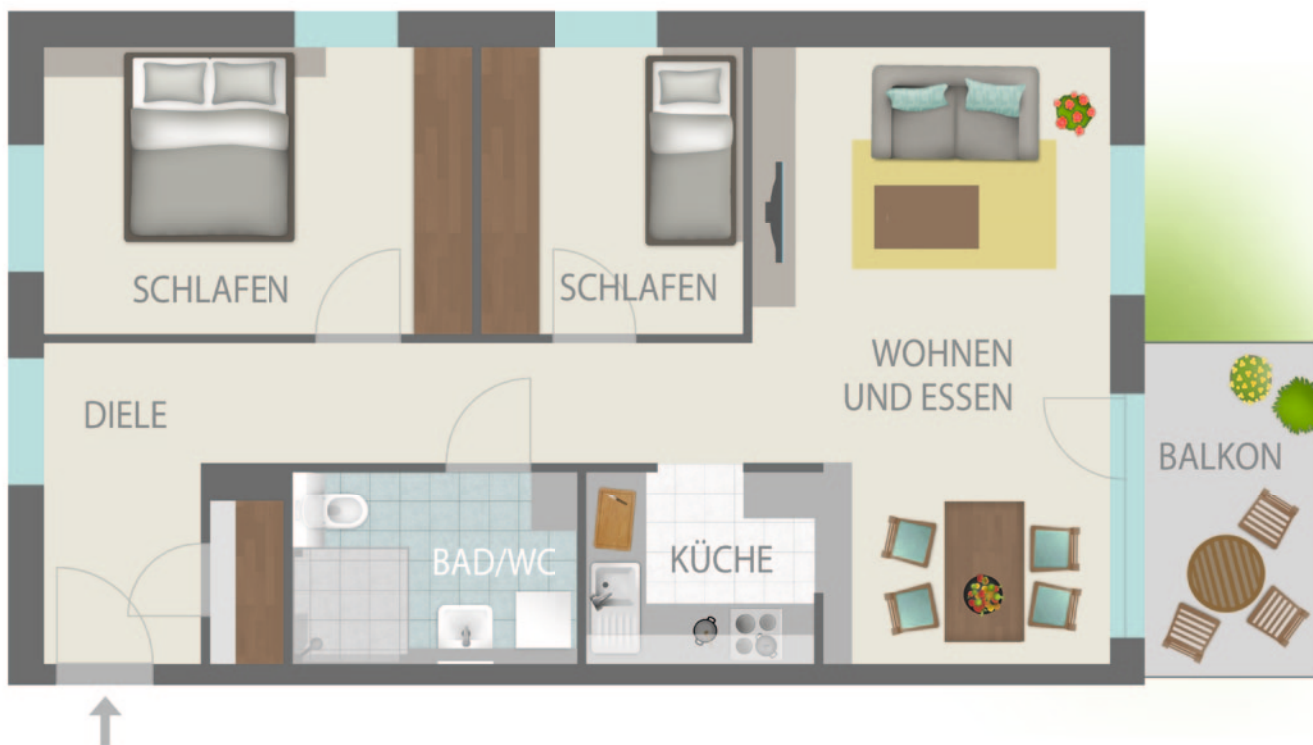
Schlafen	13,72 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,01 m <sup>2</sup>
Küche	6,06 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,97 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,68 m <sup>2</sup>
Diele	4,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,20 m <sup>2</sup>
Balkon	3,20 m <sup>2</sup>
	(6,40 m <sup>2</sup> / 2)

**Wohnfläche** 62,31 m<sup>2</sup>

### Grundriss entspricht:

- Nr. A12, A15, A17
- 1. OG mit Balkon
- Nr. A21, A24, A26
- 2. OG mit Balkon

# Betreutes Wohnen im Sheridan Park



## 3 Zimmer Wohnung

Schlafen	13,43 m <sup>2</sup>
Schlafen (Gast)	8,19 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,43 m <sup>2</sup>
Küche	4,73 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,62 m <sup>2</sup>
Diele	12,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,26 m <sup>2</sup>
Balkon	3,20 m <sup>2</sup> (6,40 m <sup>2</sup> /2)

**Wohnfläche** 72,53 m<sup>2</sup>

### Grundriss entspricht:

Nr. A10, 1. OG mit Balkon  
Nr. A19, 2. OG mit Balkon

# Betreutes Wohnen im Sheridan Park



## 3 Zimmer Penthaus

Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
Schlafen (Gast)	11,25 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	38,89 m <sup>2</sup>
Küche	7,65 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,90 m <sup>2</sup>
WC (Gast)	3,15 m <sup>2</sup>
Diele	7,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,21 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup> (80,00 m <sup>2</sup> /4)

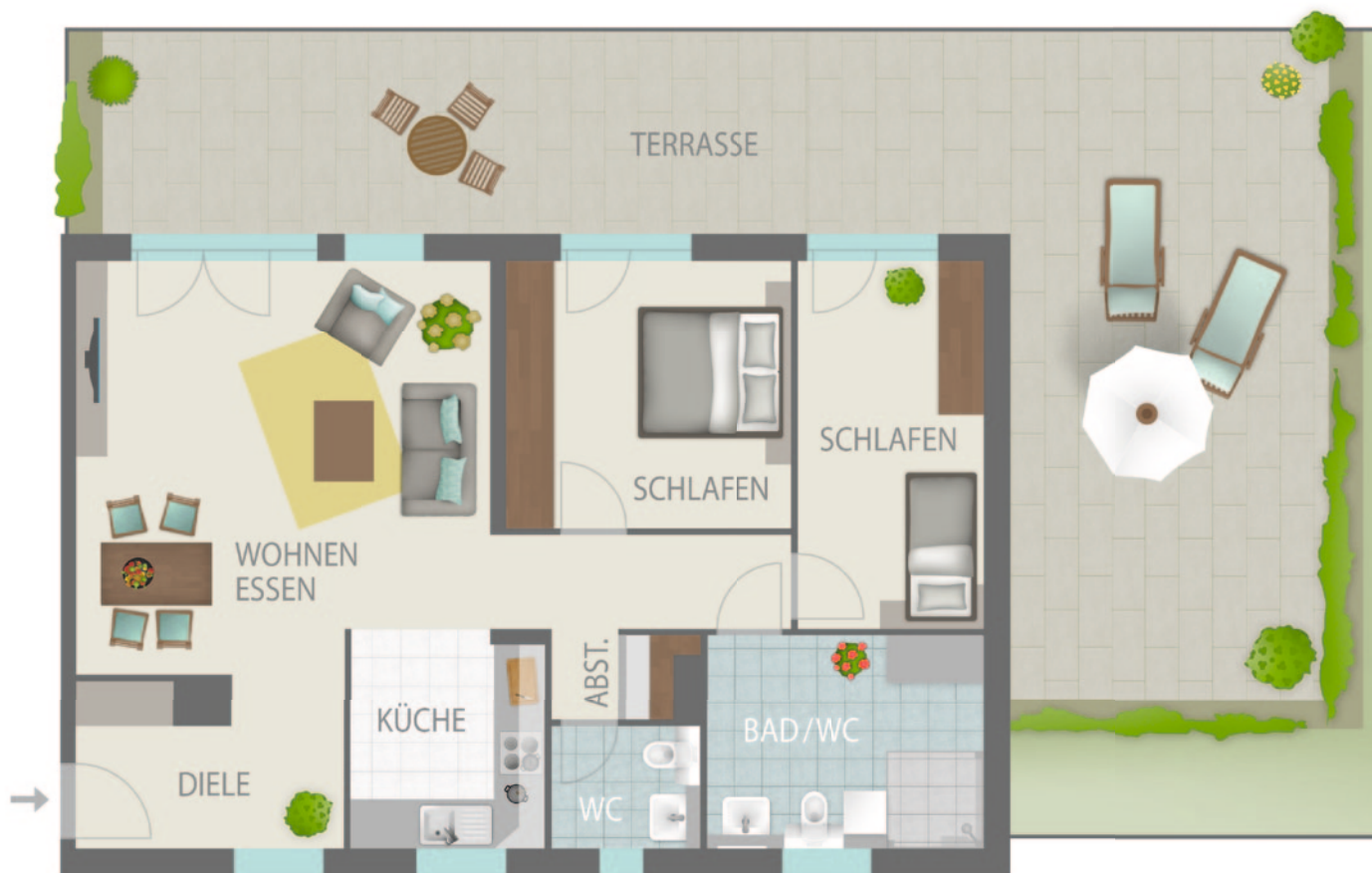
**Wohnfläche** 114,47 m<sup>2</sup>

**Grundriss entspricht:**

Nr. A28

Penthaus mit Terrasse

# Betreutes Wohnen im Sheridan Park



## 3 Zimmer Penthaus

Schlafen	14,29 m <sup>2</sup>
Schlafen (Gast)	12,74 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	36,04 m <sup>2</sup>
Küche	7,65 m <sup>2</sup>
Bad/WC	10,33 m <sup>2</sup>
WC (Gast)	3,14 m <sup>2</sup>
Diele	7,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,94 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 113,90 m<sup>2</sup>

**Grundriss entspricht:**

Nr. A31  
Penthaus mit Terrasse



## Was beinhaltet die Betreuung durch die AWO

In unserer betreuten Wohnanlage im Sheridan Park wird die „AWONIA Gesellschaft für Wohnen und Pflege im Alter mbH“, kurz **AWO** genannt, die Betreuung der Bewohner übernehmen. Die AWO ist eine anerkannte gemeinnützige Gesellschaft und betreibt als Tochtergesellschaft der Arbeiterwohlfahrt seit 2003 in Augsburg-Pfersee in der Kirchbergstraße das Seniorenzentrum „Christian-Dierig-Haus“. Das Betreuungskonzept in unserem Bauvorhaben wurde darauf abgestimmt. Dadurch können die vorhandenen Ressourcen für alle Bewohner optimal genutzt werden. In unserem Bauvorhaben betreibt die AWO zudem ein zentral gelegenes Betreuungsbüro, das zu festen Zeiten besetzt ist. Ein qualifizierter fester Ansprechpartner mit sozialpflegerischer Ausbildung steht Ihnen hier gerne mit Rat und Tat zur Seite.

**Im Rahmen der Grundleistungen und der monatlich zu bezahlenden Betreuungspauschale unterstützt Sie der Betreuer z. B. durch**

- ▶ 24-Stunden Notrufbereitschaft
- ▶ Kontaktperson mit festen Sprechzeiten im Haus

- ▶ Hilfe bei Behördenangelegenheiten
- ▶ Vermittlung und Organisation von Hilfen (z. B. Fußpflege, Krankengymnastik, Friseur, Wäsche, Wohnungsreinigung, Einkäufe, Medikamente usw.)
- ▶ Wohnungsschlüsselverwahrdienst
- ▶ Organisation von Hilfen im Krankheitsfall und bei der Entlassung aus dem Krankenhaus
- ▶ Angebote für kulturelle Veranstaltungen, für Kurse und sonstige Freizeitgestaltung
- ▶ Kooperation und Abstimmung mit Ärzten und anderen Gesundheitsdiensten (Apotheken, Sanitätshäuser, Therapeuten)

**Die monatliche Betreuungspauschale für einen 1-Personen-Haushalt beträgt 90 €**

Diese Pauschale beinhaltet die Rufbereitschaft und den Hausnotruf inklusiv der Gerätemiete. Die Pauschale für jede weitere im Haushalt lebende Person beträgt zusätzlich 15,50 €.



Die AWO hat sich weiterhin verpflichtet, ein umfassendes Dienstleistungsangebot für den Fall von Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit bereit zu halten. Diese Hilfen können kurzfristig in Anspruch genommen werden und müssen separat bezahlt werden.

**Die Betreuung übernimmt die Vermittlung, Koordination und Abstimmung folgender Wahlleistungen der AWO:**

- ▶ Häusliche Kranken- und Altenpflege
- ▶ Medikamentenverabreichung
- ▶ Hauswirtschaftliche Versorgung
- ▶ Sicherung eines Tagespflegeplatzes im Christian-Dierig-Haus

Die AWO sichert allen Eigentümern und Mietern unserer betreuten Wohnanlage eine bevorzugte Aufnahme in die stationäre Pflege im Seniorenheim des „Christian-Dierig-Hauses“ in Augsburg-Pfersee in der Kirchbergstraße zu, sofern eine Pflegebedürftigkeit mit mindestens der Stufe 1 besteht.





## Vorteile für Selbstbezieher

- ▶ die komplette Wohnanlage ist schwellen- und barrierefrei ausgestattet
- ▶ alle Wohnungen haben stufenlos begehbare sonnige Terrassen, Balkone oder Dachterrassen mit Westausrichtung
- ▶ hochwertige Ausstattung, z. B. große Fensterflächen, elektrische Rollläden, energiesparende Fußbodenheizung usw.
- ▶ 24-Stunden-Notrufsystem in der Wohnung
- ▶ schöne Bäder mit unterfahrbaren Waschtischen und großen Duschen
- ▶ professionelle Betreuung durch die AWO mit langjähriger Erfahrung
- ▶ schöne Lage in einer der attraktivsten Baugebiete von Augsburg mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung

## Zusätzliche Vorteile für Kapitalanleger

- ▶ betreutes Wohnen ist die Wohnform der Zukunft mit einer immer größer werdenden Nachfrage von Mietern
- ▶ solide Mietinteressenten mit gesicherten Einkommensverhältnissen durch Renten bzw. Pensionseinnahmen
- ▶ höhere Mieteinnahmen als auf dem üblichen Wohnungsmarkt durch spezielle Ausstattung der Wohnungen und das Betreuungsangebot der AWO
- ▶ auf Wunsch bieten wir Ihnen einen kompletten Vermietungsservice von der Mietersuche mit Bonitätsprüfung bis hin zur kompletten Abwicklung des Mietverhältnisses durch eine Mietsonderverwaltung
- ▶ wirtschaftliche und energiesparende Bauweise (KfW- Effizienzhaus 70) bedeutet niedrige Heiz- und Nebenkosten für die Bewohner

# Betreutes Wohnen im Sheridan Park

## Ihre erfahrenen Partner

Betreuung



Augsburg

Planung und Durchführung



Vertrieb



## Beratung und Verkauf

**Telefon: 0821 9075390**  
[www.immobiliencenter-augsburg.de](http://www.immobiliencenter-augsburg.de)  
[wettengl@immobiliencenter-augsburg.de](mailto:wettengl@immobiliencenter-augsburg.de)

**WM Immobiliencenter Augsburg**  
Wolfgang Wettengl und Karl-Heinz Möst

Schwalbenstraße 1  
86157 Augsburg