

Wohnen in der Gass

zentral
barrierefrei
komfortabel

Barrierefreies Wohnen
Serviceleistungen nach Wahl



Bezugsfertig:
Frühjahr 2020

Eigentumswohnungen und Mietwohnungen
im Zentrum von Wald-Michelbach

Wohnen in der Gass

zentral
barrierefrei
komfortabel

Inhalt:

Wohnanlage	3
Betreuung und Serviceleistungen	4
Bau und Ausstattung	5
Aufteilung	7
Wohnungspläne	8
Kapitalanlage	15
Information und Beratung	15



**Das seniorenrechtliche
Wohnprojekt in zentraler
Lage von Wald-Michelbach**

Zentrale Lage

Wald-Michelbach im Odenwald mit seinen neun Ortsteilen ist flächenmäßig die größte Gemeinde im Kreis Bergstraße in Hessen. Der Erholungsort liegt in dem als „Überwald“ bekannten Teil des südlichen Odenwaldes, inmitten des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald. Eine abwechslungsreiche Landschaft mit sanften, waldreichen Höhenzügen und idyllischen Tälern machen den besonderen Reiz dieser Naturlandschaft aus.

Es gibt abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten wie z. Bsp. die gut ausgeschilderten Wanderwege, die Erholungsanlage, Museen, das Waldschwimmbad sowie die Sommerrodelbahn und die einzigartige Solardraisine auf einer früheren Bahntrasse mit Viadukt und Tunnel.

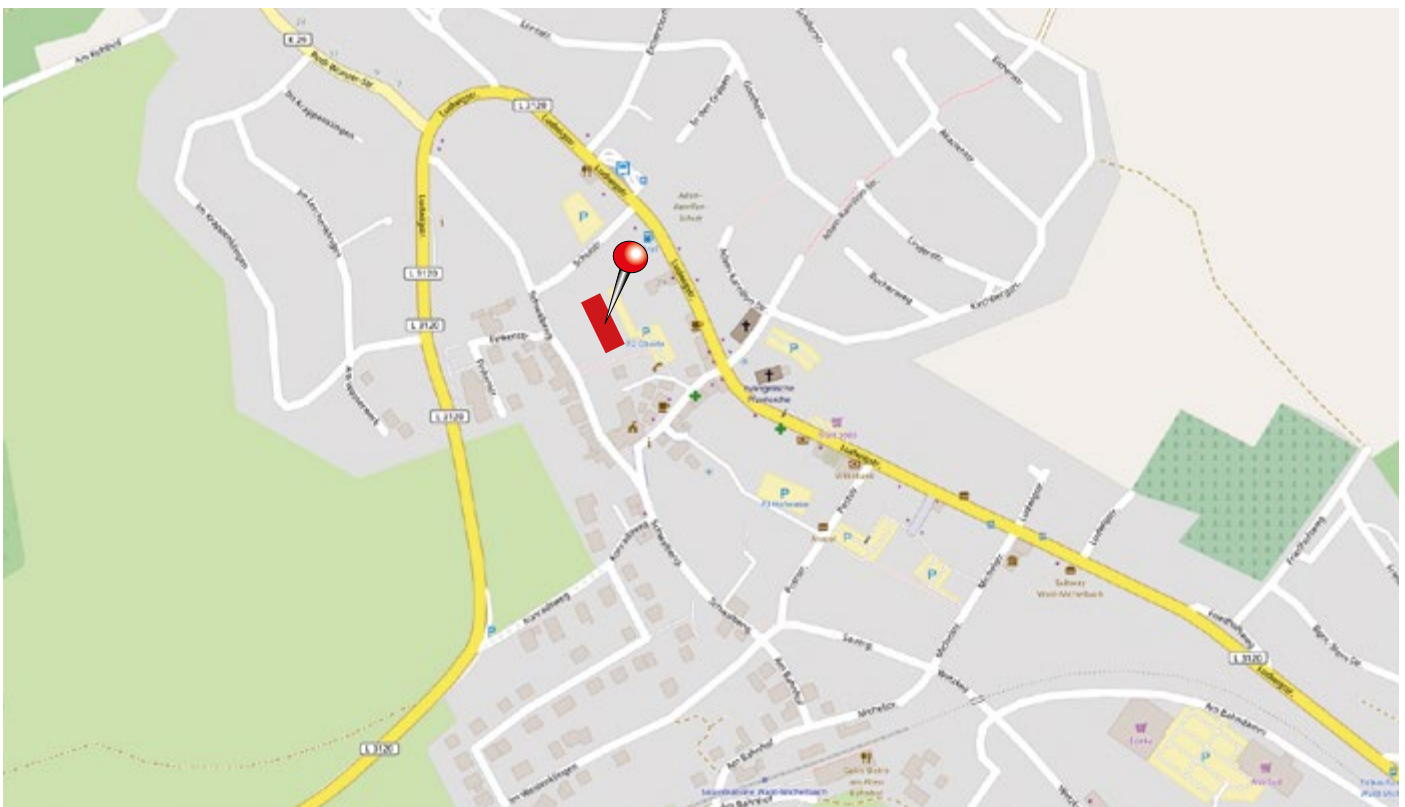
In Wald-Michelbach bildet „die Gass“ den Mittelpunkt im Ortskern. Neben kleinen Geschäften mit einer Apotheke und Sanitätshaus befinden sich ein Café, ein Restaurant sowie das Rathaus in der Gass. Geprägt wird die Straße durch ihr Kopfsteinpflaster und die idyllische Lage direkt am Bach, mit Blick auf die beiden Kirchen im Ort. Die zentrale Lage der Gass ermöglicht auch eine fußläufige Erreichbarkeit der ortsansässigen Ärzte und Therapeuten (Ergo-, Physiotherapeut, Logopäde) sowie eine direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. In dieser zentralen Lage entsteht unser seniorengerechtes Projekt **„Wohnen in der Gass“**.

Die Wohnanlage verfügt über 21 in sich abgeschlossene Eigentumswohnungen mit 1, 2 oder 3 Zimmern mit Küche, Bad, Terrasse bzw. Balkon sowie einer modernen Aufzugsanlage, die die Stockwerke verbindet.

Der Einzug in die Wohnanlage ist ab einem Alter von 60 Jahren bzw. bei einer körperlichen Behinderung möglich. Auf diese Weise wird der Erhalt der Wohnanlage für ältere Menschen oder für Menschen mit einer körperlichen Einschränkung gesichert.

Natürlich trifft dieses Kriterium nicht für den Kauf einer Wohnung, z.B. als Kapitalanlage oder zur späteren Nutzung zu. Unser Ziel ist, jedem Bewohner der Anlage ein Eigenständiges Leben bis in hohe Alter zu ermöglichen.

Neben der Eigenständigkeit steht das gemeinschaftliche Miteinander in einer lebendigen Hausgemeinschaft im Vordergrund. Die Möglichkeit mit anderen Hausbewohnern in Kontakt zu kommen und das Wissen, nicht alleine zu sein, ist die Grundlage dieser betreuten Wohnanlage.



„So selbstständig wie möglich – soviel Hilfe wie nötig“

Mit zunehmendem Alter zählt Sicherheit und die Möglichkeit bei Bedarf Unterstützung zu erhalten zu den wesentlichsten Merkmalen eines zufriedenen Lebens.

Ein barrierefreies Wohnumfeld bietet die Grundlage für ein selbständiges Leben trotz eingeschränkter Mobilität.

Das Ziel, bis zum Lebensende in der eigenen Wohnung bleiben zu können, kann durch die Unterstützung von Serviceleistungen und Pflegediensten weitestgehend ermöglicht werden.

Die Betreuungsleistungen:

Die Basis der Betreuungsleistungen bieten feste Mitarbeiter, die für alle Fragen und Anliegen zur Verfügung stehen. Neben der persönlichen Beratung stehen sie auch für die Organisation und Vermittlung von unterschiedlichsten Serviceleistungen zur Verfügung.

Sie unterstützen bei der Feststellung des persönlichen Hilfebedarfs, beraten bei Ämter- und Behördenangelegenheiten und fördern die Kontakte innerhalb des Hauses.

Dazu gehören Veranstaltungen im Haus genauso wie die Kontaktgestaltung zu Angeboten in der Gemeinde.

Zu den Betreuungsleistungen gehören folgende Angebote

- Eine qualifizierte Kraft ist regelmäßig im Büro der Wohnanlage zur Beratung anwesend
- Umfassende Beratung und Unterstützung beim Einzug
- Beratung und Hilfe bei Fragen zur Pflegeversicherung und der Finanzierung von Dienstleistungen
- Unterstützung bei der Organisation von Begleit- oder Einkaufsdiensten
- Regelmäßige Angebote für die Hausgemeinschaft nach Abstimmung der Interessen der Bewohner
- Organisation von informativen und geselligen Veranstaltungen

Die Betreuungsleistungen sind fester Bestandteil der Wohnanlage und werden mit einer monatlichen Grundpauschale berechnet, unabhängig davon, ob die Leistungen von einem Bewohner genutzt werden oder nicht.

Grundpauschale Betreuungsleistungen:

Je Wohneinheit mit einem Bewohner	monatlich	70,00 €
Für jeden weiteren Bewohner	monatlich	15,00 €

Die Serviceleistungen

Neben der fest geregelten Betreuungsleistung gibt es Serviceleistungen, die wahlweise vermittelt werden können, dazu gehören vor allem die Unterstützung im Haushalt, in der Pflege und bei Besorgungen

- Wohnungsreinigung
- Mahlzeitservice
- Wäscheservice
- Einkaufshilfe
- Botengänge
- Fahrdienste / Begleitdienste
- Pflegeleistungen (Grundpflege, Behandlungspflege)

Jeder Bewohner entscheidet selbst, welche Hilfen von welchem Dienst übernommen werden sollen. Alle Serviceleistungen sind freiwillig wählbar und nicht verpflichtend. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der Preise des jeweiligen Dienstes.

- Alle 21 Wohnungen mit Flächen von 36 qm – 80 qm verfügen über zeitgemäße Wohnkonzepte und sind hell, offen und modern gestaltet.
- Alle Stockwerke sind durch eine moderne Aufzuganlage miteinander verbunden, sämtliche Räume sind barrierefrei zugänglich.
- Eigene Kellerstellplätze ergänzen die Nutzfläche jeder Wohnung.
- Jede Wohneinheit verfügt über einen kostenfreien Stellplatz vor dem Haus.
- Es besteht ein barrierefreier Übergang zwischen der Außenanlage des Hauses und der öffentlichen Fläche der Gemeinde.
- Hausverwaltung: Die Hausverwaltung, ist über einen Hausmeister geregelt, der neben dem Winterdienst, auch die Pflege der Grünflächen sowie die Pflege der technischen Anlagen im Haus übernimmt.
- Das Reinigen der Flure und Gemeinschaftsräume wird durch eine Reinigungskraft übernommen.



Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die standardmäßige Ausführung und Ausstattung der Räumlichkeiten.

Es besteht für jeden Käufer die Möglichkeit, Alternativen und Sonderwünsche zu äußern.

Das Gebäude entspricht der aktuellen Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2014, Stand 2016) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes für Neubauten (EEWärmeG).

Die behördlichen Auflagen (z.B. Schallschutz, Brandschutz) werden bei der Erstellung des Gebäudes selbstverständlich berücksichtigt.

Die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder im Schlafraum und dem Fluchtweg innerhalb der Wohnung werden von einem Anbieter angemietet, der auch die jährlich vorgeschriebene Funktionsprüfung durchführt. Die anfallenden Kosten werden zusammen mit den Nebenkostenabrechnungen beglichen.

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung. Ein entsprechender Flüssiggastank wird dafür unterirdisch eingebaut. Alle Wohnungen verfügen über Plattenheizkörper mit Thermostatventil.

Die Wohnung

- Raufasertapete weiß gestrichen (Sonderwünsche möglich)
- Fliesenspiegel in der Küche (Sonderwünsche möglich)
- Gegensprechanlage
- Trittschalldämmung sowie Vinylboden nach Bemusterung (Sonderwünsche möglich)
- Wärmedämmte lackierte Wohnungstür mit Spion und 3-fach-Verriegelung
- Elektrische Außenrollläden
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Telefon-Anschlussdose
- SAT-Anschluss im Schlafzimmer und Wohnbereich
(Die gemeinschaftliche SAT-Anlage wird in einer monatlichen Gebühr abgerechnet)
- Eigener PKW-Stellplatz vor dem Haus (kostenfrei)

Das Bad

- Bodenfliesen
- Wände, raumhoch gefliest (Sonderwünsche möglich)
- Anschluss für Waschmaschine
- Anschluss für Kondensattrockner
- Duschbereich 1,20 x 1,20 m bodengleiche Duschtasse ohne Höhenversatz
- Waschbecken mit Einhebelmischer, Spiegel, Handtuchhalter, Papierrollenhalter
- Toilette mit Unterputz-Spülkasten mit Kunststoffstuhlsitz und Deckel
- Abluftanlage

Balkone / Loggia

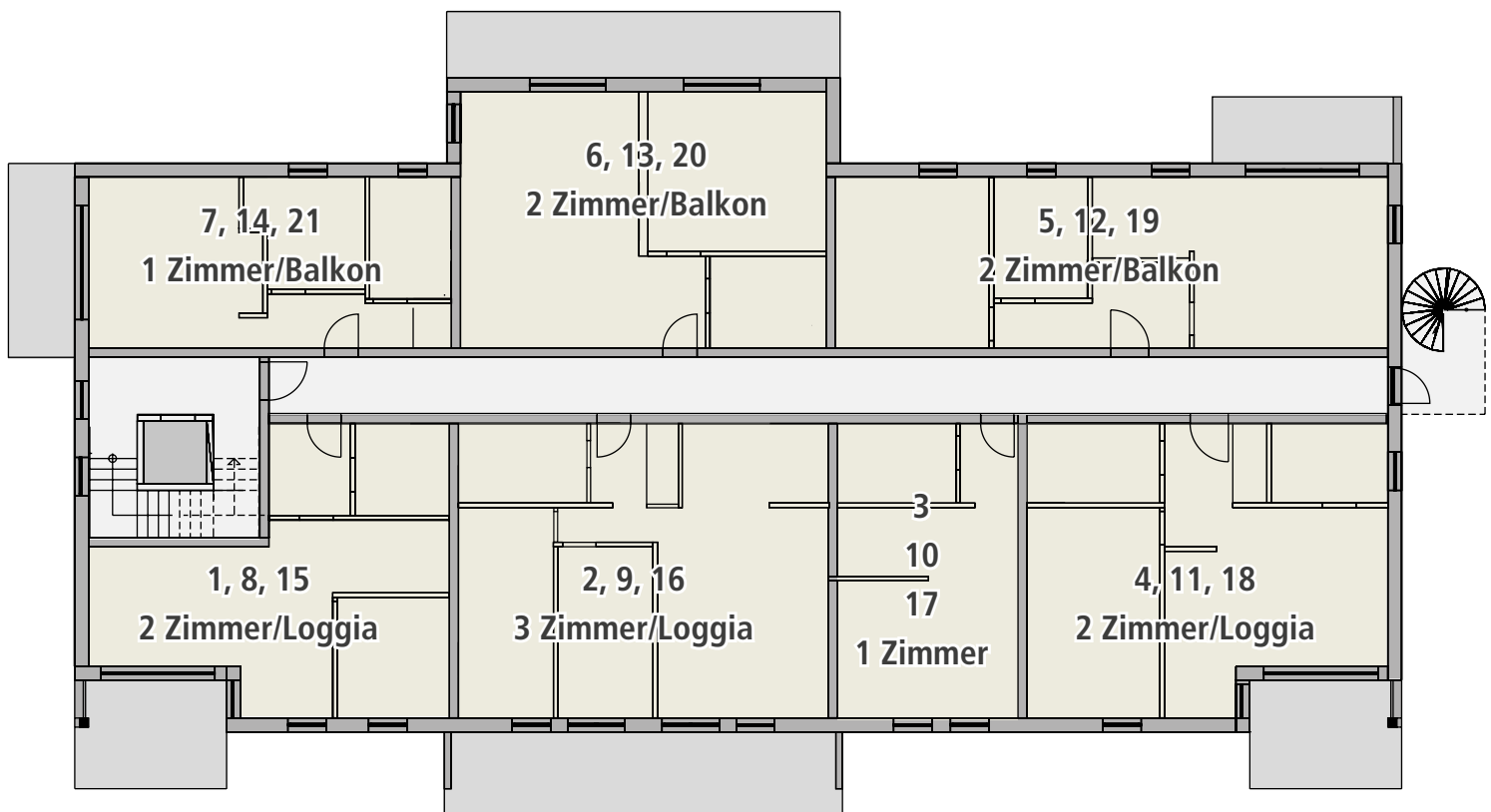
- Geländer: Feuerverzinkt und farblich beschichtete Metallkonstruktion mit Sichtschutzelementen
- Boden: Kunstharzbeschichtung/ alternativ: Fliesen

Gemeinschaftsräume und sonstige Installationen

- Gemeinschaftsraum mit Terrasse, Küche und Toiletten/Behinderten WC
- Büro der Betreuungskraft/ Koordinatorin
- Raum für Waschmaschinen und Trockner
- Abstellraum im Erdgeschoss für Hilfsmittel, Fahrräder
- Technikraum mit Zählerinstallation für jede Wohnung
- Briefkastenanlage im Eingangsbereich

Insgesamt entstehen:

- **6 x** 1-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. **36 – 44 qm**
- **12 x** 2-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. **57 – 70 qm**
- **3 x** 3-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. **80 qm**



Nachfolgend die Grundrisse der Wohnungen, die ohne Maßstab dargestellt sind, da im Rahmen der letzten Planungen noch kleinere Änderungen in den einzelnen Raumflächen vorgenommen werden könnten. Die angegebenen Mindestgrößen der Wohnungen sind jedoch verbindlich und weichen maximal 2 % vom angegebenen Maß ab.

1-Raum-Wohnung: Nr. 7 / 14 / 21

im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Jeder Wohnung ist ein Kellerstellplatz und eine Parkfläche zugeordnet.



Wohnfläche 44,4 m²

Wohn-Essbereich:	20 m ²
Schlafzimmer:	8,54 m ²
Bad:	6,76 m ²
Diele / Abstellraum:	7,04 m ²
Balkon (1/4 von 9 m ²):	2,25 m ²

gesamt: 44,59 m²



2-Raum Wohnung: Nr. 6 / 13 / 20

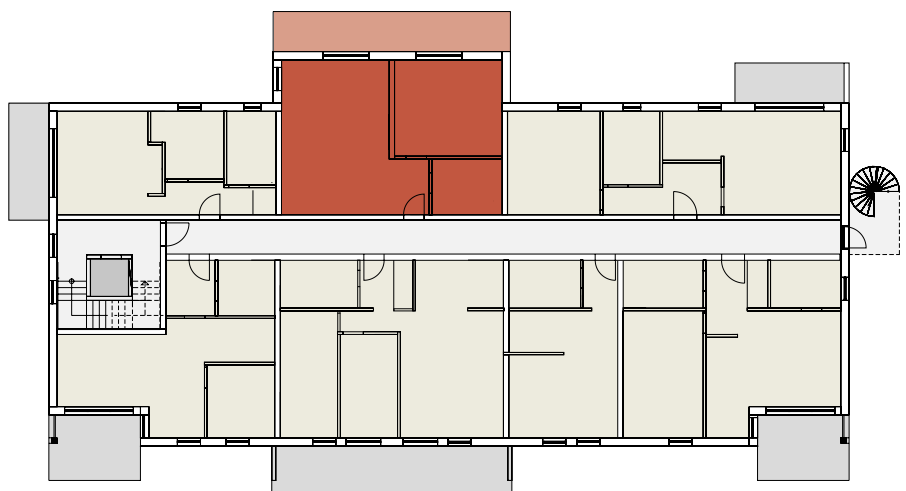
im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Jeder Wohnung ist ein Kellerstellplatz und eine Parkfläche zugeordnet.



Wohnfläche 68,78 m²

Wohn-Essbereich:	32,24 m ²
Schlafzimmer:	20,08 m ²
Bad:	7,61 m ²
Diele u. Abstellraum:	4,26 m ²
Balkon (1/4 von 9 m ²):	4,59 m ²

gesamt: 68,78 m²



3-Raum Wohnung: Nr. 2 / 9 / 16

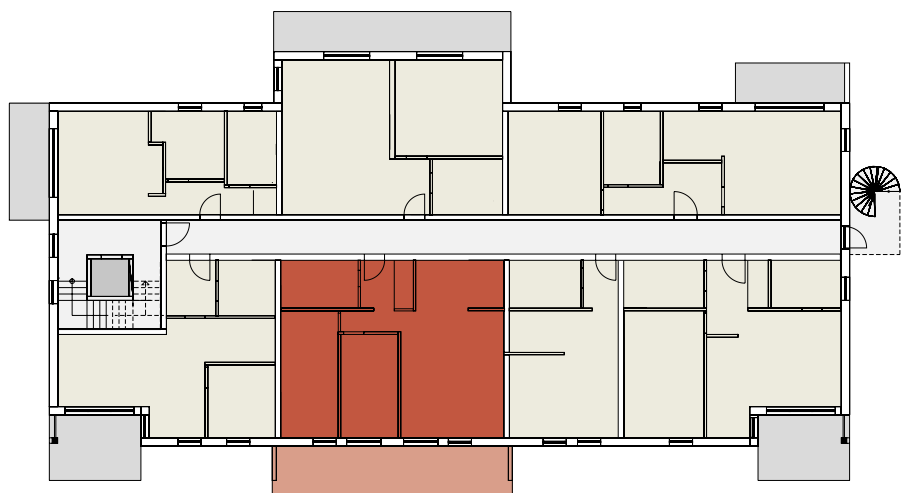
im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Jeder Wohnung ist ein Kellerstellplatz und eine Parkfläche zugeordnet.



Wohnfläche 80,73 m²

Wohnraum:	25,25 m ²
Schlafzimmer 1:	13,91 m ²
Schlafzimmer 2:	11,00 m ²
Kochen/Essen:	8,17 m ²
Bad:	6,85 m ²
Diele:	5,25 m ²
Loggia (23 m ²):	10,30 m ²

gesamt: 80,73 m²



2-Raum Wohnung: Nr. 1 / 8 / 15

im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Jeder Wohnung ist ein Kellerstellplatz und eine Parkfläche zugeordnet.



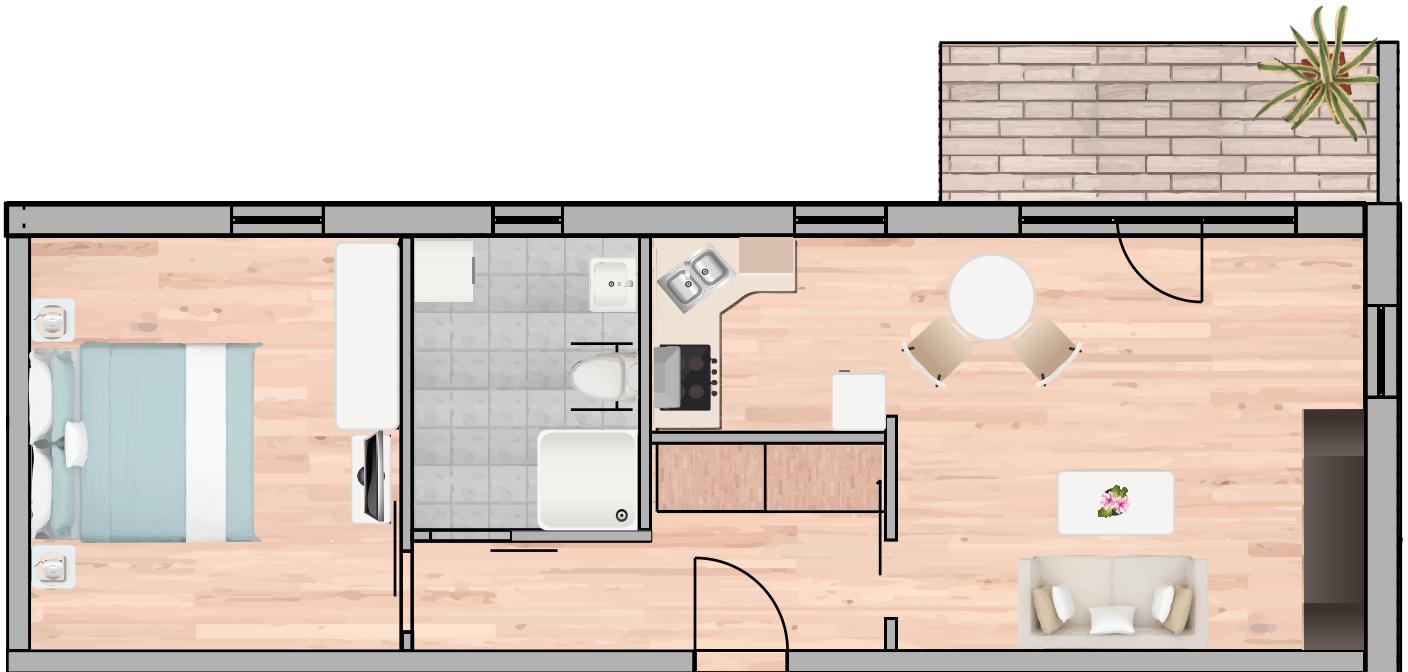
Wohnfläche 57,22 m²

Wohnraum:	24,79 m ²
Schlafzimmer:	9,41 m ²
Kochen:	5,90 m ²
Bad:	6,10 m ²
Diele:	5,25 m ²
Loggia (1/2 von 11,5 m ²):	5,75 m ²
gesamt:	57,20 m²



2-Raum Wohnung: Nr. 5 / 12 / 19

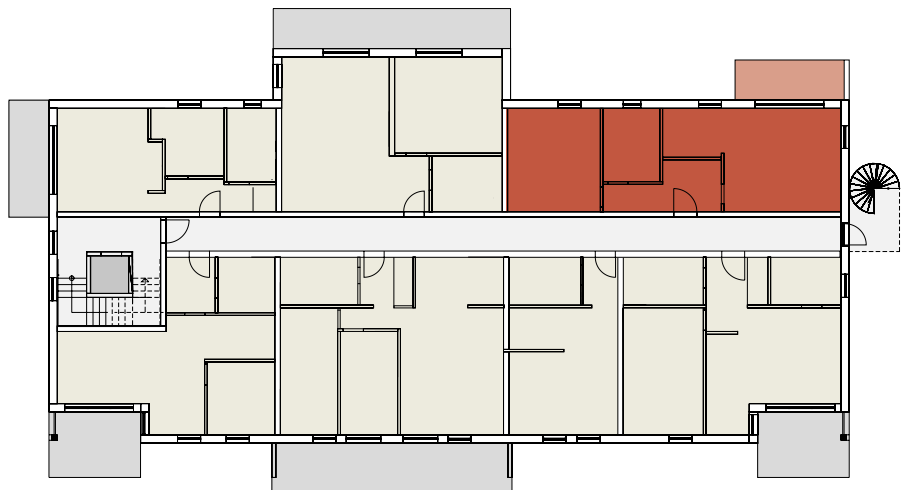
im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Jeder Wohnung ist ein Kellerstellplatz und eine Parkfläche zugeordnet.



Wohnfläche 65,86 m²

Wohnraum:	23,07 m ²
Schlafzimmer:	18,01 m ²
Kochen:	5,70 m ²
Bad:	8,01 m ²
Flur:	3,09 m ²
Diele:	5,79 m ²
Balkon (1/4 von 9 m ²):	2,19 m ²

gesamt: 65,86 m²



1-Raum Wohnung: Nr. 3 / 10 / 17

im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Jeder Wohnung ist ein Kellerstellplatz und eine Parkfläche zugeordnet.



Wohnfläche 35,89 m²

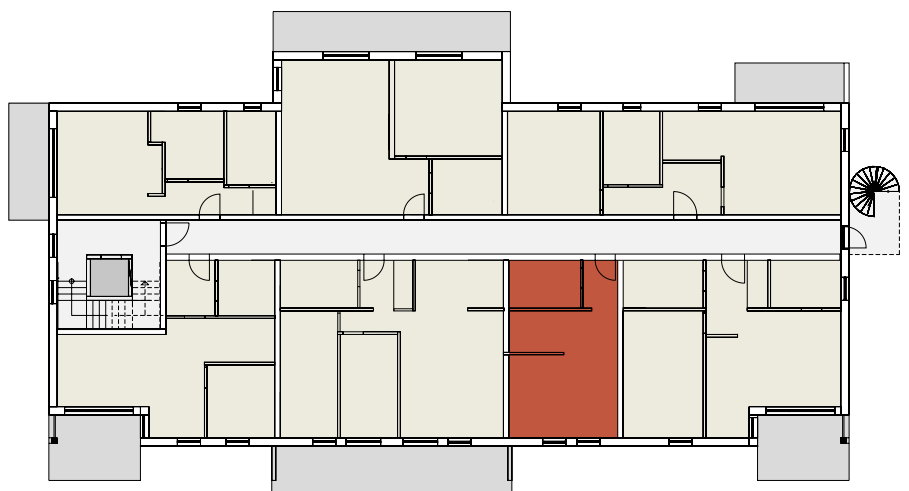
Wohn-Schlafen: 17,26 m²

Kochen: 8,66 m²

Bad: 6,6 m²

Diele: 3,37 m²

gesamt: 35,89 m²



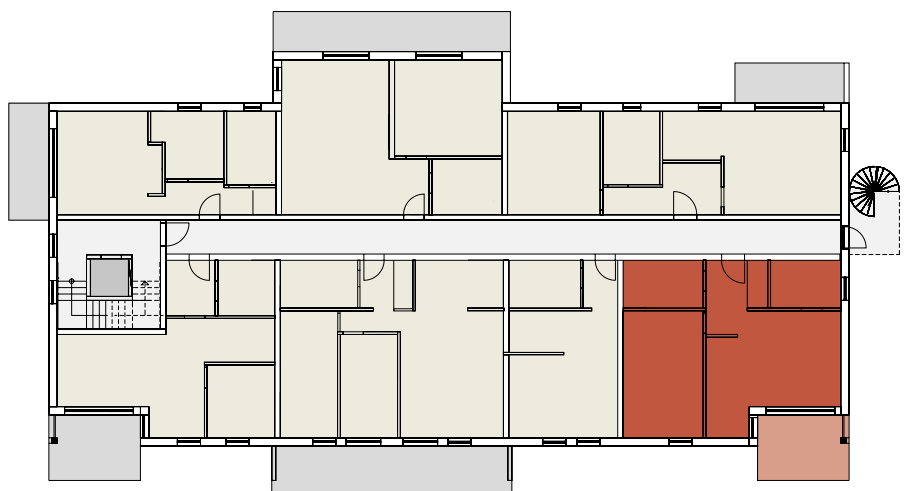
2-Raum Wohnung: Nr. 4 / 11 / 18

im 1., 2. und 3. Obergeschoss. Jeder Wohnung ist ein Kellerstellplatz und eine Parkfläche zugeordnet.



Wohnfläche 70,36 m²

Wohnraum:	25,84 m ²
Schlafzimmer:	19,41 m ²
Kochen:	6,48 m ²
Bad:	7,38 m ²
Diele:	7,42 m ²
Loggia (1/2 von 11 m ²):	3,83 m ²
gesamt:	70,36 m²



Sie suchen eine Kapitalanlage, die Sie bei Bedarf auch selbst nutzen können?

Dann bieten wir Ihnen unser All-Inclusive-Paket an.

Sie kaufen eine Wohnung und überlassen uns die Vermietung für einen Zeitraum von 5 – 10 Jahren.

Ihr Vorteil

- Keine Mietersuche
- Garantierte monatliche Miete – auch bei Leerstand !
- Keine Auseinandersetzungen mit Mietern
- Alle Organisations-und Verwaltungsaufgaben rund um die Wohnung werden für Sie übernommen

Kontaktieren Sie uns bei Interesse, wir informieren Sie gerne.

ROSEN IMMOBILIEN

Christoph Rosen

Ludwigstraße 41

69483 Wald-Michelbach

Tel.: +49 (0)6207 - 94 83 71

+49 (0)6207 - 94 83 72

Fax: +49 (0)160 - 93 84 92 14

info@rosen-immobilien.com



Angaben und Haftungsvorbehalt:

Alle Angaben in diesem Prospekt dienen nur dem Käufer als allgemeine Information. Sie gelten nur in Verbindung mit den Kaufvertragsunterlagen; mündlichen Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Die rechtliche Fundierung wird durch den notariellen Kaufvertrag, die protokollierte Baubeschreibung und die protokollierte Teilungserklärung niedergelegt. Der Kaufvertrag wird beim Notartermin vorgelesen in Bezugnahme auf die Teilungserklärung und der Baubeschreibung. Grundsätzliche stellen wir Ihnen alle Unterlagen rechtzeitig vor dem Notartermin zur Verfügung und erläutern diese bei Bedarf.

Wohnen in der Gass

zentral
barrierefrei
komfortabel



Bauherr:

Cetin Bicer
Finkenstraße 1
69483 Wald-Michelbach

Architekten:

Anny u. Georg Wulffert
Giselherstraße 10
69469 Weinheim

