

MAX JOSEPH

Ü60-Wohnen am Park Großkarolinenfeld

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

Wohnen für Generationen



Lebenswerter Wohnraum, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit

In außergewöhnlich schöner Lage, an der neu angelegten Heribert-Greiner-Straße, entstehen verteilt auf 7 Häuser:

- 56 barrierefreie Wohnungen für die Generation 60+
- 9 barrierefreie Wohnungen für Mitarbeiter und Familien
- Gemeinschaftsräume und Orte der Begegnung
- 2 Ambulant betreute Wohngemeinschaften mit 24h-Versorgung für 20 Bewohnerinnen und Bewohner
- Praxisräume / Büro
- öffentliches Tagescafé

In einem hochwertigen Gesamtensemble mit großzügig angelegter Grünanlage und angrenzendem Park schafft das innovative Wohnkonzept Raum für individuelles Wohnen, für Begegnung und eine gelebte Gemeinschaft.



HEIMAT BAYERN WOHNBAU

MAX JOSEPH Ü60-Wohnen am Park

Inhalt

4 **WILLKOMMEN bei Heimat Bayern Wohnbau**

8 **WILLKOMMEN in Großkarolinenfeld**

12 **WILLKOMMEN im MAX-JOSEPH Ü60-Wohnen am Park**

14 **Gesamtkonzept**

16 **Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

18 **Energieeffizienz und Nachhaltigkeit**

20 **Tagescafé Haus 7**

24 **Gemeinschaftsräume und Orte der Begegnung**

26 Haus 7 – Gemeinschaftsraum

28 Haus 5 – Fit & Schön Orte der Begegnung

30 **Wohnen mit Service Haus 1 – 6**

32 Haus 1 – Mehrgenerationen

36 Haus 2 – Ü60-Wohnen

40 Haus 3 – Ü60-Wohnen

44 Haus 4 – Ü60-Wohnen

50 Haus 5 – Ü60-Wohnen

56 Haus 6 – Ü60-Wohnen

60 **Ambulant Betreute Wohngemeinschaften Haus 6**

62 **Praxis- / Büroräume Haus 1**

66 **Freiflächenplan**

68 **Tiefgarage, Kellerabteile und Fahrradräume**

70 **Regelschnitte**

72 **Rechtliche Hinweise und Vorbehalte**

73 **Referenzobjekte**

74

Freude über doppelte Förderung durch das Bayerische Staatsministerium:

Die Seniorenwohnkonzepte
***1** Kirchanschöring (2018)*
***2** Schnaitsee (2020)*
***3** Neubeuern (2022)*
***4** Prutting (2024)*
wurden mit der Förderung der Ambulant betreuten Wohngemeinschaft und der Förderung der Seniorenhausgemeinschaft ausgezeichnet.





Theresa und Stefan Mayer mit Thomas Schmidinger, Bürgermeister Schnaitsee

Gefördert von:

Bayerisches Staatsministerium für Gesundheit und Pflege
Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales





Theresa und Stefan Mayer mit Daniel Artmann MdL und Johannes Thusbaß, Bürgermeister Prutting

WILLKOMMEN bei Heimat Bayern Wohnbau

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

Als renommiertes Unternehmen haben wir uns auf die Entwicklung und den Bau hochwertiger Wohnimmobilien für die Generation 60+ spezialisiert. Mit einem klaren Fokus auf Qualität, Nachhaltigkeit und die Ausrichtung auf die Bedürfnisse unserer Kunden hat sich unsere Firma einen hervorragenden Ruf erarbeitet.

Mit unserem Team legen wir großen Wert auf die Schaffung von Lebensräumen, die sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend sind und individuelles Wohnen mit gelebter Gemeinschaft verbinden. Jedes Projekt wird mit einem tiefen Verständnis für die lokalen Gegebenheiten und die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner entwickelt. Dabei kommen innovative Bauweisen und nachhaltige Materialien zum Einsatz, um umweltfreundliche und energieeffiziente Wohnlösungen mit optimalen Grundrissen zu schaffen.

Unser Unternehmen tritt sowohl als Bauträger, Bestandshalter sowie als Berater und Generalplaner für Kommunen, Stiftungen und private Investoren auf.

Zusammen mit unserem Partner **CaraVita GmbH – Experten für Wohnen im Alter**, entwickeln wir neue Wohnkonzepte für die Generation 60+. In diesen steht selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Vordergrund, immer mit Orten der Begegnung, um Gemeinschaft erlebbar zu machen. So können Seniorinnen und Senioren aktiv ihren Tag gestalten und wertvolle Kontakte knüpfen.

Ergänzend sind in allen Wohnanlagen 24h-betreute Pflege-Wohngemeinschaften mit familiärer Atmosphäre integriert. Diese können in einem eventuellen späteren Bedarfsfall, bevorzugt vor anderen Bewerbern, bezogen werden.

Selbstverständlich gilt das nicht nur für die Käufer einer Wohnung, sondern ebenso für deren nächste Angehörige.

Durch die unterschiedlichen Service- und Versorgungsebenen erreichen wir einen Grad an Sicherheit und Wohlgefühl für die Nutzer unserer Wohnanlagen der diese beruhigt in die Zukunft blicken lässt.



Theresa und Stefan Mayer, geschäftsführende Gesellschafter der Heimat Bayern Wohnbau GmbH

Auch die bauliche Ausführung berücksichtigt sich verändernde Lebensrealitäten der Generation 60+. Barrierefreiheit ist für uns kein abstrakter Begriff, sondern eine Selbstverständlichkeit, die wir seit Jahrzehnten umsetzen. Selbst die Nachrüstmöglichkeit eventuell später benötigter Hilfsmittel wird bereits in der Planung berücksichtigt.

Erst vor kurzem wurde das vierte Projekt in Folge sowohl durch das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales als auch durch das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege durch besondere Förderungen ausgezeichnet.

Unsere Philosophie, mit unseren Projekten gesellschaftliche und soziale Verantwortung in der Region zu übernehmen, unterstreichen wir ein weiteres Mal mit diesem ergänzenden Wohn- und Betreuungsangebot für die Menschen in und um Großkarolinenfeld.

Ob Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind oder in eine Immobilie mit sicherer Rendite, sehr guten Abschreibungsmöglichkeiten und sozialem Charakter investieren möchten – vertrauen Sie auf unsere Expertise!

„Sorglos in die Zukunft blicken" – wir freuen uns darauf, Sie auf Ihrem Weg zu begleiten!

Ihre

Theresa Mayer-Baumann	Stefan Mayer
Dipl.-Betriebswirtin (FH)	Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
Bankkauffrau	und Sozialwirt

Von der Idee zur Umsetzung



CARAVITA
Experten für Wohnen im Alter

Mitglied beim Verein
Pro Senioren
Rosenheim e.V.

Seit 2019 steht das Seniorenquartier auf der Agenda des Gemeinderates Großkarolinenfeld. Ein barrierefreier Lebensraum für ältere Menschen mitten im Ort und zugleich mitten im Grünen, waren seit jeher das Ziel. Mit dem weitläufigen Grundstück an der neu angelegten Heribert-Greiner-Straße wurde der ideale Platz nun gefunden. Zu Fuß sind es von dort nur 100 Meter bis zur nächsten Bushaltestelle und 500 Meter bis zum Bahnhof. Auch die Einkaufsmöglichkeiten in Großkarolinenfeld sind gut erreichbar. Ein idealer Ort also für die Ü60-Jährigen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung sich bis 2037 um 50% erhöhen wird. „Dieses Projekt ist ein herausragendes Vorhaben für unsere Gemeinde, mit dem wir dem demografischen Wandel gerecht werden", betont Bürgermeister Bernd Fessler.

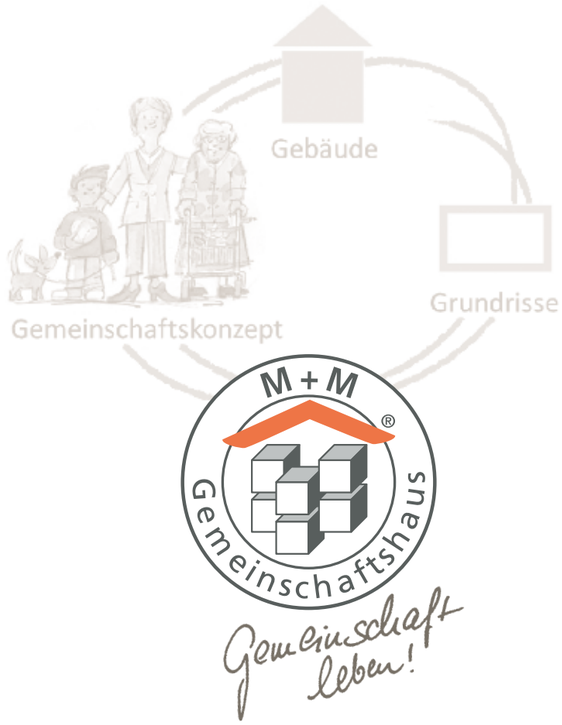
Das Gesamtkonzept für dieses besondere Projekt wurde vom Bauherrn **Heimat Bayern Wohnbau GmbH** zusammen mit deren Schwestergesellschaft **CaraVita GmbH – Experten für Wohnen im Alter** – an die besonderen Bedürfnisse der Barrierefreiheit und die tatsächliche Bedarfslage in Großkarolinenfeld angepasst. Es flossen Elemente aus dem bewährten Konzept des von Stefan Mayer und Prof. Lothar Marx entwickelten **M+M Gemeinschaftshaus®** in die Planung ein.



BM Hans-Jörg Birner (Kirchanschöring), Staatssekretär Johannes Hintersberger (MdL) und Stefan Mayer bei der Vorstellung des M+M Gemeinschaftshauses vor Landkreisbürgermeistern



Prof. Lothar Marx und Stefan Mayer (M+M Gemeinschaftshaus) mit Landrat TS Siegfried Walch, Dr. Christine Schwendner (bayerisches Staatsministerium für Gesundheit und Pflege) und BM Hans-Jörg Birner (Kirchanschöring)



Prof. Dipl.-Ing. Lothar Marx (Architekt), Wissenschaftlicher Beirat der CaraVita GmbH erhält von Christa Stewens, Bayr. Sozialministerin, das Bundesverdienstkreuz am Bande für den Einsatz für barrierefreies Bauen



M+M Gemeinschaftshaus

Das **M+M Gemeinschaftshaus®** ist ein flexibles Grundmodell für selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Es liefert sowohl die Lösung für Gebäude und Grundrisse als auch ein darauf abgestimmtes Gemeinschaftskonzept. Dabei werden bei beiden höchste Standards erfüllt und vorausdenkend neue Maßstäbe gesetzt. Das heißt, sowohl aus bauplanerischer Sicht (z.B. Barrierefreiheit, Energieeffizienz) als auch aus betreuungstechnischer Sicht (z.B. im Hinblick auf Hilfs- bzw. Pflegebedürftigkeit) wurde ein standardisiertes Grundmodell entwickelt, das einfach auf einzelne Gemeinden oder Stadtquartiere individuell angepasst werden kann und diesen optimale und zugleich nachhaltige Lösungen bietet. Das **M+M Gemeinschaftshaus®** vereint verschiedene Wohn-, Nutzungs- und Betreuungsangebote unter einem Dach und dient somit auch der Förderung, Stärkung und Erhaltung sozialer und ländlicher Strukturen in Bayern. Es ermöglicht verschiedensten Personengruppen, gegebenenfalls auch generationenübergreifend, in barrierefreier Umgebung gemeinschaftlich miteinander zu leben.

MAX-JOSEPH Ü60-Wohnen am Park

Im **MAX-JOSEPH Ü60-Wohnen am Park** wurde dieses Grundmodell im Hinblick auf die erkannte Bedarfslage in der Region Großkarolinenfeld und die unmittelbaren Umgebungsparameter unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben ausgestaltet. Insbesondere bedeutet dies die Möglichkeit für ältere, auch pflegebedürftige Mitbürgerinnen und Mitbürger in ihrer Heimatgemeinde und somit im gewohnten sozialen Umfeld bleiben zu können. Das Projekt wird partnerschaftlich in enger Abstimmung mit der **Gemeinde Großkarolinenfeld** realisiert.

HEIMAT BAYERN WOHNBAU



Rathaus in Großkarolinenfeld

MAX JOSEPH

Aktiv leben

zwischen Bergen und Seen

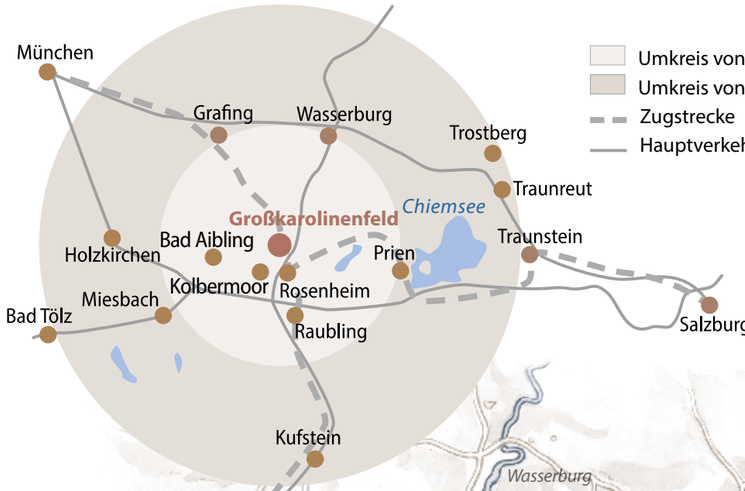
HEIMAT BAYERN WOHNBAU

WILLKOMMEN in Großkarolinenfeld

Ein Ort, an dem Lebensqualität großgeschrieben wird!

Großkarolinenfeld ist eine charmante Gemeinde mit ca. 7.400 Einwohnern, die Tradition und Moderne harmonisch verbindet. Eingebettet in die malerische Landschaft Oberbayerns, bietet der Ort eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur und ist nur wenige Kilometer von Rosenheim, einer lebendigen Stadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen entfernt. Die umliegende Natur mit Wäldern, idyllischen Flüssen, den bayerischen Alpen und dem Chiemsee bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erkundungen, entspannte Ausflüge und Erholung in der Natur – ideal für aktive Senioren und Naturliebhaber.

Großkarolinenfeld profitiert von einer hervorragenden Anbindung an die Autobahn A8, die neue Westtangente sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Dieser bietet Zuganbindungen nach Rosenheim, München und Salzburg sowie Busverbindungen nach Kolbermoor und Bad Aibling mit Haltestation an der beliebten Bad Aiblinger Therme. Die Metropole München erreicht man in nur 30 Minuten. Salzburg ist nur etwa eine Stunde entfernt – perfekt für Tagesausflüge in die Kulturstadt mit ihrer reichen Geschichte und ihrem vielfältigen Angebot. So erreichen Sie schnell und bequem die umliegenden kleineren und größeren Städte und genießen gleichzeitig die Ruhe und die Idylle, die Großkarolinenfeld zu bieten hat.



Von Großkarolinenfeld nach	
Kolbermoor	5 km
Rosenheim	7 km
Bad Aibling	8 km
Wasserburg	27 km
Prien a. Chiemsee	27 km
München	69 km
Kufstein	42 km



Großkaro liegt an der Bahnlinie München – Salzburg mit Anschluss Rosenheim – Kufstein



Beste Lage an der Ortsmitte und Blick in die Berge



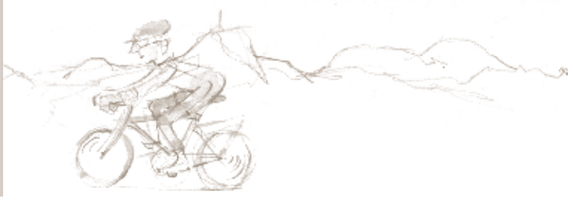
Traditionelles Frühlingsfest



Bewegte Geschichte – lebendige Ökumene



Der Biergarten vom „Wirt von Dred“



Großkarolinenfeld bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie verschiedene Discounter, auch mit Lieferservice, einen Bio-Laden, Traditions-Metzgereien mit eigener Herstellung und Bäckereien. Medizinische Einrichtungen, darunter mehrere Allgemeinärzte, Zahnärzte, Physiotherapiepraxen sowie Heilpraktiker und Apotheke sind vor Ort und sorgen dafür, dass die medizinische Betreuung stets in unmittelbarer Nähe gewährleistet ist. Die freundliche Nachbarschaft und die engagierte Gemeinschaft tragen dazu bei, dass sich alle Generationen hier gleichermaßen wohlfühlen.

Kulinarische Highlights bieten so manche Restaurants in der näheren Umgebung und vor Ort. Das bekannte Wirtshaus „Wirt von Dred“ mit wunderschönem Biergarten in Jarezöd ist nur eine der zahlreichen Gaststuben die die Gäste mit feinen traditionellen Schmankerln verwöhnen.

Verschiedene Vereine vom Theaterverein, über Feuerwehr bis hin zu Sportvereinen und Seniorengruppen, sorgen für Abwechslung und Geselligkeit.

Kulturelle Veranstaltungen und Feste, wie z.B. das jährliche Frühlingsfest stärken das Gemeinschaftsgefühl und bieten eine wunderbare Gelegenheit Nachbarn kennenzulernen.

Auch „Zuazogne“ sind hier herzlich willkommen, was u.a. an der interessanten Historie liegen mag: Großkarolinenfeld kann auf eine erst gut 200 Jahre alte, allerdings besondere Geschichte zurückblicken: Erstmals siedelten sich hier im Jahr 1802 aus der Pfalz kommend auch evangelische Christen an, als die ersten im damaligen Bayern. Im Jahr 1822 entstand die erste evangelische Kirche in Bayern, die heute noch – gemeinsam mit der Katholischen Pfarrkirche – unmittelbar im Zentrum den Ort prägt. Karoline, die Ehefrau des Kurfürsten und späteren bayerischen König Max-Joseph I., hatte sich im Ehevertrag die freie Religionsausübung als Evangelische garantieren lassen. Sie wurde Namensgeberin Großkarolinenfelds und seiner evangelischen Kirche. Ökumene wird hier aktiv gelebt.

Die Kombination aus lebendiger Dorfgemeinschaft und Nähe zu größeren Städten macht Großkarolinenfeld zum idealen Ort für alle, die ein harmonisches und aktives Leben führen möchten.

Willkommen in Großkarolinenfeld - Willkommen Zuhause!



Praktische Nähe zur Stadt Rosenheim



Als Teil der Radregion Chiemsee-Alpenland ist Großkarolinenfeld perfekter Ausgangsort für entspannte und sportliche Touren



Ganz in Ihrer Nähe und fußläufig gut erreichbar:

1 Bushaltestelle	**10** Postfiliale
2 Kath. Kirche	**11** Frisör
3 Alter Wirt	**12** Rathaus
4 Evang. Kirche	**13** Sport-/ Tennisplatz
5 Bahnhof	**14 + 15** Supermärkte
6 Biomarkt	**16** Apotheke / Gemeinschaftspraxis
7 Bäcker + Metzger	**17** Tagespflege Kontaktstadel
8 Buchhandlung	**18** Zahnarzt
9 Bankfilialen	**19** Allgemeinarzt

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

WILLKOMMEN im MAX-JOSEPH Ü60-Wohnen am Park

MAX JOSEPH

Ü60-Wohnen am Park

Haus 1
Haus 2
Haus 3
Haus 4
Haus 5
Haus 6
Haus 7

Visualisierung



Gesamtkonzept

Mit viel Leidenschaft für hochwertige Bauprojekte und einem klaren Fokus auf die Bedürfnisse der Bewohner, präsentiert die **Heimat Bayern Wohnbau GmbH** ihr neuestes Wohnprojekt in Großkarolinenfeld: ein hochwertiges Ü60-Wohnprojekt für Menschen, die ihre besten Jahre selbstbestimmt in einem komfortablen Zuhause verbringen möchten. Die Heimat Bayern Wohnbau GmbH steht für Vertrauen, Qualität und Nachhaltigkeit – Werte, die auch in diesem Projekt ihre Anwendung finden.
Das **MAX-JOSEPH** wurde speziell für Menschen im besten Alter entwickelt. Die durchdachten Grundrisse der 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, das barrierefreie Umfeld und eine moderne Ausstattung sorgen für ein angenehmes, komfortables und sicheres Wohnen. Das innovative Wohnkonzept bietet Raum für Individualität, Begegnung, gegenseitige Unterstützung und gelebte Gemeinschaft.

Ihr neues Zuhause beinhaltet folgende Bausteine:

- **Barrierefreies Wohnen mit Service für die Generation 60+**
- **Barrierefreies Wohnen für Mitarbeiter und für Familien**
- **Tagescafé**
- **Leben in Gemeinschaft: Gemeinschaftsräume und Orte der Begegnung**
- **Ambulant betreute Wohngemeinschaften (ABWGs) mit 24h-Versorgung**
- **Praxis, z.B. für Physiotherapie / Büro**

Die Wohnanlage verfügt über eine Tiefgarage mit 66 Stellplätzen sowie oberirdische Stellplätze. Für alle TG-Stellplätze ist die Infrastruktur für E-Mobilität vorbereitet. Fahrradstellplätze stehen in großer Anzahl in separaten Fahrradräumen zur Verfügung. Selbstverständlich haben alle Einheiten eigene, abschließbare Kellerabteile.

Sorglos in die Zukunft blicken

Barrierefreies Wohnen mit Service für die Generation 60+

Die 56 Wohnungen im Bereich Wohnen mit Service für die Generation 60+, die auf die Häuser 2, 3, 4, 5 und 6 verteilt sind, haben optimale Grundrisse, Balkone oder Terrassen und sind barrierefrei. Unsere Ausstattungsrichtlinien bieten den Bewohnern die Freiheit, möglichst lange selbstbestimmt und selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Auf Wunsch oder bei Bedarf können Serviceleistungen über einen ambulanten Dienstleister hinzugebucht werden.
Details zum Wohnen mit Service finden Sie ab Seite 33.

Barrierefreies Wohnen für Mitarbeiter und für Familien

Die 9 Wohnungen im Haus 1 können ohne Altersgrenze bezogen werden und sind ebenso barrierefrei. Der Wohnungsmix umfasst Wohnungsgrößen für Einzelpersonen als auch für Familien mit Kindern. Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse.

Tagescafé

Das öffentliche Tagescafé in Haus 7 befindet sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft und ist eine zentrale Anlaufstelle für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Anlage wie auch für externe Gäste. Eine mögliche Gestaltung des Cafés finden Sie ab Seite 20.

Leben in Gemeinschaft: Gemeinschaftsräume und Orte der Begegnung

Alle Räume und Plätze zur gemeinschaftlichen Nutzung sind für Menschen konzipiert, die den aktiven Ruhestand genießen und Wert auf Komfort, Austausch und Begegnung legen. Hier entstehen Räume zum Leben, Begegnen und Wohlfühlen – mehr darüber ab Seite 24.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Eigenständige Einheiten bilden die beiden Ambulant betreuten Wohngemeinschaften (ABWG) mit jeweils 10 Appartements im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß von Haus 6. Hier werden pflegebedürftige Bewohner i.d.R. ab Pflegegrad 2, mit oder ohne Demenz, Tag und Nacht bestens betreut und versorgt. Die ABWGs verfügen über eine separate Gemeinschaftsterrasse und Garten mit Hochbeet und gemütlichen Sitzbänken im EG bzw. einen Balkon mit Aussicht im 1. OG. Nähere Erläuterungen zur besonderen Versorgungsform ABWG finden Sie auf Seite 62.

Praxis, z.B. für Physiotherapie / Büro

Die im Erdgeschoß von Haus 1 geplanten Räume für eine öffentliche Physiotherapiepraxis oder ähnliches bieten den Bewohnern eine bequeme und schnelle Möglichkeit, professionelle Unterstützung bei ihrer Gesundheit zu erhalten. Die Bewohner profitieren von individuellen Behandlungsangeboten, die speziell auf ihre Bedürfnisse abgestimmt sind, direkt vor Ort.

In dieser zukunftsweisenden Wohnanlage hat Eigenständigkeit Vorrang und wird dennoch das Miteinander gelebt – mit durchdachten Räumen, die Gemeinschaft fördern, Bewegung und Begegnung ermöglichen und den Alltag bereichern und vereinfachen. Ein Ort, der Lebensqualität schenkt. Ein Ort, der Sie nicht alleine lässt, sondern auch bei zunehmendem Unterstützungs- bis hin zum Pflegebedarf Lösungen bietet.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale für Ihren Wohnkomfort

- Barrierefreie, schwellenlose Raum- und Ausstattungskonzepte
- Klimafreundliches Wohngebäude mit Effizienzhaus-Stufe KfW 40
- Zertifizierung nach Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG-PLUS) angestrebt
- Energieeffiziente Bauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Luft-Wärmepumpen mit Smart Cooling
- PV-Anlage für Allgemeinstrom und den Betrieb der Wärmepumpen
- Thermische Solaranlage zur Unterstützung von Heizung / Warmwasser
- Klimaanlage im Café und in Gemeinschaftsräumen der ABWGs
- Mehrschicht-Eichenparkettböden in Dielenoptik in den Wohnungen sorgen für Behaglichkeit
- Bäder und WCs mit hochwertiger, heller Markensanitär-ausstattung, stilvollen Fliesen oder Feinsteinzeug
- Komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Elektrische Rollläden
- Moderne Aufzüge
- Klingelanlage mit Rufunterscheidung und Gegensprechanlage, Videokamera und -sprechstelle vorbereitet
- Balkone / Terrassen mit Außenlicht und -steckdose
- Einladende Gemeinschaftsräume und -plätze
- Hausnotrufsystem für Bewohner über Kooperationspartner buchbar
- Schwesternrufsystem in den ABWGs
- Großzügige Abstellmöglichkeiten in privaten Kellerabteilen
- Separate Fahrradräume
- Tiefgarage mit bequemen Einzelstellplätzen und vorbereiteter E-Lade-Infrastruktur
- Gartenanlage mit Hochbeeten zum Garteln
- Neu angelegter Park mit Sitzbänken und Pavillon



HEIMAT BAYERN WOHNBAU

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit – KfW40 und QNG-Plus

Ihre Vorteile bei Wohnwert, Finanzierung und steuerlicher Abschreibung

MAX-JOSEPH Ü60-Wohnen am Park - eine Wohnanlage, die nicht nur höchsten Komfort bietet, sondern neben dem KfW40-Standard auch mit der angestrebten QNG-Plus-Zertifizierung überzeugt. Das Siegel für Qualitätsstandard für nachhaltiges Bauen (QNG) garantiert, dass Ihr neues Zuhause umweltfreundlich, energieeffizient und zukunftssicher gestaltet ist.

Für Sie als Käufer bedeutet das zahlreiche Vorteile: Durch die QNG-Zertifizierung profitieren Sie von verbesserten Energieeffizienzstandards, was sich in niedrigeren Heiz- und Nebenkosten und somit bessere Vermietbarkeit widerspiegelt. Energetisch hochwertig erstellte Wohnungen leisten einen Beitrag zur CO^2-Einsparung und somit zum Umweltschutz und sorgen für ein gesundes Wohnklima. Die hohen Standards erhalten den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig was sich i.d.R. bei einem späteren Weiterverkauf positiv auswirkt.

Aktuelle Regelungen der KfW fördern nachhaltiges Bauen zusätzlich: Mit KfW-Energieeffizienzprogrammen können Sie zinsgünstige Kredite für den Kauf Ihrer Wohnung erhalten. Besonders bei Neubauten, welche die hohen KfW40-Standards erfüllen sowie zudem eine QNG-Zertifizierung erreichen, sind aktuell attraktive Fördermöglichkeiten vorhanden. Nähere Informationen über Förderbedingungen und - Voraussetzungen, aktuelle Konditionen usw. erhalten Sie durch Ihre finanzierende Bank oder unter www.kfw.de.

Auch steuerlich profitieren Sie als Käufer und Vermieter. Für ein Investment im MAX-JOSEPH bedeutet das: durch die nachhaltige Bauweise können Sie erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten nutzen. **Neben der degressiven Abschreibung i.H.v. 5 % für Gebäude im KfW40 Standard profitieren Sie zusätzlich von der Sonderabschreibung i.H.v. jeweils 5 % in den ersten 4 Jahren bei Gebäuden im QNG-Standard bis zu einer festgelegten Bemessungsgrenze.** Diese steuerlichen Vorteile reduzieren Ihre laufenden Kosten und machen Ihr Investment noch attraktiver.
Informieren Sie sich bei Ihrem Steuerberater über die für Sie relevanten und gültigen Haltefristen und Abschreibungs-Regelungen.

Entscheiden Sie sich für eine Wohnung in unserer nachhaltigen Wohnanlage – für ein umweltbewusstes Investment mit langfristigen Vorteilen!

Seniorengerechte Grundrisse,
energieeffiziente Bauweise,
die Verwendung natürlicher
Materialien sowie die hochwertige
Raumausstattung sorgen für
hohen Wohnkomfort in einem
gesunden Wohnklima.

HEIMAT BAYERN WOHNBAU



Tagescafé HAUS 7

Das Tagescafé ist ein wunderbarer Ort für gesellige Stunden und gemütliche Auszeiten. Es ist ein öffentliches Café, das sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für alle Gäste offensteht. Hier können Sie frisch gebrühten Kaffee, leckere Kuchen und kleine Snacks genießen und sich mit anderen austauschen. Das Café ist freundlich und einladend gestaltet, sodass man sich sofort wohlfühlt. Es bietet die perfekte Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen, alte Freunde oder Besucher zu treffen oder einfach nur eine schöne Pause vom Alltag zu genießen. Kommen Sie einfach vorbei – hier freut man sich auf Sie!

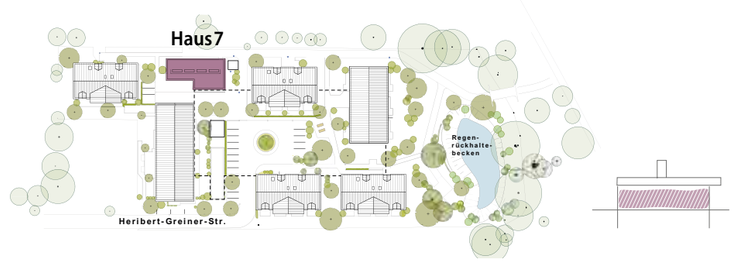
Visualisierung

MAX JOSEPH

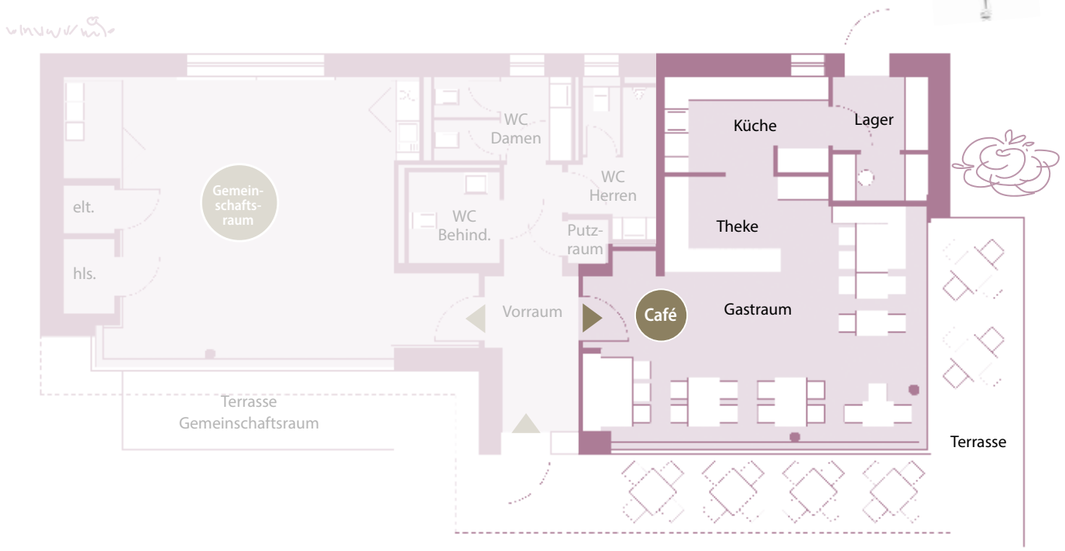


MAX JOSEPH

Kaffeepause



HAUS 7
Tagescafé



Tagescafé

– Küche	9,95 m²
– Lager	7,70 m²
– Theke	7,98 m²
– Gastraum	39,14 m²
– Terrasse (38,59 m²) 1/4	9,65 m²
Gesamtfläche	**74,42 m²**



Gemeinschaftsräume und Orte der Begegnung

Leben in Gemeinschaft – stilvoll, aktiv und verbunden

Willkommen in einer Wohnanlage, die weit mehr ist als nur ein Ort zum Wohnen: Hier entstehen Räume zum Leben, Begegnen und Wohlfühlen – konzipiert für Menschen, die den aktiven Ruhestand genießen und gleichzeitig Wert auf Komfort, Austausch und Begegnung legen.

Visualisierung Haus 7

Gemeinschaft neu gedacht

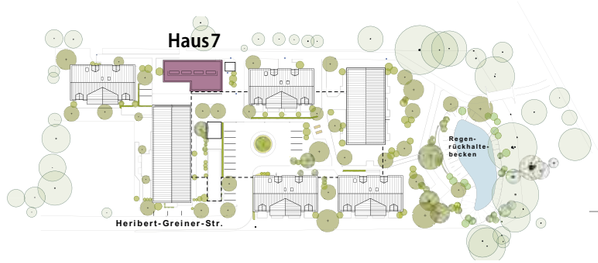


Gemeinschaftsraum im Ü60-Wohnen „Dahoam in Prutting“

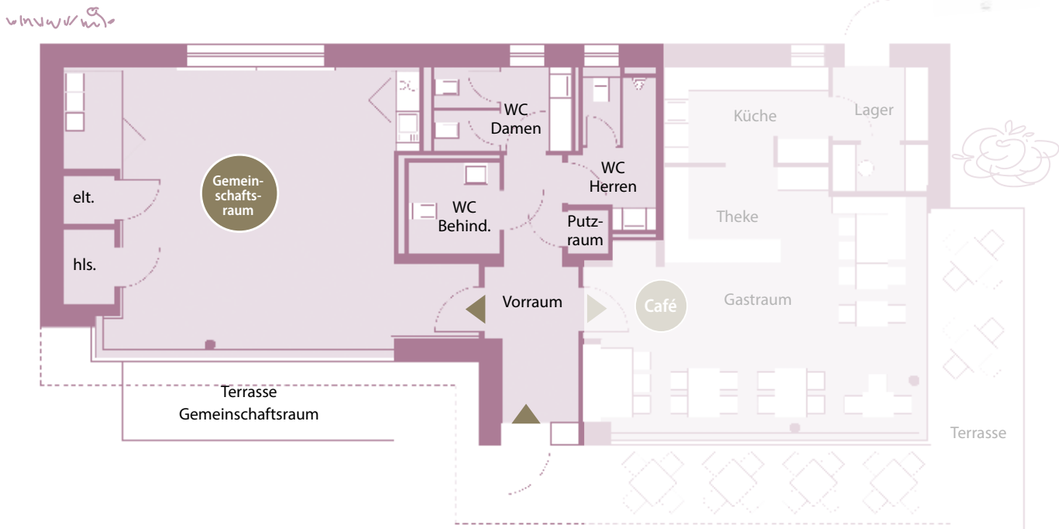
Beliebter Treffpunkt – Gemeinschaftsraum

Im einladend gestalteten Gemeinschaftsraum direkt neben dem Tagescafé finden regelmäßige Treffen statt: Vom geselligen Kaffeenachmittag über Buchrunden bis hin zu Vorträgen und Spielenachmittagen – hier darf immer etwas organisiert werden und ist immer etwas los. Der Raum steht auch für private Feiern zur Verfügung. Die stilvolle Einrichtung schafft eine warme Atmosphäre, die zum Verweilen und zum Austausch einlädt.





HAUS 7
Gemeinschaftsraum



Gemeinschaftsraum

– Gemeinschaftsraum	56,24 m²
– Terrasse (13,71 m²) 1/4	3,43 m²
– Vorraum*	12,78 m²
– WC Damen*	7,42 m²
– WC Behind.*	5,39 m²
– WC Herren*	7,20 m²
– Putzraum*	1,19 m²
Gesamtfläche	**93,65 m²**

* Nutzung durch Gemeinschaftsraum und Café





Fit & Schön im EG von Haus 5 – Bewegung in Balance

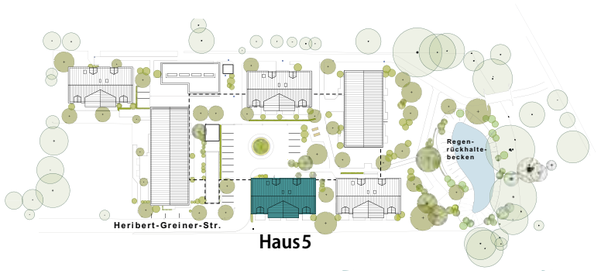
Gymnastikraum

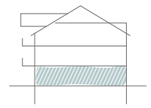
Im hauseigenen **Fit & Schön-Bereich** kommen Körper und Geist in Bewegung. Der Gymnastikraum motiviert zu regelmäßiger gelenkschonender Aktivität durch z.B. Pilates- oder Rückenfitkurse und kann für eigene Gymnastikübungen genutzt werden. Regelmäßiger Sport ist eine wertvolle Prävention, um aktiv, fit und vital zu bleiben. Er trägt dazu bei, das Wohlbefinden zu steigern, die Mobilität zu fördern und die Lebensqualität langfristig zu erhalten.



Yogaraum

Direkt angrenzend lädt der separate Yogaraum mit ruhiger Atmosphäre und gedämpfter Beleuchtung zu Entspannung und Achtsamkeit ein – für Ihre persönliche Balance und Gesundheit.





HAUS 5 – EG
Fit & Schön

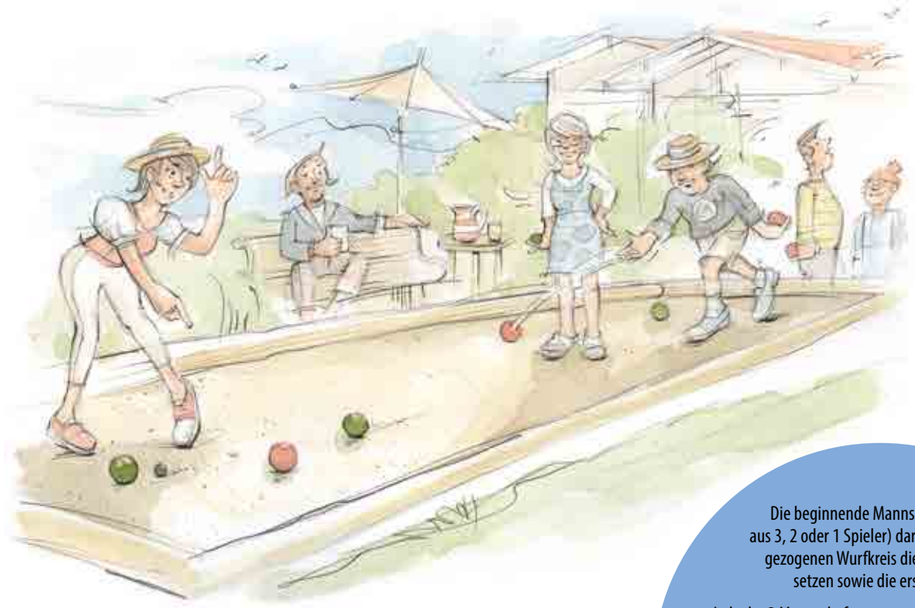


Fit & Schön – Gemeinschaftsraum

– Flur	6,99 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Küche	4,63 m²
– Garderobe	2,42 m²
– Achtsamkeitsraum	18,38 m²
– Aktivraum	38,46 m²
– Terrasse (12 m²) 1/4	3,00 m²
Wohnfläche	**82,71 m²**



Orte der Begegnung



Boulebahn – Treffpunkt mit französischem Flair

Die Boulebahn unter freiem Himmel bietet nicht nur die Möglichkeit für eine entspannte Partie am Nachmittag – sie ist zugleich ein Ort der Begegnung, des Lachens und der freundschaftlichen Wettkämpfe. Ganz gleich, ob als Zuschauer oder Mitspieler: Hier ist jeder willkommen.

Boule-Spiel

Die beginnende Mannschaft (bestehend aus 3, 2 oder 1 Spieler) darf aus dem vorher gezogenen Wurfkreis die kleine Zielkugel setzen sowie die erste Kugel werfen.

Jede der 2 Mannschaften muss versuchen die drei Kugeln möglichst nahe an die kleine Zielkugel zu platzieren.

Die Mannschaft gewinnt, deren Kugel am nächsten an der Zielkugel liegt, sie erhält soviele Punkte wie die Anzahl der Kugeln, die besser liegen als die beste Kugel der anderen Mannschaft.

Das nächste Spiel geht in die andere Richtung, solange bis eine Mannschaft 13 Punkte erreicht.

Laundry-Raum in Haus 6 – Praktisch und durchdacht

Der zentral gelegene Laundry-Raum ist als Ergänzung zur Stellmöglichkeit einer Waschmaschine in der eigenen Wohnung gedacht und ist mehr als nur ein Ort zum Wäschewaschen: Moderne Waschmaschinen und Trockner stehen Ihnen hier zur Verfügung – barrierefrei und einfach zu bedienen. Kurze Wartezeiten werden durch spontane Gespräche mit anderen Bewohnern angenehm überbrückt.







Hochbeete – Gärtnern mit Genuss

Zwei zentral platzierte Hochbeete bieten Gelegenheit für gemeinschaftliches Gärtnern und ein Stück Selbstversorgung. Ob aromatische Kräuter, knackige Salate oder bunte Blumen – die Hochbeete fördern nicht nur die Hände, sondern auch den Austausch unter Nachbarn.

Sitzbänke – kleine Pausen, große Gespräche

Vor jedem Haus befinden sich bequeme Hausbänke, in der Anlage weitere Sitzbänke – bewusst platziert, um Momente der Ruhe oder den kurzen Austausch mit der Nachbarin möglich zu machen. Oft beginnen hier Freundschaften, ganz ohne Verabredung, ganz unkompliziert.

Spazierwege und Park

Die einzelnen Häuser des Gesamtensembles sind mit Spazierwegen verbunden, die zum gemütlichen Umherschlendern einladen. Sie führen direkt in den neu angelegten Park, wo Sie auf Sitzbänken entspannen und die Natur genießen können. Der hübsche Pavillon im Park ist der perfekte Ort für gesellige Treffen im Freien oder einfach nur, um die Seele baumeln zu lassen. Hier können Sie mit Blick auf die Berge oder den alten Baumbestand bei Vogelgezwitscher die frische Luft und die schöne Umgebung genießen – aktiv sein, entspannen und sich rundum wohlfühlen!



MAX JOSEPH

sorgenfrei

das Leben genießen

Wohnen mit Service

Im Bereich Wohnen mit Service leben Sie selbstbestimmt und unabhängig, aber bei Bedarf abgesichert und gut versorgt.

Alle Häuser sind barrierefrei gestaltet. Durchdachte Grundrisse kennzeichnen sowohl das gemütliche 1-Zimmer-Appartement mit ca. 38 m² als auch die großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit über 120 m². Die Wohnungen verfügen über eigene Terrassen oder Balkone sowie abschließbare Kellerabteile. Hochwertige Bodenbeläge aus geöltem Eichenparkett in Dielenoptik und Feinsteinzeug oder Fliesen sorgen für ein stilvolles Ambiente. Die hochwertige Ausstattung umfasst unterfahrbare Waschbecken, schwellenlose Duschen, Haltegriffe in den Duschen, Nachrüstbarkeit von Haltegriffen an Waschbecken und Toiletten, barrierefreie Übergänge auf Balkone oder Terrassen. Waschmaschinenanschlüsse befinden sich in jeder Wohnung. Zusätzlich stehen Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner im Laundry-Raum in Haus 6, der von allen Bewohnern nutzbar ist, zur Verfügung. Hausnotrufsysteme werden über Kooperationspartner angeboten.



Im MAX-JOSEPH sorglos in die Zukunft blicken.

Gemeinsame Aktivitäten oder ein Plausch mit anderen Bewohnern ergeben sich in unseren Wohnkonzepten unkompliziert und nebenbei von selbst. Wer gerne „gartelt" bringt sich bei der Pflege der Hochbeete ein, wer gerne „kartelt" trifft sich zum Schafkopf mit alten und neuen Freunden im Gemeinschaftsraum. Aktivangebote in Gemeinschaft gibt es in den Räumlichkeiten des Fit & Schön-Bereiches. Bei trockenem Wetter ist die Boulebahn beliebter Anlaufpunkt, egal ob zum Zuschauen oder Mitspielen. Treffpunkt für Bewohner wie Menschen aus dem Ort wird das einladend gestaltete Tagescafé.

Wünschen Sie sich trotz eigenständigem Wohnen bestimmte **Serviceleistungen**? Diese können jederzeit nach individuellem Bedarf über einen ambulanten Dienstleister gebucht werden. So wird man bei zunehmendem Hilfs- und Unterstützungsbedarf mit hauswirtschaftlichen und pflegerischen Dienstleistungen in der eigenen Wohnung unterstützt. **Dank der Kooperation mit der sehr guten örtlichen Ökumenischen Nachbarschaftshilfe Großkarolinenfeld e.V. und deren Tagesbetreuung im „Kontaktstadl" kann auch deren Angebot im Bedarfsfall in Anspruch genommen werden.**

Ein wesentlicher Punkt in unseren Konzepten ist das **bevorzugte Belegungsrecht** für die **24h-betreuten ABWGs** für Käufer unserer Wohnungen, egal ob diese in der Anlage wohnen oder ihre Wohnung vermietet haben: Sollte sich intensiver Pflegebedarf bei sich oder den nächsten Angehörigen einstellen, überspringen Sie durch das bevorzugte Belegungsrecht die Warteliste und es besteht eine höhere Wahrscheinlichkeit einer Unterbringung mit 24h-Versorgung.

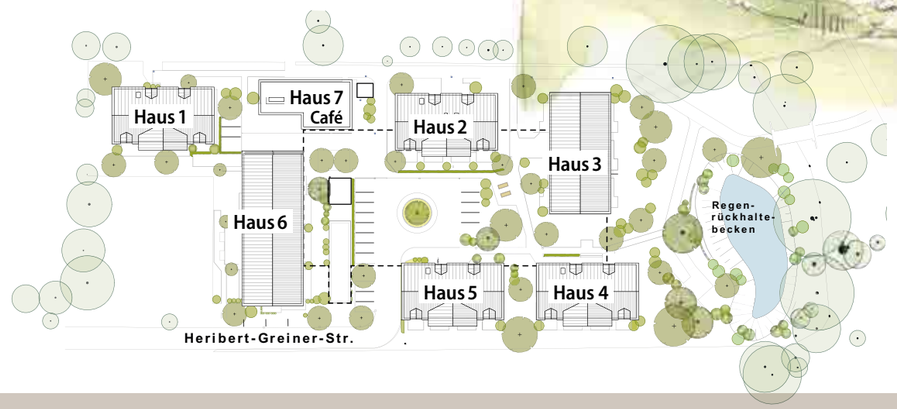
Wählen Sie die Wohnung die zu Ihren Bedürfnissen passt und bewahren Sie sich die **Freiheit**, möglichst lange **selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben!**

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

MAX JOSEPH

Ü60-Wohnen am Park





Nutzung	Anzahl der Wohnungen
Haus 1 - Mehrgenerationen-Wohnen + Praxis / Büro	9
Haus 2 - Ü60-Wohnen	12
Haus 3 - Ü60-Wohnen	15
Haus 4 - Ü60-Wohnen	12
Haus 5 - Ü60-Wohnen + Gemeinschaftsraum Fit & Schön	11
Haus 6 - Ü60-Wohnen + ABWGs	6
Haus 7 - Gemeinschaftsraum + Café	0

Ansicht von Süd-Ost

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

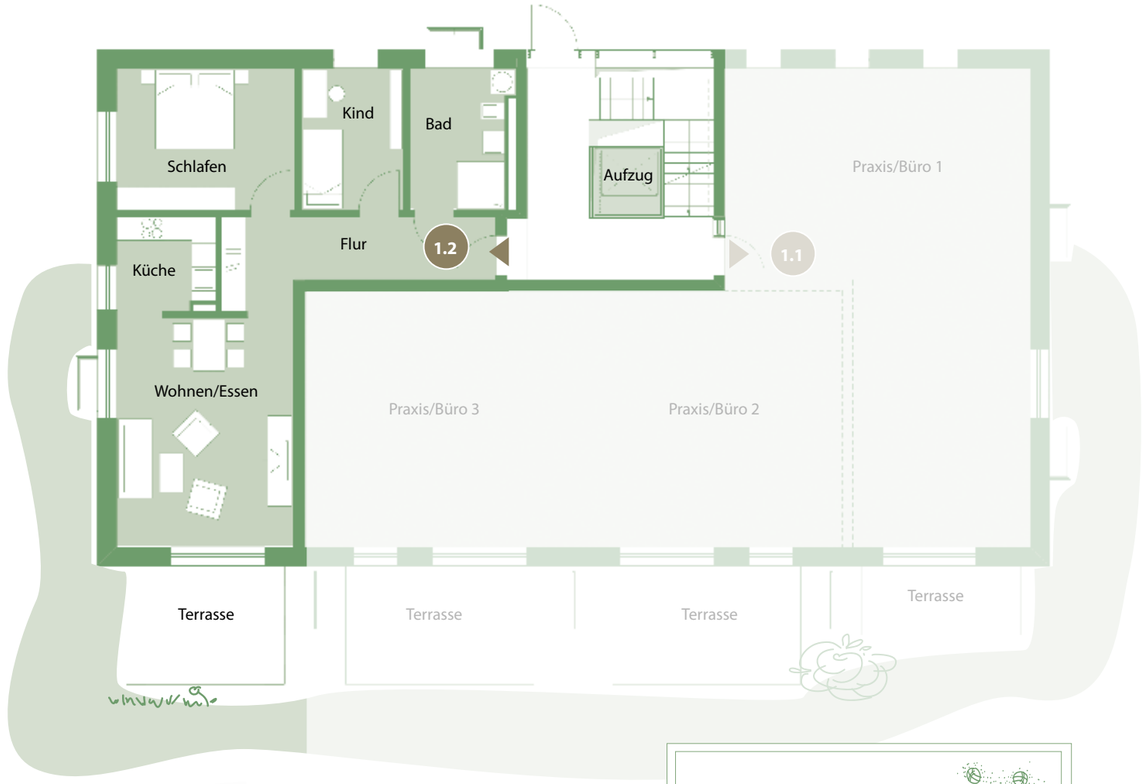


MAX JOSEPH

Grundrisse barrierefrei



HAUS 1 – EG
Mehrgenerationen



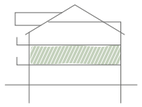
1.1 Praxis/Büro siehe S. 66

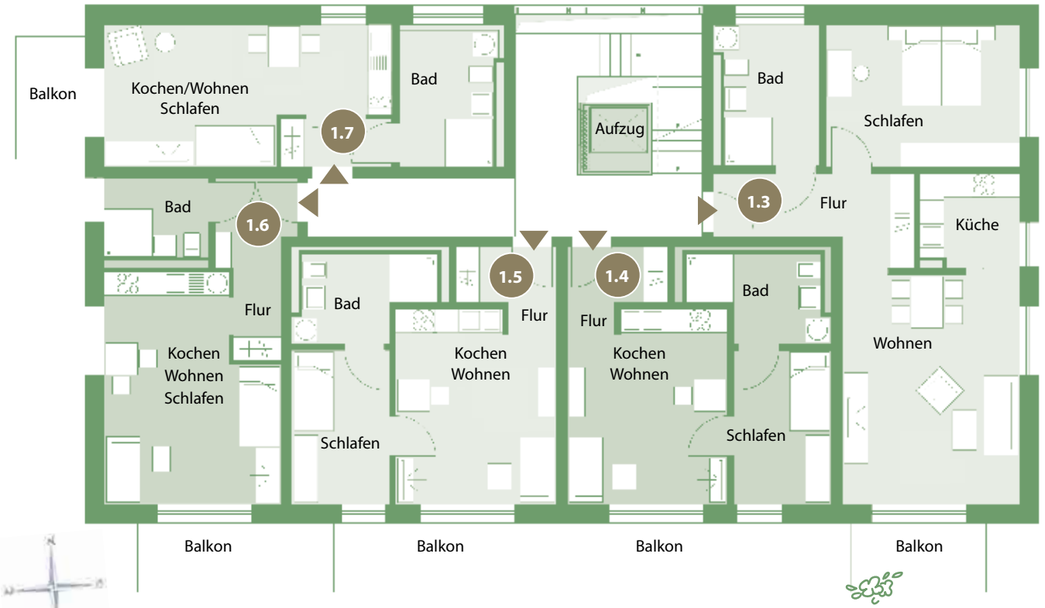
1.2 3-Zimmer-Wohnung

– Flur	12,58 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Kind	9,37 m²
– Schlafen	16,75 m²
– Küche	5,86 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Terrasse (12 m²) 1/4	3,00 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**85,93 m²**

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

HAUS 1 – 1.OG
Mehrgenerationen





1.3 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,58 m²
– Schlafen	17,65 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**74,44 m²**

1.4 1.5 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	4,66 m²
– Schlafen	9,59 m²
– Wohnen/Kochen	19,15 m²
– Bad mit Dusche	6,75 m²
– Balkon (10,06 m²) 1/2	5,03 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**48,76 m²**

1.6 1-Zimmer-Wohnung

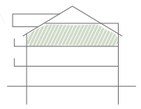
– Flur	7,22 m²
– Kochen/Wohnen/Schlafen	23,20 m²
– Bad mit Dusche	5,31 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**42,29 m²**

1.7 1-Zimmer-Wohnung

– Kochen/Wohnen/Schlafen	25,95 m²
– Bad mit Dusche	8,34 m²
– Balkon (5,42 m²) 1/2	2,71 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**40,58 m²**



HAUS 1 – DG
Mehrgenerationen





1.8 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,61 m²
– Schlafen	15,48 m²
– Wohnen	24,93 m²
– Küche	5,82 m²
– Bad mit Dusche	8,62 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**71,02 m²**

1.9 3,5-Zimmer-Wohnung

– Flur	6,66 m²
– Bad mit Dusche	6,72 m²
– Kind	13,59 m²
– Wohnen	26,73 m²
– Küche	7,46 m²
– Schlafen	14,75 m²
– Ankleide	4,64 m²
– Balkon (20,13 m²) 1/2	10,06 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**94,19 m²**

1.10 3-Zimmer-Wohnung

– Flur	13,38 m²
– Bad mit Dusche	8,62 m²
– Schlafen	14,29 m²
– Kind	8,22 m²
– Wohnen	24,93 m²
– Küche	5,86 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**81,86 m²**



HEIMAT BAYERN WOHNBAU

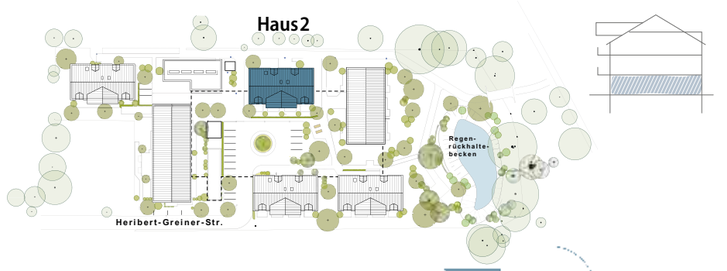


Visualisierung

MAX JOSEPH

Sicherheit

für die kommenden Jahre



HAUS 2 – EG
Ü60-Wohnen



2.1 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,58 m²
– Schlafen	17,65 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Terrasse (12 m²) 1/4	3,00 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**74,46 m²**

2.2 2.3 2-Zimmer-Wohnung

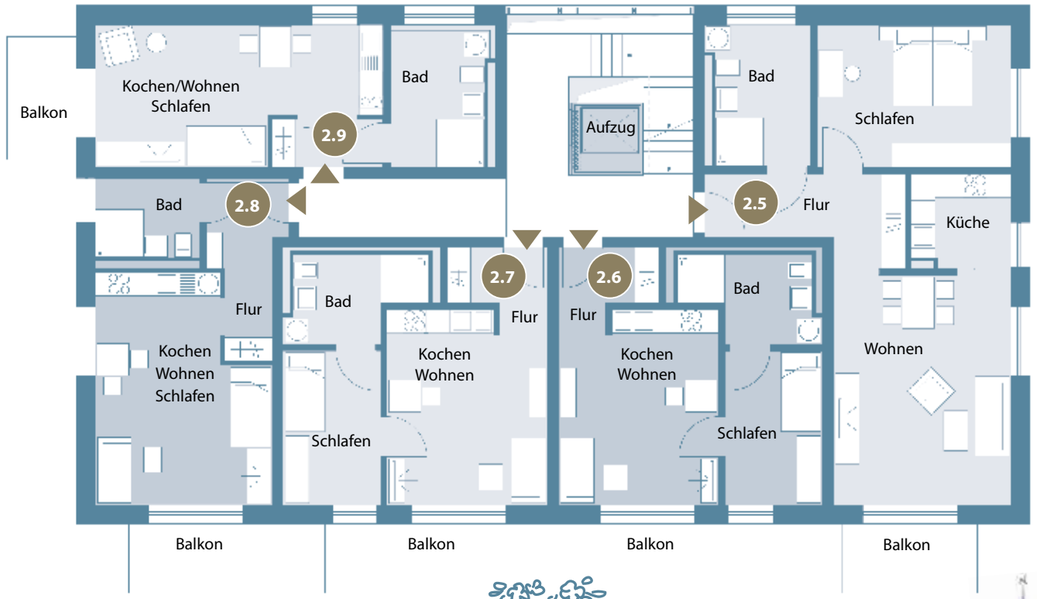
– Flur	4,66 m²
– Kochen/Wohnen	19,15 m²
– Schlafen	9,59 m²
– Bad mit Dusche	6,75 m²
– Terrasse (14,25 m²) 1/4	3,56 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**47,29 m²**

2.4 3-Zimmer-Wohnung

– Flur	12,58 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Schlafen	16,75 m²
– Gast	9,37 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Terrasse (12 m²) 1/4	3,00 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**85,93 m²**

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

HAUS 2 – 1.OG
Ü60-Wohnen



2.5 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,58 m²
– Schlafen	17,65 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**74,44 m²**

2.6 2.7 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	4,66 m²
– Schlafen	9,59 m²
– Wohnen/Kochen	19,15 m²
– Bad mit Dusche	6,75 m²
– Balkon (10,06 m²) 1/2	5,03 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**48,76 m²**

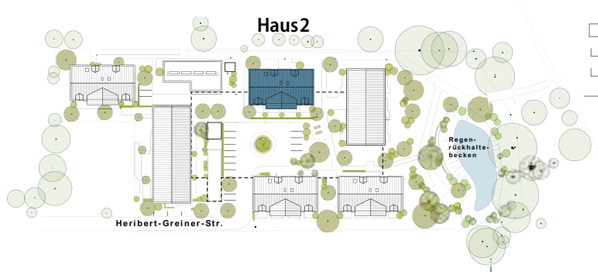
2.8 1-Zimmer-Wohnung

– Flur	7,22 m²
– Kochen/Wohnen/Schlafen	23,20 m²
– Bad mit Dusche	5,31 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**42,29 m²**

2.9 1-Zimmer-Wohnung

– Kochen/Wohnen/Schlafen	25,95 m²
– Bad mit Dusche	8,34 m²
– Balkon (5,42 m²) 1/2	2,71 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**40,58 m²**

HAUS 2 – DG
Ü60-Wohnen





2.10 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,61 m²
– Schlafen	15,48 m²
– Wohnen	24,93 m²
– Küche	5,82 m²
– Bad mit Dusche	8,62 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**71,02 m²**

2.11 3,5-Zimmer-Wohnung

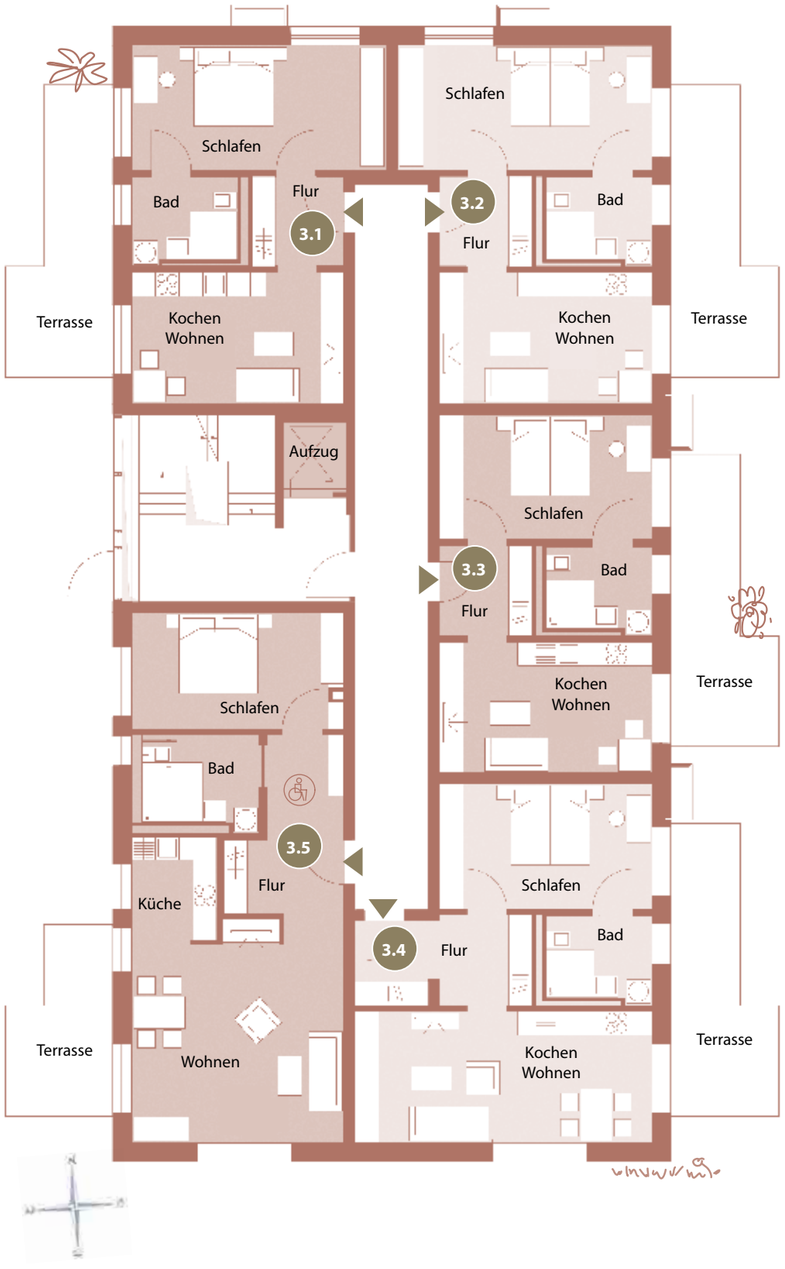
– Flur	6,66 m²
– Bad mit Dusche	6,72 m²
– Gast	13,59 m²
– Wohnen	26,73 m²
– Küche	7,46 m²
– Schlafen	14,75 m²
– Ankleide	4,64 m²
– Balkon (20,13 m²) 1/2	10,06 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**94,19 m²**

2.12 3-Zimmer-Wohnung

– Flur	13,38 m²
– Bad mit Dusche	8,62 m²
– Schlafen	14,29 m²
– Gast	8,22 m²
– Wohnen	24,93 m²
– Küche	5,86 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**81,86 m²**

Visualisierung Haus 3 Süd-West-Ansicht

HAUS 3 – EG
Ü60-Wohnen



3.1 3.2 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,36 m²
– Schlafen	20,38 m²
– Kochen/Wohnen	17,89 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Terrasse (15,68 m²) 1/4	3,92 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**56,86 m²**

3.3 2-Zimmer-Wohnung

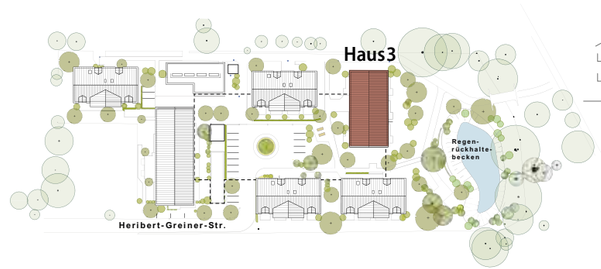
– Flur	5,36 m²
– Schlafen	17,00 m²
– Kochen/Wohnen	17,89 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Terrasse (15,68 m²) 1/4	3,92 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**53,48 m²**

3.4 2-Zimmer-Wohnung

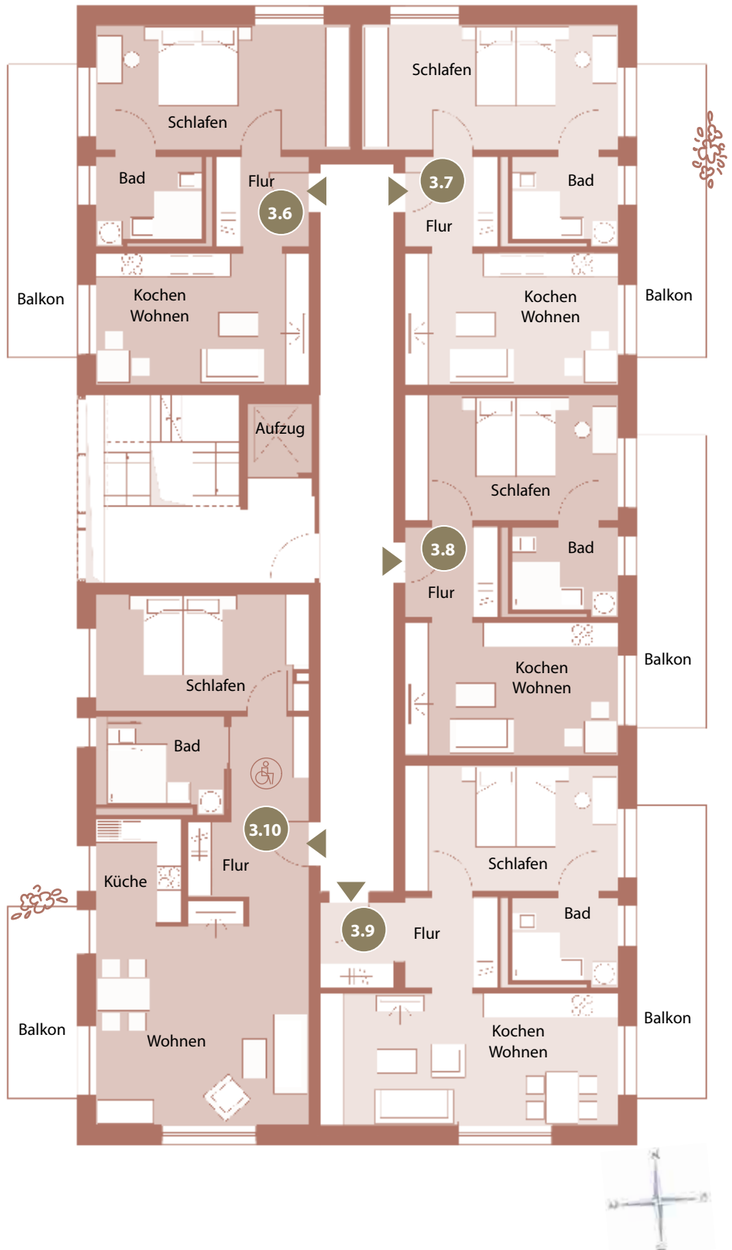
– Flur	9,76 m²
– Schlafen	17,00 m²
– Kochen/Wohnen	25,00 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Terrasse (15,68 m²) 1/4	3,92 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**64,99 m²**

3.5 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	11,05 m²
– Schlafen	15,73 m²
– Wohnen	29,07 m²
– Küche	5,79 m²
– Bad mit Dusche	6,79 m²
– Terrasse (11,22 m²) 1/4	2,81 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**74,82 m²**



HAUS 3 – 1.OG
Ü60-Wohnen



3.6 3.7 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,36 m²
– Schlafen	20,38 m²
– Kochen/Wohnen	17,89 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Balkon (12,93 m²) 1/2	6,47 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**59,41 m²**

3.8 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,36 m²
– Schlafen	17,00 m²
– Kochen/Wohnen	17,89 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Balkon (12,93 m²) 1/2	6,47 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**56,03 m²**

3.9 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,76 m²
– Schlafen	17,00 m²
– Kochen/Wohnen	25,00 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Balkon (12,93 m²) 1/2	6,47 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**67,54 m²**

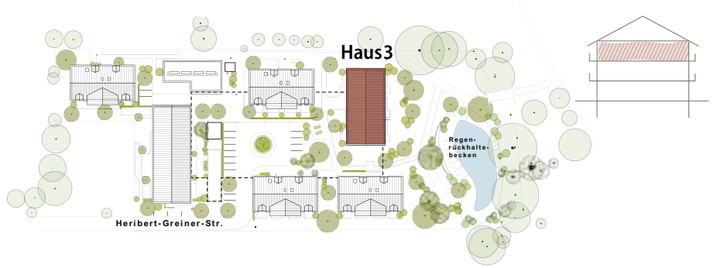
3.10 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	11,05 m²
– Schlafen	15,73 m²
– Wohnen	29,07 m²
– Küche	5,79 m²
– Bad mit Dusche	6,79 m²
– Balkon (8,48 m²) 1/2	4,24 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**76,25 m²**



MAX JOSEPH

hochwertige
Ausstattung



HAUS 3 – 2.OG
Ü60-Wohnen



3.11 3.12 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,36 m²
– Schlafen	20,38 m²
– Kochen/Wohnen	17,89 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Balkon (12,93 m²) 1/2	6,47 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**59,41 m²**

3.13 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,36 m²
– Schlafen	17,00 m²
– Kochen/Wohnen	17,89 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Balkon (12,93 m²) 1/2	6,47 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**56,03 m²**

3.14 3 – 4-Zimmer-Wohnung

– Flur	3,99 m²
– Gast	16,95 m²
– Kochen/Wohnen	52,05 m²
– Schlafen	15,39 m²
– Bad mit Dusche	4,31 m²
– WC	3,72 m²
– Balkon Ost (12,93 m²) 1/2	6,47 m²
– Balkon West (8,14 m²) 1/2	4,07 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**110,53 m²**

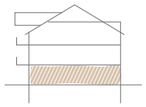
3.15 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	3,57 m²
– Schlafen	8,66 m²
– Kochen/Wohnen	16,48 m²
– Bad mit Dusche	5,53m²
– Balkon (8,14 m²) 1/2	4,07 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**41,89 m²**

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

Visualisierung Haus 4 Süd-West-Ansicht

HAUS 4 – EG
Ü60-Wohnen





4.1 2-Zimmer-Wohnung

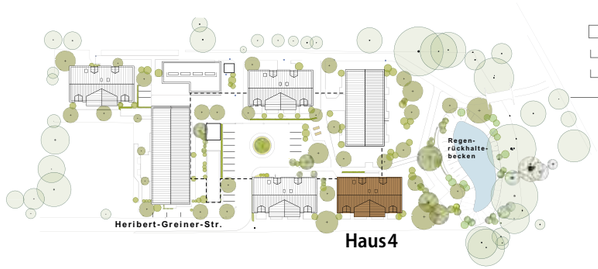
– Flur	9,58 m²
– Schlafen	17,65 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Terrasse (12 m²) 1/4	3,00 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**74,46 m²**

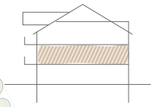
4.2 4.3 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	4,66 m²
– Kochen/Wohnen	19,15 m²
– Schlafen	9,59 m²
– Bad mit Dusche	6,75 m²
– Terrasse (14,25 m²) 1/4	3,56 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**47,29 m²**

4.4 3-Zimmer-Wohnung

– Flur	12,58 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Schlafen	16,75 m²
– Gast	9,37 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Terrasse (12 m²) 1/4	3,00 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**85,93 m²**





HAUS 4 – 1.OG
Ü60-Wohnen



4.5 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,58 m²
– Schlafen	17,65 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**74,44 m²**

4.6 4.7 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	4,66 m²
– Schlafen	9,59 m²
– Wohnen/Kochen	19,15 m²
– Bad mit Dusche	6,75 m²
– Balkon (10,06 m²) 1/2	5,03 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**48,76 m²**

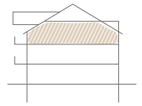
4.8 1-Zimmer-Wohnung

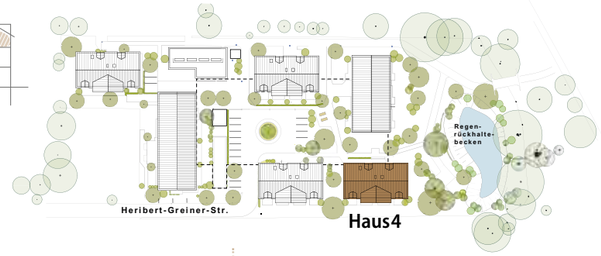
– Flur	7,22 m²
– Kochen/Wohnen/Schlafen	23,20 m²
– Bad mit Dusche	5,31 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**42,29 m²**

4.9 1-Zimmer-Wohnung

– Kochen/Wohnen/Schlafen	25,95 m²
– Bad mit Dusche	8,34 m²
– Balkon (5,42 m²) 1/2	2,71 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**40,58 m²**

HAUS 4 – DG
Ü60-Wohnen









4.10 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,61 m²
– Schlafen	15,48 m²
– Wohnen	24,93 m²
– Küche	5,82 m²
– Bad mit Dusche	8,62 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**71,02 m²**

4.11 3,5-Zimmer-Wohnung

– Flur	6,66 m²
– Bad mit Dusche	6,72 m²
– Gast	13,59 m²
– Wohnen	26,73 m²
– Küche	7,46 m²
– Schlafen	14,75 m²
– Ankleide	4,64 m²
– Balkon (20,13 m²) 1/2	10,06 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**94,19 m²**

4.12 3-Zimmer-Wohnung

– Flur	13,38 m²
– Bad mit Dusche	8,62 m²
– Schlafen	14,29 m²
– Gast	8,22 m²
– Wohnen	24,93 m²
– Küche	5,86 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**81,86 m²**

HEIMAT BAYERN WOHNBAU



Visualisierung

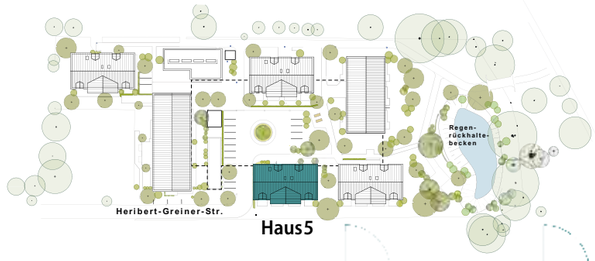
MAX JOSEPH

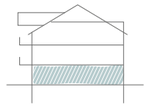
höchster Wohnkomfort



MAX JOSEPH

wo Freunde zu Familie werden





HAUS 5 – EG
Ü60-Wohnen





5.1 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,58 m²
– Schlafen	17,65 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Terrasse (12 m²) 1/4	3,00 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**74,46 m²**

5.2 5.3 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	4,66 m²
– Kochen/Wohnen	19,15 m²
– Schlafen	9,59 m²
– Bad mit Dusche	6,75 m²
– Terrasse (14,25 m²) 1/4	3,56 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**47,29 m²**

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

HAUS 5 – 1.OG
Ü60-Wohnen





5.4 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,58 m²
– Schlafen	17,65 m²
– Wohnen	25,96 m²
– Küche	5,86 m²
– Bad mit Dusche	8,83 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**74,44 m²**

5.5 5.6 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	4,66 m²
– Schlafen	9,59 m²
– Wohnen/Kochen	19,15 m²
– Bad mit Dusche	6,75 m²
– Balkon (10,06 m²) 1/2	5,03 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**48,76 m²**

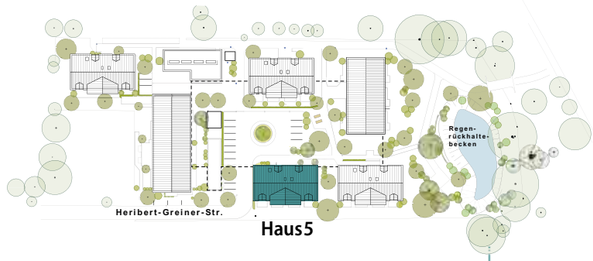
5.7 1-Zimmer-Wohnung

– Flur	7,22 m²
– Kochen/Wohnen/Schlafen	23,20 m²
– Bad mit Dusche	5,31 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**42,29 m²**

5.8 1-Zimmer-Wohnung

– Kochen/Wohnen/Schlafen	25,95 m²
– Bad mit Dusche	8,34 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**37,87 m²**

HEIMAT BAYERN WOHNBAU



HAUS 5 – DG
Ü60-Wohnen



5.9 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	9,61 m²
– Schlafen	15,48 m²
– Wohnen	24,93 m²
– Küche	5,82 m²
– Bad mit Dusche	8,62 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**71,02 m²**

5.10 3,5-Zimmer-Wohnung

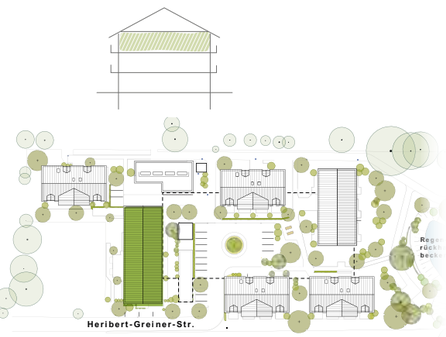
– Flur	6,66 m²
– Bad mit Dusche	6,72 m²
– Gast	13,59 m²
– Wohnen	26,73 m²
– Küche	7,46 m²
– Schlafen	14,75 m²
– Ankleide	4,64 m²
– Balkon (20,13 m²) 1/2	10,06 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**94,19 m²**

5.11 3-Zimmer-Wohnung

– Flur	13,38 m²
– Bad mit Dusche	8,62 m²
– Schlafen	14,29 m²
– Gast	8,22 m²
– Wohnen	24,93 m²
– Küche	5,86 m²
– Balkon (5,95 m²) 1/2	2,98 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**81,86 m²**

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

HAUS 6 – 2.OG
Ü60-Wohnen



Haus6




Visualisierung

6.21 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,36 m²
– Schlafen	17,00 m²
– Küche	15,68 m²
– Wohnen	18,37 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Balkon (14,13 m²) 1/2	7,07 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**72,79 m²**

6.22 6.25 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,36 m²
– Schlafen	17,00 m²
– Kochen/Wohnen	17,89 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Balkon (12,94 m²) 1/2	6,47 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**56,03 m²**

6.23 3-4-Zimmer-Wohnung

– Flur	8,91 m²
– Schlafen	18,79 m²
– Kochen/Essen	22,91 m²
– Bad-1 mit Dusche	5,73 m²
– Wohnen	35,07 m²
– Gast	16,18 m²
– Bad-2 mit Dusche	4,11 m²
– Balkon West (6,33 m²) 1/2	3,16 m²
– Balkon Süd (10,46 m²) 1/2	5,23 m²
– Balkon Ost (6,33 m²) 1/2	3,16 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**126,83 m²**

6.24 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,36 m²
– Schlafen	17,00 m²
– Kochen/Wohnen	17,89 m²
– Bad mit Dusche	5,73 m²
– Balkon (13,29 m²) 1/2	6,65 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**56,21 m²**

6.26 2-Zimmer-Wohnung

– Flur	5,05 m²
– Schlafen	5,16 m²
– Küche	9,13 m²
– Wohnen	15,39 m²
– Bad mit Dusche	5,33 m²
– Balkon (9,64 m²) 1/2	4,82 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche	3,58 m²
Wohnfläche	**48,46 m²**

ABWG im Ü60-Wohnen „Dahoam in Prutting"



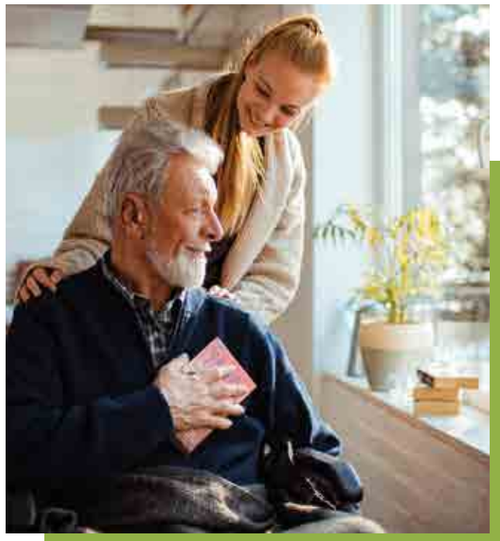
Gemeinschaftsterrasse



Wohnküche als Herzstück der ABWG



Hochbeet



Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Hohe Lebensqualität trotz Pflegebedürftigkeit!

Die Ambulant betreute Wohngemeinschaft als attraktive Alternative zu einem Pflegeheim

Die Wohngemeinschaft ermöglicht pflegebedürftigen Senioren ein gemeinschaftliches Zusammenleben mit ausreichend Raum für Individualität. Jede Bewohnerin, jeder Bewohner bewohnt ein Einzelzimmer mit eigenem Bad. Darüber hinaus stehen großzügige Gemeinschaftsflächen zur Verfügung. Tag und Nacht erhalten die Mitglieder der Wohngemeinschaft in den Bereichen Betreuung, Hauswirtschaft und Pflege Unterstützung durch ausgebildetes Personal.
Die Wohngemeinschaft bietet Menschen ab Pflegegrad 2 oder Menschen mit Demenz die Möglichkeit, auch bei Pflegebedürftigkeit, eine hohe Lebensqualität zu erhalten.

In einem Pflegeheim, indem viele Menschen zusammenleben, muss der Betreiber, schon aus logistischen Gründen, den Tagesablauf vorgeben. So bleibt wenig Spielraum für Individualität und Selbstbestimmung. In einer ABWG bestimmen die Mieter selbst was in welcher Art und Weise passiert. Sie bestimmen z.B. den Speiseplan, wie und wann es Frühstück gibt. Sie legen gemeinsam fest welche Feste und Aktivitäten wann und in welcher Form stattfinden. Wer nicht mehr selbst entscheiden kann, wird durch Angehörige oder Betreuer vertreten.

Somit ist die ABWG im Moment der „kleinstmögliche" Rahmen für eine 24 Std-Versorgung in Gemeinschaft.

Im Haus 6 befinden sich im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß die beiden **Ambulant betreuten Wohngemeinschaften (ABWGs)**. In jeder ABWG leben 10 Menschen zusammen, in der Regel ab Pflegegrad 2, mit oder ohne Demenz. Jede/r übernimmt eine für ihn/sie noch machbare Aufgabe in der Organisation des Alltags, wie in einer Familie, von der Mithilfe beim Wäschefalten bis zu kleineren Gartenarbeiten wie die Pflege des Hochbeetes. Der großzügige Gemeinschaftsraum mit offener Küche ist der zentrale Aufenthaltsort für die Bewohnerinnen und Bewohner. Hier wird von einer Hauswirtschafterin gekocht, gemeinsam gegessen und miteinander gelebt. Dennoch kann sich jeder, wann immer gewünscht, in sein eigenes Appartement zurückziehen. Dieses verfügt über ein eigenes Bad und eine eigene kleine Terrasse bzw. einen eigenen Balkon.

Als Angehöriger kann man sich jederzeit in die Gemeinschaft einbringen und entscheidet für seine Liebsten mit, wenn das diesen nicht mehr selbst möglich ist.

Eine professionelle, qualitativ hochwertige, regelmäßigen Prüfungen unterzogene, Rund-um-die-Uhr-Betreuung inklusive Pflege- und Hauswirtschaftsleistungen gewährleistet eine Wohlfühlatmosphäre nach dem Vorbild einer Großfamilie.

Hier wird auch bei größerer Hilfs- und Pflegebedürftigkeit eine bestmögliche Lebensqualität geboten.

Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner aller Wohnungen und der Praxiseinheit im **MAX-JOSEPH** haben ein bevorzugtes Einzugsrecht in die ABWG und haben damit die Sicherheit jederzeit bestens versorgt zu sein.

HAUS 6 – EG
ABWG 1

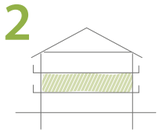


ABWG 1

- 10 Appartements
  je mit eigener Terrasse
- Gemeinschaftsflächen

ABWG-Wohnfläche gesamt: 435,12 m²

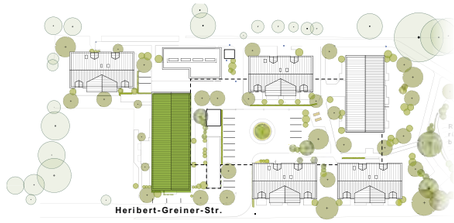
HAUS 6 – 1.OG
ABWG 2



ABWG 2

- 10 Appartements
  je mit eigenem Balkon
- Gemeinschaftsflächen

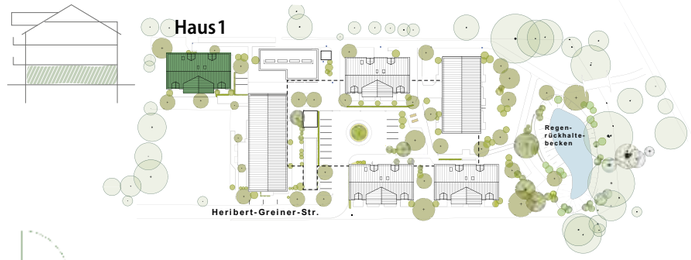
ABWG-Wohnfläche gesamt: 448,78 m²

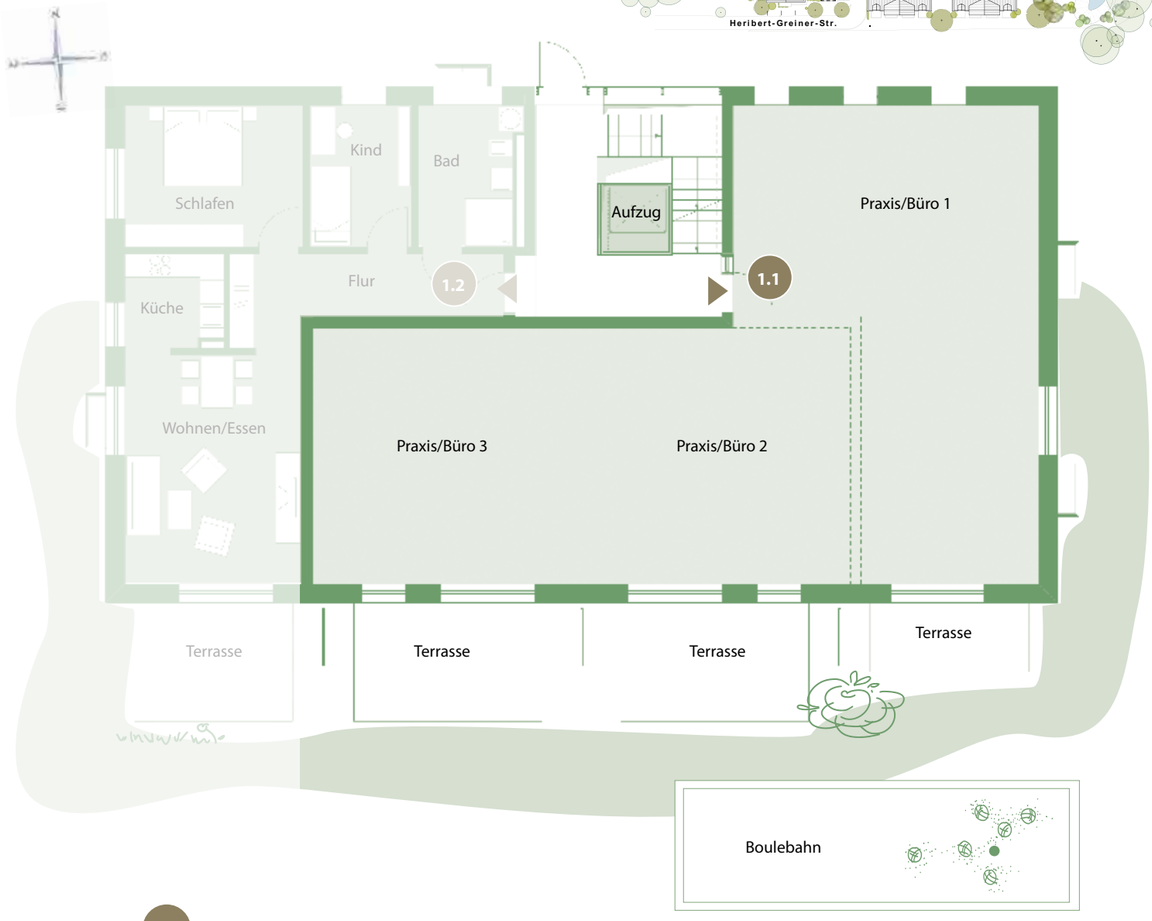


Haus6



HAUS 1 – EG
Praxis-/Büroräume





1.1 Praxis/Büro

– Praxis/Büro 1	ca. 68,00 m²
– Praxis/Büro 2	ca. 40,00 m²
– Praxis/Büro 3	ca. 40,00 m²
– Terrassen (35,48 m²) 1/4	8,87 m²
– Anteil Gemeinschaftsfläche Café	0,87 m²
Gesamtfläche	**ca. 157,74 m²**



Raum für Notizen



Freiflächenplan

MAX-JOSEPH Ü60-Wohnen am Park in Großkarolinenfeld



Zwei zentral platzierte Hochbeete bieten Gelegenheit für gemeinschaftliches Gärtnern und Werkeln.



Vor jedem Haus befinden sich bequeme Hausbänke, in der Anlage mehrere Sitzbänke – bewusst platziert, für einen unkomplizierten Ratsch.

Heribert-Greiner-Straße

HAUS 1

HAUS 7

HAUS

HAUS 3

HAUS 6

HAU

HAUS 4

Stellplätze 1 2 3

Stellplätze 4 5 6 7 8

Stellplätze 9 10 11 12 13 14 15 16

Stellplätze 17 18 19

Stellplätze 20 21 22 23

Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Regen-rückhalte-becken

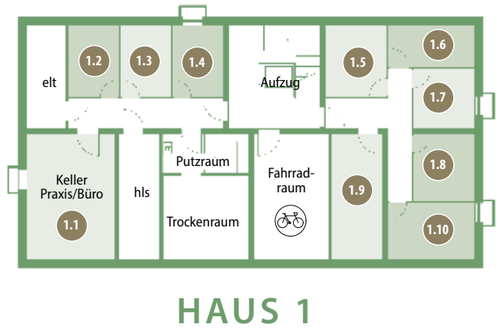
Grundstücksgrenze

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

Verbindungswege zwischen den Häusern haben Anschluss an den neu entstandenen Park mit Sitzbänken und einem Pavillon und lassen die frische Luft und die schöne Umgebung genießen!



Tiefgarage, Kellerabteile und Fahrradräume



HAUS 1



HAUS 5

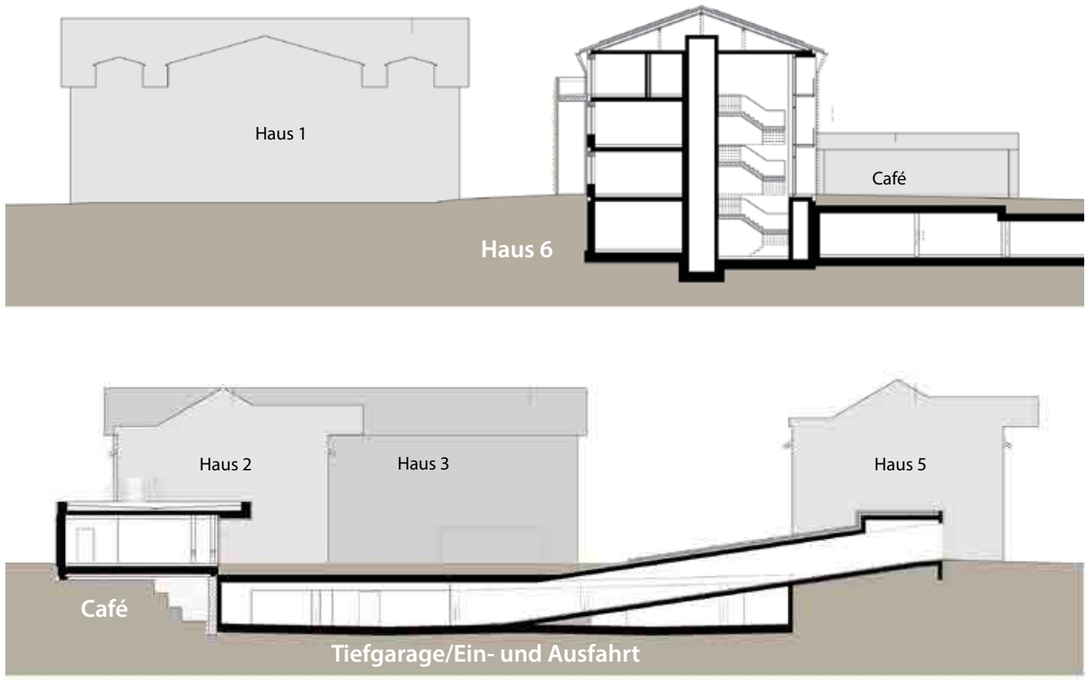
HAUS 4

Laundry-Raum
Der gemeinsame Wäsche-Raum im Keller von Haus 6 ist ein Angebot für all jene, die nicht in der eigenen Wohnung waschen wollen.



Fahrradräume
In der Tiefgarage sowie in jedem Haus sind Fahrradräume. Hier können Räder sicher untergestellt werden.

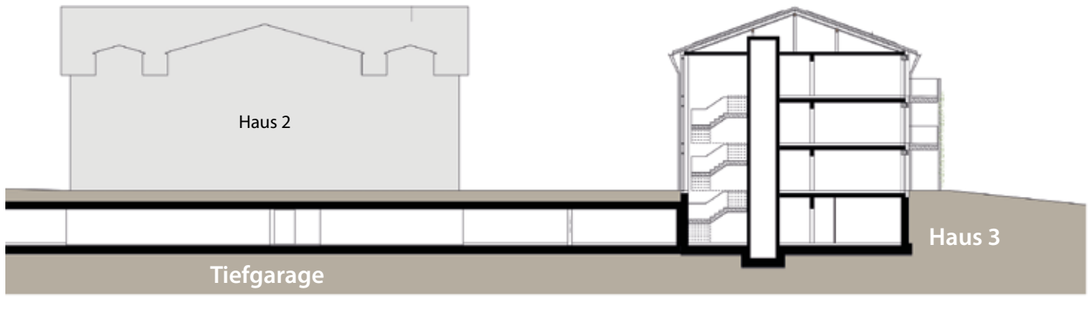




Regelschnitte







Allgemeine Hinweise und Vorbehalte

Die in diesem Exposé enthaltenen Innen- und Außenvisualisierungen, Zeichnungen und andere Darstellungen sind als künstlerisch gestaltete Veranschaulichungen zu verstehen und ausdrücklich nicht verbindlich. Dargestellte Möblierung und Ausstattungsgegenstände sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten und nur als Vorschlag zu verstehen. Auch Ausstattung wie z.B. Böden und Terrassenbeläge, Holzverkleidungen und ähnliche Darstellungen sind nur als künstlerisch gestaltete Veranschaulichungen zu verstehen und ausdrücklich nicht verbindlich.
Insbesondere durch Auflagen der Baubehörden oder technische Notwendigkeiten können sich hier noch Änderungen ergeben.

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurden grundsätzlich die Regelungen der seit 2004 gültigen Wohnflächenverordnung herangezogen. Die Balkone wurden zu 50%, die Terrassen wurden zu 25% ihrer Grundfläche als Wohnfläche angesetzt.
Die angestrebten Zertifizierungen in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht garantiert werden.

Zu allen damit gegebenenfalls verbundenen steuerlichen Auswirkungen kann Sie Ihr Steuerberater informieren. Aktuelle Förderbedingungen und –voraussetzungen, jeweils gültige Konditionen usw. erhalten Sie durch Ihre finanzierende Bank oder unter www.kfw.de.

Aus allen vorgenannten Punkten und Vorbehalten lässt sich durch den Käufer kein Anspruch auf Kaufpreisminderung oder Nachbesserung ableiten.

Allein maßgeblich und verbindlich ist nur der notariell verbriefte Kaufvertrag mit genehmigten Pläne nach Maßgabe der kaufvertraglichen Regelungen.

Alle Inhalte dieses Exposés entsprechen dem derzeitigen Stand der Planung. Für Texte, Daten und Abbildungen besteht im Rahmen dieses Prospektes jedoch keine Gewährleistung.

Referenzobjekte

Betreutes Wohnen

Großzügige Wohnungen mit schönem Garten und Balkonen an der Kastanienallee in Bernau a. Chiemsee



Barrierefreie Wohnungen In attraktiver Wohnlage in Halfing im Chiemgau



Im Ortszentrum von Rimsting a. Chiemsee profitieren die Bewohner der Ludwigshöhe von der guten Infrastruktur rundherum.



„Leben mit Handicap"

Wohnanlage mit Wohngruppen für Menschen mit Beeinträchtigungen in Prien a. Chiemsee







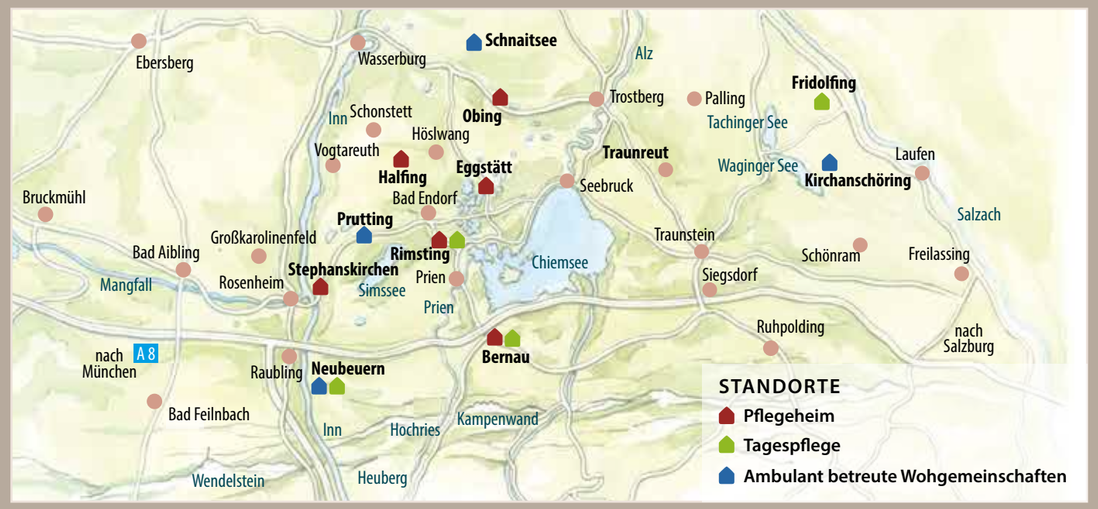






Pflegeeinrichtungen

1 Stephanihof in Halfing
2 Finkenhof in Rimsting a. Chiemsee
3 Leonhardihof in Stephanskirchen Schlossberg
4 Laurentiushof in Bernau a. Chiemsee
5 Josephihof in Obing



Bevorzugtes Belegungsrecht für Käufer und Ihre nächsten Angehörigen in unseren Einrichtungen der ***Mayer & Reif Gruppe*** *sowie der* ***ViVita Service Wohnen und Pflege GmbH****.*

Referenzobjekte

Ü60-Wohnen mit Service + Ambulant Betreute Wohngemeinschaften



Haus der Begegnung in Kirchanschöring
mit 9 Wohneinheiten, Arztpraxis und ABWG



Seniorenwohnanlage Schnaitsee
2 Häuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten,
Praxisräumen und ABWG

Ü60-Wohnen



Ü60-Wohnen Parkensemble Fröschenthal Neubeuern mit denkmalgeschütztem Altbestand
mit 34 Wohneinheiten inkl. Tagespflegeeinrichtung und ABWG



Ü60-Wohnen „Dahoam in Prutting"
mit 23 Wohneinheiten, ABWG, Praxis und Sozialbüro



Willkommen Zuhause!

Ein Projekt der

HEIMAT BAYERN WOHNBAU

Wohnen für Generationen

in Kooperation mit

CARAVITA

Experten für Wohnen im Alter

Heimat Bayern Wohnbau GmbH · Marktplatz 2 · 83209 Prien a. Chiemsee
Telefon +49 (0) 80 51 / 96 56 45-0 · info@team-hbw.de · www.heimat-bayern-wohnbau.de

Gestaltung: Sabine Huber, Illustrationen: Sebastian Huber, Breitbrunn a. Chiemsee, www.huberwast.de
Visualisierungen: Perspektive Eins, Berlin www.perspektiveeins.de – Druck: Wenninger Druck GmbH, Bad Endorf