



Daham sei



Wohnen**Plus** am kleinen Brombachsee

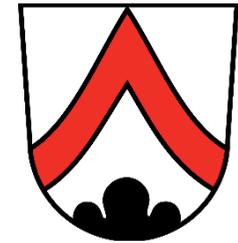
➤ **innovativ**

➤ **wertbeständig**

➤ **massiv**

KRATZ

IMMOBILIEN GmbH & Co.KG



Große Vergangenheit in einer kleinen Gemeinde – Markt Absberg

Mit entspannter Lebensart, historischem Charme und einer lebendigen Tradition bezaubert die Ortschaft im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Absberg liegt direkt am kleinen Brombachsee und ist damit im Mittelpunkt der Freizeitregion rund um die Brombachseen innerhalb des Naturparks Altmühltal.

Ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten wie z.B. Surf- und Segelschule, Minigolf, Kutschfahrten sowie Ballonfahrten bieten Ihnen die Möglichkeit, die Natur rund um die Brombachseen zu erkunden. Die unzähligen Freizeitaktivitäten warten nur darauf von Ihnen unternommen zu werden.

Rund um den See finden Sie gut erschlossene Rad- und Wanderwege, um Ihre Zeit am Brombachsee zu genießen.

In der Gemeinde Absberg wird das Vereinsleben großgeschrieben.

Allein über 100 Museen können eine weitreichende Geschichte über Absberg und den Naturpark erzählen. Die Marktgemeinde überzeugt mit Ihren historischen Bauten und den vielzähligen abwechslungsreichen Aktivitäten – Rund 1.500 Einwohner genießen in Absberg und dem angrenzenden Seenland eine außerordentlich hohe Lebensqualität.

Markt Absberg – Leben, wo andere Urlaub machen

Entfernungen

Allgemeinarzt	15 m
Supermarkt	1.600 m
Postfiliale	1.500 m
Café	1.000 m
Bank	1.400 m
Bahnhof Pleinfeld	15 km
Krankenhaus	13 km

Ansbach	36 km
Weißenburg	23 km
Georgensgmünd	14 km
Treuchtlingen	29 km
Eichstätt	48 km
Gunzenhausen	13 km
Pleinfeld	15 km
Schwabach	30 km
Nürnberg	56 km

Anbindung

Absberg liegt direkt am Rande des Naturparks Altmühltal – die Urlaubsregion in Bayern.

Durch die Anbindung an die Bundesstraßen B2, B466 und die B13 erreicht man innerhalb weniger Minuten die wichtigen Anlaufziele in allen Himmelsrichtungen.

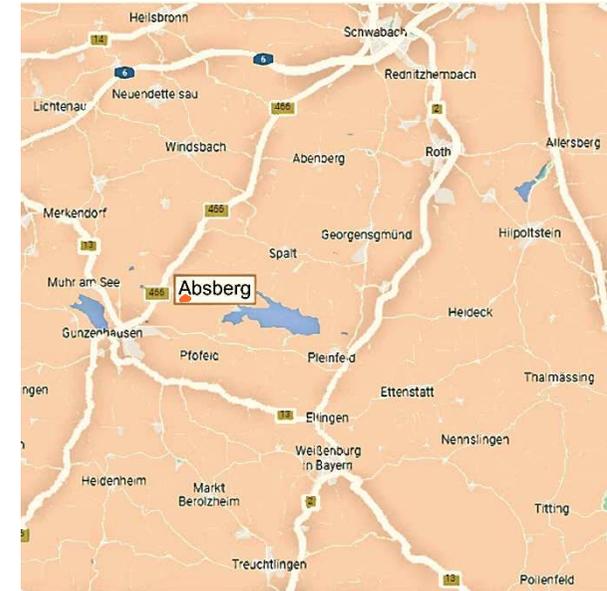
Die Autobahn A6 und A9 sind binnen 30 Fahrminuten erreichbar.

Die schöne Marktgemeinde ist der Dreh- und Angelpunkt für sämtliche Aktivitäten auf und um den kleinen sowie großen Brombachsee.

Als Mitglied des Schulverbandes Absberg – Haundorf ist die Gemeinde optimal für Familien mit Kindern geeignet.

Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie nach einem schönen Spaziergang den Supermarkt, das Café, die Bank und die Postfiliale.

Alles in einem – Alles in Absberg



Wohnen + PLUS

Wohnen + PLUS ist ein eigens entwickeltes Wohn-, Betreuungs- und Pflegekonzept, das sich an Menschen mit Hilfs- und Pflegebedarf richtet und Ihnen eine ambulante Alternative zum klassischen stationären Pflegeheim anbietet. Das gelingt, indem verschiedene Wohn- und Pflegearrangements angeboten werden, die je nach Bedarf und Präferenz miteinander kombiniert werden können.

Die Wohnungen sind überwiegend barrierefrei gestaltet, was besonders bei Pflegebedürftigen oder bewegungseingeschränkten Menschen wichtig ist. Die Wohnräume und die Tiefgarage sind über Aufzüge erreichbar. Pflegebedürftigen kann durch das Rote Kreuz auf Wunsch eine schnelle, unkomplizierte und angemessene Organisation der benötigten Pflegeleistungen zugesichert werden.

Arbeiten rund ums Haus entfallen, da die Wohnanlagen über einen Hausmeisterdienst verfügt.

Sie können von einigen Angeboten durch das Rote Kreuz profitieren und diese bei Bedarf in Anspruch nehmen.

Zusätzlich befindet sich noch direkt auf dem Nachbargrundstück eine allgemeinmedizinische Arztpraxis.

Die Wohnungen

Barrierefreiheit ermöglicht breite Türen, keine Schwellen, bodengleiche Dusche, Stütz- und Haltegriffe im Bad (optionale Ausstattung nach Kundenwunsch).

- „AAL“ – (Alltagsunterstützende Assistenzsysteme für ein altersgerechtes Leben) mit seniorenfreundlicher Bedienung
- Intelligentes Bad, Wohnzimmer, Schlafbereich, Küche, Heizung, Lüftung, Haustüre u.v.m.
- Rauchmelder, Rollladensteuerung, Sprechsteuerung, passiver/aktiver Notruf usw.
- Individuelle Alarmkette und Benachrichtigung von Angehörigen der Bewohner

Mögliche zusätzliche Leistungen (je nach individuellem Bedarf):

Betreuungsdienst:

- Pauschale für Betreuungsvertrag (Grundleistungen und Notruf) gemäß Vertrag
- Der Abschluss eines Betreuungs- und Notrufvertrages ist Pflicht
- Jeder Bewohner kann darüber hinaus einen ambulanten Pflegedienst (gegen gesonderte Vergütung) seiner Wahl beauftragen

Grundleistungen des Betreuungsdienstes:

- 24-Stunden Notruf – alle Wohnungen sind mit einer Notrufanlage ausgestattet (Notruf ggf. gesonderter Vertrag)
- Regelmäßige Sprechzeiten im Betreuungsbüro direkt in der Wohnanlage
- Hilfestellung im Behörden- oder Amtsverkehr
- Vermittlung von Pflegediensten, hauswirtschaftlichen Hilfen und alltäglichen Dienstleistungen, z.B. Wäschedienst, Mahlzeitendienst, Frisör etc.
- Veranstaltungen, wie Kaffeenachmittage, Gymnastik, Weihnachtsfeier etc., Ausflüge uvm.

Leistungen gegen gesonderte Vergütung:

- Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz, Hol- und Bringdienste
- Häusliche Krankenpflege, Hauswirtschaftliche Versorgung, Essen auf Rädern uvm.

Vorteile durch Wohnen + PLUS

- Erleichterung & Verbesserung der Wohnqualität durch altersgerechte Einrichtung und Barrierefreiheit
- Serviceangebote für individuelle Wahlleistungen (je nach Bedarf, Gesundheitszustand und Wunsch)
- Organisation der benötigten Hilfeleistungen
- Verbesserung der Lebensqualität durch Möglichkeiten der Freizeitgestaltung
- Privatsphäre und Selbstständigkeit bleibt erhalten

Innovative, massive und wertbeständige Bauweise

Monolithische Ziegelbauweise

- Feuchtigkeitsregulierend
- Kühl im Sommer
- Warm im Winter

Kalkinnenputz

- Antibakteriell
- Hervorragendes Raumklima



Nachhaltige und somit wertbeständige Ausführung durch Meisterbetriebe aus der Region

Gehobene Ausstattung

Unsere Immobilien erhalten eine gehobene Ausstattung.

Dazu zählen unter anderem:

- Elektrische Rollläden
- Dezentrale Belüftung in allen Räumen
- Innovative effiziente Pelletheizung
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Gehobene Elektroausstattung
 - Bewegungsmelder in der Tiefgarage
 - Flächenbündige Deckenspots

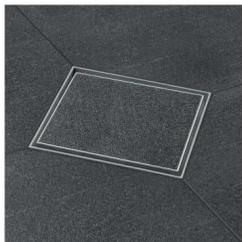


Ausstattung Bad

Auszug aus der gehobenen Badausstattung

Dusche

Design Bodenablauf



Hansgrohe AP Brausesystem
mit Thermostat



Toilette

Wand-Tiefspülklosett
Spülrandlos



Waschtisch

Badmöbel - Set
WT-Unterschrank + Spiegelschrank



Hansgrohe Waschtischmischer

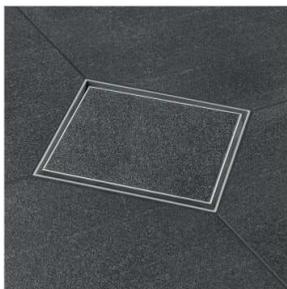


Ausstattung Bad

Auszug aus der altersgerechten Badausstattung

Dusche

Design Bodenablauf



Hansgrohe AP Thermostat
Duschstange mit Haltegriff



Toilette

Wand-Tiefspülklosett
behindertengerecht



Stützklappgriffe am WC



Waschtisch

Waschtisch unterfahrbar + Flächenspiegel



Hansgrohe Care
Waschtischmischer





Fröling Pelletskessel

Fröling bietet mit der ausgeklügelten und vollautomatischen Funktionsweise den perfekten Komfort. Die Beheizung der Wohnungen findet über eine Fussbodenheizung statt, das Warmwasser wird zentral in der Heizzentrale mit einer Frischwasserstation erzeugt.

Vorteile:

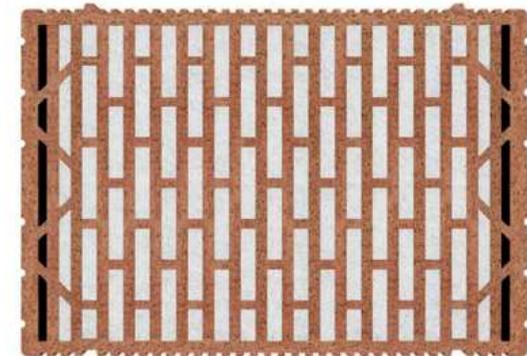
- Nachhaltiger und nachwachsender Rohstoff
- Niedriger Energieverbrauch
- CO₂-neutral Heizen
- Für Heizung und Warmwasser geeignet

Nachhaltigkeit

Der Mauerziegel wird mit Naturperlite gefüllt, welches aus Vulkangestein hergestellt wird.

Durch vulkanische Aktivitäten sorgt die Natur selbst für Nachschub und daher wird Perlite auch als nachwachsender Rohstoff bezeichnet.

Der Wandbaustein erfüllt nicht nur höchste Ansprüche an den Schall- und Wärmeschutz, sondern wird, wie vom TÜV Nord zertifiziert, sogar klimaneutral hergestellt.



Das Perlitegestein hat aufgrund seiner Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit die Auszeichnung „Blauer Engel“ erhalten.

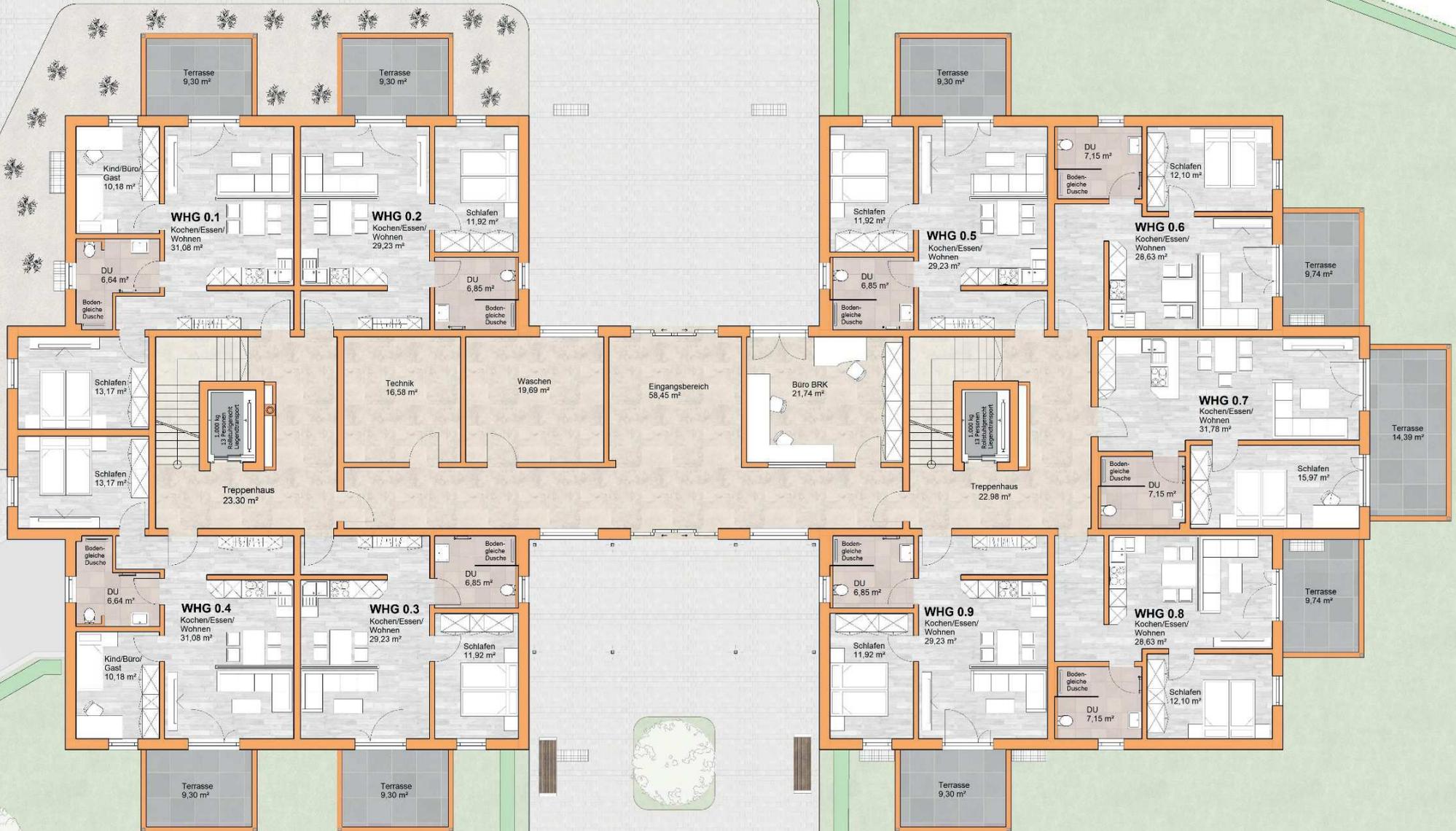
Der Primärenergiebedarf des betreuten Wohnens in Absberg ist laut aktuellster Berechnungen des Energieberaters um 52% niedriger als vom Gesetzgeber gefordert. Dies sorgt nicht nur für geringere Heizkosten und Umweltbelastung, sondern auch für ein hervorragendes Raumgefühl durch hohe Oberflächentemperaturen im Innenbereich.

Übersichtsplan

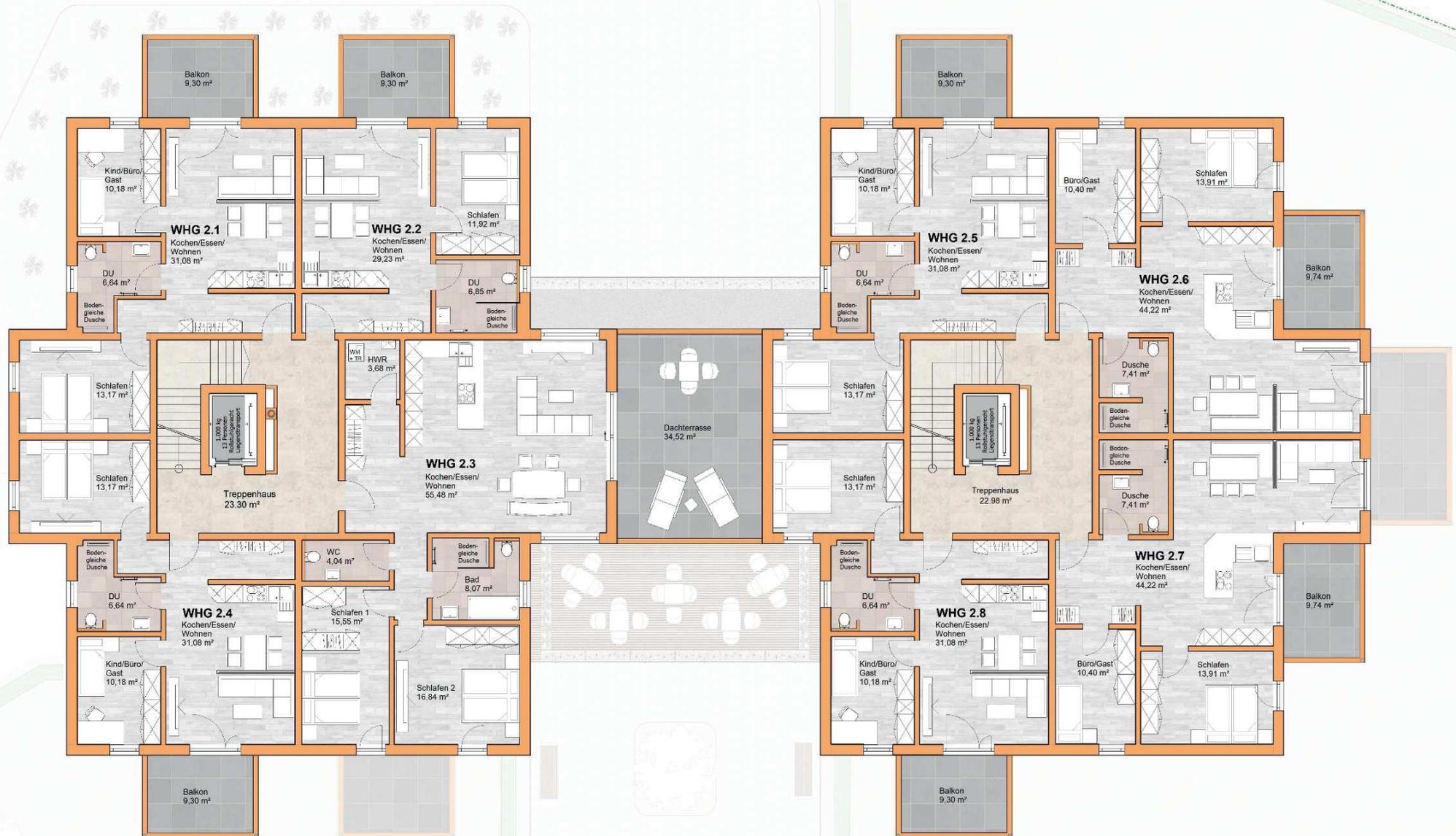


Grundriss Erdgeschoss

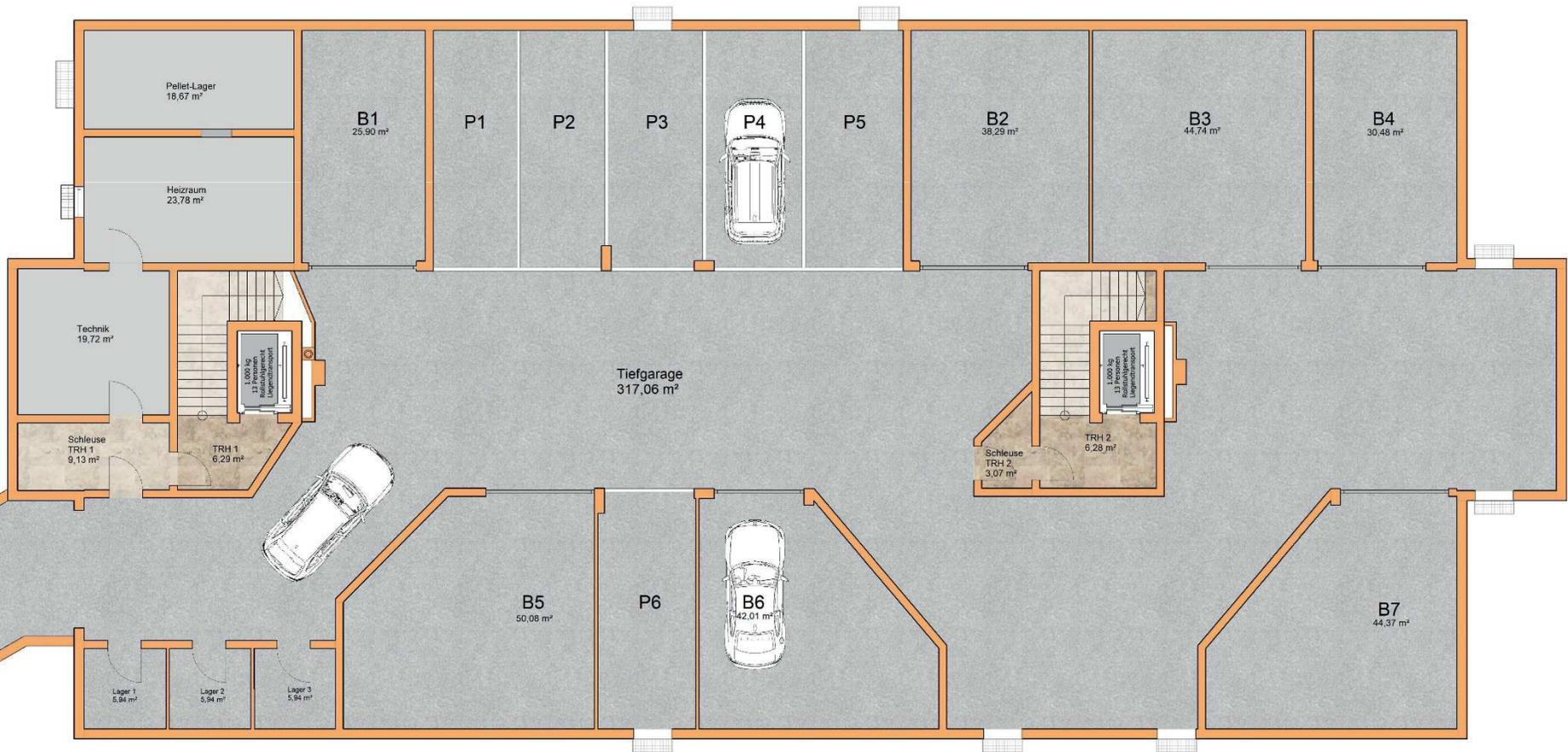
Grundriss EG



Grundriss 2.OG



Grundriss Tiefgarage



Beispiel Wohnung 1.3



Beispiel Wohnung 1.4



Beispiel Wohnung 2.7



Impressionen vom Objekt



Verkauf über unseren Partner

XADU Immobilien & Ferienhäuser

Alwin Fackler

Ottmarsfeld 9

91798 Höttingen

Tel.: 0151 / 75 08 50 90

immo@xadu.de

www.xadu.de/immobilien



Kaufpreisabwicklung

Die Abwicklung des Kaufpreises erfolgt über ein zweckgebundenes Baukonto. Eine sichere Abwicklung ist somit garantiert.

Die Kaufpreisraten werden nach Baufortschritt (§ 34c Makler-Bauträgerverordnung) fällig.

Für den Erwerb fallen keine Maklerkosten an.

Die einzelnen Kaufpreisraten werden bei Eintreten der Fälligkeit vom Bauträger angefordert.

Änderungen aus statischen oder technischen Notwendigkeiten sowie behördlichen Auflagen bleiben, soweit sie keine Wertminderung darstellen, vorbehalten.

Maßgebend für die Ausführung sind die Verkaufspläne mit Bau- und Ausstattungsbeschreibung in Verbindung mit dem notariellen Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen im Baugenehmigungsverfahren sind vorbehalten.

Notizen

Notizen

Notizen/Skizzen



KRATZ

IMMOBILIEN GmbH & Co.KG

innovativ • wertbeständig • massiv

Hauptstraße 46 • 86700 Otting • Tel. 0 90 92 - 52 82
www.kratz-immobilien.com • info@kratz-immobilien.com