



**GEMEINSAM LEBEN**



**HEYDEBAH**

**SERVICE WOHNEN 60 PLUS**



Zentrale Lage



Sorgenfreies Leben zur Miete



Individuelle Lösungen



## SERVICE WOHNEN 60 PLUS

# FÜR EIN SELBSTBESTIMMTES LEBEN IM ALTER

---

Mit steigendem Alter können wir mehr und mehr auf Unterstützung im Alltag angewiesen sein. Neben zunehmenden körperlichen Beschwerden stellen die erhöhte Geschwindigkeit und Komplexität der modernen Gesellschaft viele Mitmenschen vor große Herausforderungen. Das Wohnkonzept Service Wohnen 60 Plus bietet die perfekte Basis, um auch in hohem Alter ein selbstbestimmtes und sorgenfreies Leben führen zu können.

Moderne, barrierefreie Mietwohnungen mit eigenem Balkon und einer Größe zwischen 44 und 133 Quadratmetern bilden dafür die optimale Grundlage. Ein entscheidender Vorteil sind die kurzen Wege zur Caritas Sozialstation, welche sich in unmittelbarer Nähe befindet und für jeden Bewohner alltagsunterstützende Dienstleistungen anbietet. Die für den Kümmerer anfallende Servicepauschale ist ihren Preis mehr als wert. Das Wohnkonzept soll künftig durch auf dem Gelände geplante Gewerbeeinheiten und medizinische Einrichtungen, wie beispielsweise Café, Apotheke oder Arztpraxis ergänzt werden. Zur Förderung des Miteinanders entstehen u. a. eine Begegnungsstätte im Freien sowie für die Bewohner ein Gemeinschaftsraum im Caritaszentrum. Der Gemeinschaftsraum ist mit einer Küchenzeile ausgestattet und kann sowohl für Veranstaltungen gemeinsam oder von den Bewohnern einzeln im privaten Rahmen genutzt werden.

Zusätzlich bietet das durchdachte Konzept weitere Annehmlichkeiten wie E-Ladesäulen und überdachte sowie nicht überdachte Stellplätze für Fahrrad, E-Bike und KFZ.





# INHALTSVERZEICHNIS

---

Lage	6 - 11
Wohnanlage	12 - 15
Wohneinheiten	16 - 17
Serviceleistungen	18 - 19

## **Wohnungsgrundrisse Gebäude 1**

Erdgeschoss: Wohnungen 1- 6	20 - 21
1. Obergeschoss: Wohnungen 13 - 18	22 - 23
2. Obergeschoss: Wohnungen 25 - 30	24 - 25
Dachgeschoss: Wohnungen 36 - 37	26 - 27

## **Wohnungsgrundrisse Gebäude 2**

Erdgeschoss: Wohnungen 7 - 12	28 - 29
1. Obergeschoss: Wohnungen 19 - 24	30 - 31
2. Obergeschoss: Wohnungen 31 - 35	32 - 33
Dachgeschoss: Wohnungen 38 - 39	34 - 35

LAGE

# EINE IDYLLE IN CHURFRANKEN

---



Kleinheubach liegt eingebettet zwischen Spessart und Odenwald am wunderschönen bayerischen Untermain. Aufgrund seiner zentralen Lage bietet die Marktgemeinde mit ihren knapp 4.000 Einwohnern unzählige Ausflugsmöglichkeiten, die zu Fuß, mit dem Rad sowie dem Bus und der Bahn erreicht werden können.



Weitläufige Waldgebiete sowie die im Landkreis Miltenberg gelegenen Weinberge laden zu ausgiebigen Wanderungen oder entspannten Spaziergängen mit traumhaftem Ausblick ein. Dank der vielen Winzer sind auch ansässige Häckerwirtschaften beliebte Ausflugsziele.

Die wenige Kilometer entfernte Kreisstadt Miltenberg überzeugt mit ihrer romantischen Altstadt und ihrer besonders im Sommer beliebten Mainpromenade. Ein Besuch im ältesten Gasthaus Deutschlands „Zum Riesen“ darf dabei nicht fehlen.

Ausgewiesene Radwege führen mehr als 30 Kilometer mainabwärts bis nach Aschaffenburg, auch bekannt als bayerisch Nizza, mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Gastronomieangeboten.

Folgt man dem Main weitere 20 Kilometer erreicht man Seligenstadt mit seiner wunderschönen Altstadt.



Auch mainaufwärts können sehenswerte Ausflugsziele mit dem Rad erkundet werden. Ein beliebtes Ziel ist die ebenfalls ca. 30 Kilometer entfernte Stadt Wertheim mit ihrer beeindruckenden, gleichnamigen Burg. In den Sommermonaten besteht zudem eine Schiffsverbindung zwischen Miltenberg und Wertheim.

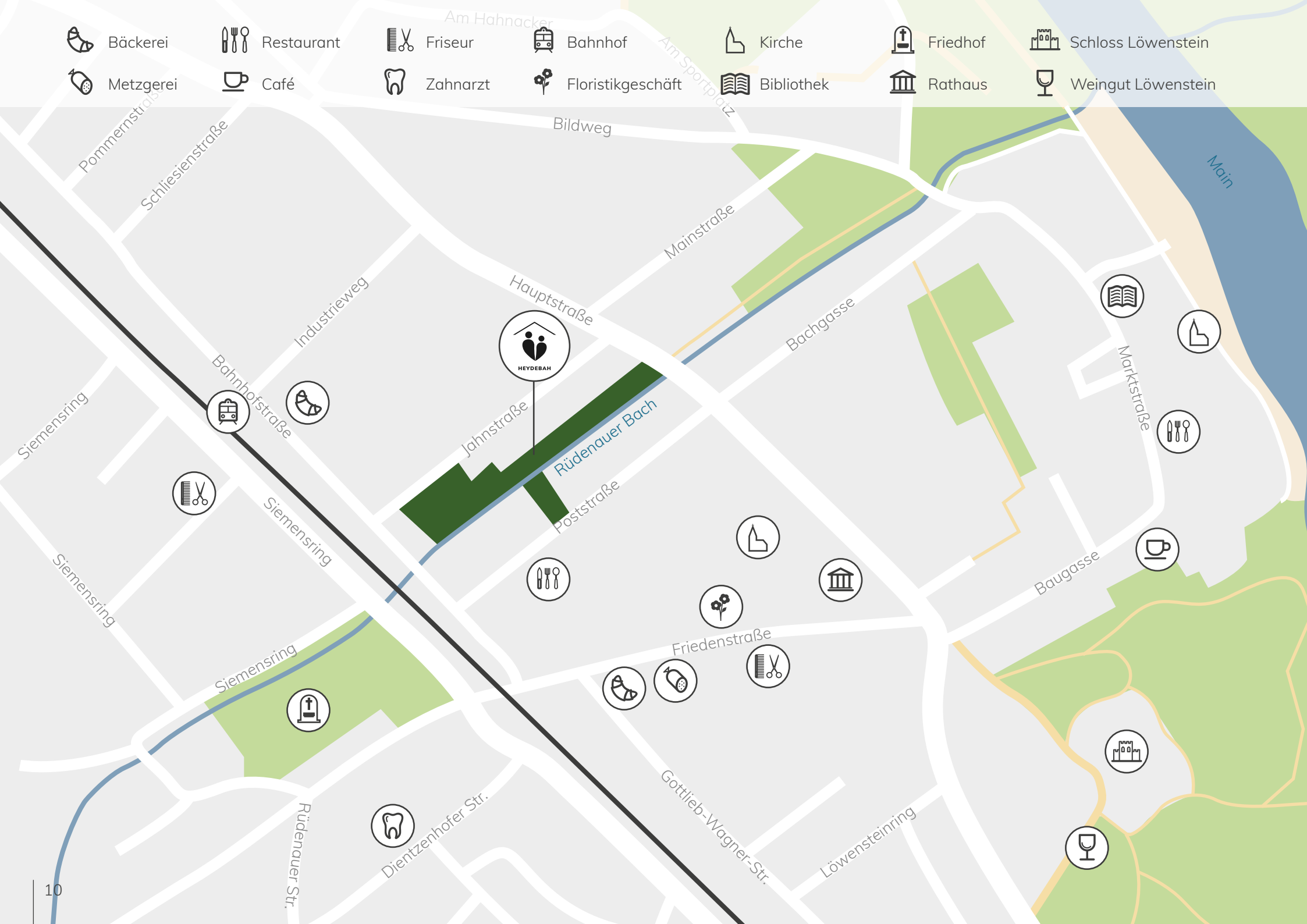
Großstädte, wie die Mainmetropole Frankfurt, die Wissenschaftsstadt Darmstadt oder Universitätsstadt Würzburg können dank der guten Anbindung Kleinheubachs in kurzer Zeit sowohl mit dem Auto wie auch mit der Bahn erreicht werden.







- Bäckerei
- Restaurant
- Friseur
- Bahnhof
- Kirche
- Friedhof
- Schloss Löwenstein
- Metzgerei
- Café
- Zahnarzt
- Floristikgeschäft
- Bibliothek
- Rathaus
- Weingut Löwenstein





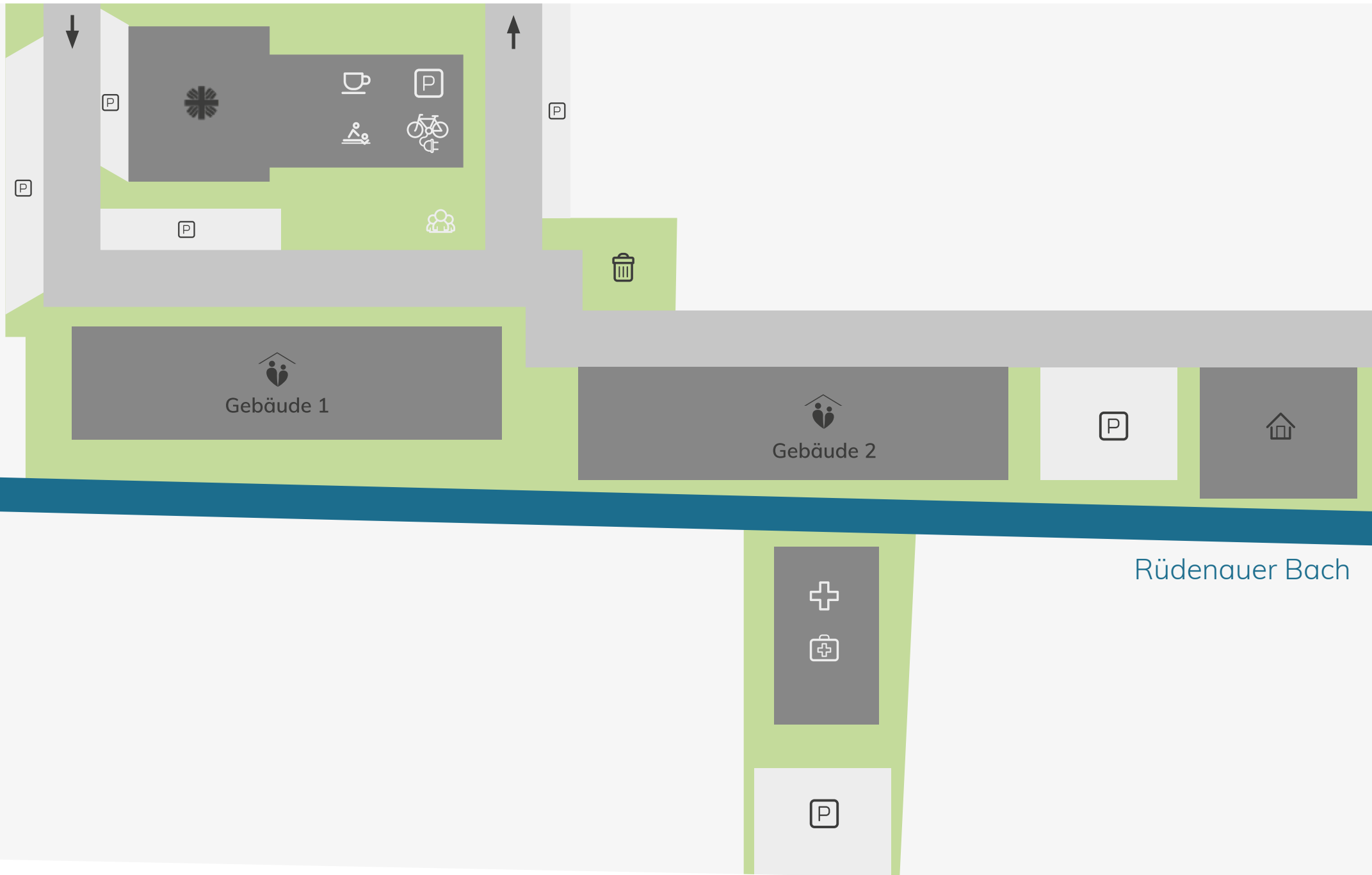
## LAGE

# WOHNEN IM HERZEN KLEINHEUBACHS

---

Die Wohnanlage liegt im Ortskern Kleinheubachs, sodass sich alle wichtigen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe befinden. Der Bahnhof, verschiedene Bäckereien und Metzger, das Rathaus, die Evangelische und Katholische Kirche sind zu Fuß innerhalb von zehn Minuten erreichbar. Diverse Einkaufsmöglichkeiten bieten zudem die rund einen Kilometer entfernten Geschäfte, wie mehrere Supermärkte, ein Drogeriemarkt und die Post in der Kleinheubacher Seehecke. Der Alltag ist somit auch ohne eigenes Auto problemlos zu meistern.

Jahnstraße



Rüdener Bach

Poststraße

Hauptstraße

## WOHNANLAGE

# EIN DURCHDACHTES KONZEPT MIT KURZEN WEGEN

---



Service Wohnen 60 Plus



Wohnhaus



Caritas Sozialstation & Tagespflege



Parkplatz



Müllplatz

### Zukünftig geplant:



Arztpraxis



Apotheke



E-Bike Ladestation



Café



Physiotherapie



Begegnungsstätte







Barrierefreie Wohnungen



Zukunftsfähige Ausstattung



Mitsprache bei der Ausstattung





## WOHNEINHEITEN

# WOHLFÜHLEN ZUKUNFTSFÄHIG GEDACHT

---

Die Wohnungen sind mit einem offenen Wohn- / Essbereich, einer Küchenzeile sowie abgetrennten Bädern und Schlafräumen gestaltet. Je nach Größe sind die Apartments zusätzlich mit einem abgetrennten Lagerraum ausgestattet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ein Kellerabteil im Caritaszentrum zu mieten.

Unabhängig der Größe werden alle Mietwohnungen hochwertig ausgebaut. Eine innenarchitektonisch geplante Standardausstattung garantiert ein gemütliches Wohngefühl. Ihre persönlichen Wünsche und Vorlieben können – in Abstimmung mit dem Vermieter – bei der Wahl der Materialien berücksichtigt werden. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, abgetrennten Balkon mit Südostausrichtung, sodass Sie die sonnigen Tage mit entsprechender Privatsphäre genießen können.

Auch die technische Ausstattung erfüllt neueste Standards. So erfolgt die Wärmeversorgung über ein modernes Nahwärmenetz, welches minimale Wärmeverluste garantiert und Ihnen darüber hinaus die Möglichkeit einer Temperaturregulierung im Sommer bietet. Alle Wohneinheiten werden dabei über eine Fußbodenheizung mit integrierter Abluft und Wärmerückgewinnung in den Bädern versorgt, wodurch eine nachhaltige und kostenoptimierte Versorgung gewährleistet wird.

Mit steigendem Alter können verschiedene Hilfestellungen, wie z. B. der weitläufig bekannte Hausnotruf notwendig werden. Alle Wohnungen verfügen über die erforderliche Grundausstattung, sodass im Bedarfsfall Assistenzsysteme modular in den Alltag integriert werden können.



Ansprechpartner vor Ort



Bedarfsgerechte Betreuung

## SERVICELLEISTUNGEN

# INDIVIDUELLE UND BEDARFSGERECHTE UNTERSTÜTZUNG FÜR JEDEN BEWOHNER

---

Das Wohnkonzept Service Wohnen 60 Plus bietet allen Bewohnern den passenden Betreuungsumfang, den sie in ihrer jeweiligen Lebenssituation benötigen. Der auf dem Gelände ebenfalls ansässige Caritasverband Miltenberg verpflichtet sich gegenüber jedem Bewohner zur Erbringung von Grundleistungen gegen eine von diesen zu leistende, geringe Servicepauschale. Dadurch haben Sie als Bewohner einen qualifizierten Ansprechpartner („Kümmerer“) vor Ort, wenn Fragen rund um die Themen Pflege- und Krankendienstleistungen, Behandlungspflege oder Wohnassistenzsysteme bestehen. Darüber hinaus unterstützt die Caritas die Hausgemeinschaft und das soziale Leben in der gesamten Wohnanlage. So werden regelmäßige Veranstaltungen und gemeinsame Aktivitäten geplant, an denen Sie teilnehmen können.

Kann der Alltag mit fortschreitendem Alter nicht mehr ohne Hilfe bewältigt werden, so können von einem frei wählbaren Anbieter weiterführende Dienstleistungen, wie pflegerische oder hauswirtschaftliche Unterstützung erbracht werden. Das Wohnkonzept Service Wohnen 60 Plus bietet Ihnen größtmögliche Selbstständigkeit und Freiheit bei gleichzeitig hoher Betreuungsqualität.

# ERDGESCHOSS | Gebäude 1 - Flügel links

Wohnung	Eingang	Bad	Küche	Essen/ Wohnen	Schlafen	Lager	Balkon / tatsächl. Größe	Gesamt
<b>01</b>	9,07 m <sup>2</sup>	7,72 m <sup>2</sup>	7,63 m <sup>2</sup>	25,95 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>	4,82 m <sup>2</sup>	3,24 m <sup>2</sup> / 6,46 m <sup>2</sup>	<b>72,91 m<sup>2</sup></b>
<b>02</b>	3,78 m <sup>2</sup>	8,59 m <sup>2</sup>	7,97 m <sup>2</sup>	29,20 m <sup>2</sup>	(1) 17,14 m <sup>2</sup> (2) 12,17 m <sup>2</sup>	4,66 m <sup>2</sup>	3,12 m <sup>2</sup> / 6,24 m <sup>2</sup>	<b>86,63 m<sup>2</sup></b>
<b>03</b>	4,96 m <sup>2</sup>	7,86 m <sup>2</sup>	6,35 m <sup>2</sup>	20,76 m <sup>2</sup>	14,86 m <sup>2</sup>	3,56 m <sup>2</sup>	3,24 m <sup>2</sup> / 6,46 m <sup>2</sup>	<b>61,59 m<sup>2</sup></b>



# ERDGESCHOSS | Gebäude 1 - Flügel rechts

Wohnung	Eingang	Bad	Küche	Essen/ Wohnen	Schlafen	Lager	Balkon / tatsächl. Größe	Gesamt
<b>04</b>	3,92 m <sup>2</sup>	8,51 m <sup>2</sup>	6,30 m <sup>2</sup>	21,71 m <sup>2</sup>	9,53 m <sup>2</sup>	5,57 m <sup>2</sup>	3,24 m <sup>2</sup> / 6,46 m <sup>2</sup>	<b>58,78 m<sup>2</sup></b>
<b>05</b>	6,92 m <sup>2</sup>	7,70 m <sup>2</sup>	5,48 m <sup>2</sup>	16,52 m <sup>2</sup>	17,14 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>	3,24 m <sup>2</sup> / 6,46 m <sup>2</sup>	<b>61,30 m<sup>2</sup></b>
<b>06</b>	9,24 m <sup>2</sup>	9,42 m <sup>2</sup>	6,99 m <sup>2</sup>	25,11 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>	3,83 m <sup>2</sup>	3,22 m <sup>2</sup> / 6,43 m <sup>2</sup>	<b>72,28 m<sup>2</sup></b>



Gekennzeichnete Wohnungen können bei Bedarf rollstuhlgerecht ausgebaut werden koennen - bitte sprechen Sie uns an.  
 Exemplarische Darstellung; Änderungen vorbehalten.

# OBERGESCHOSS 1 | Gebäude 1 - Flügel links

Wohnung	Eingang	Bad	Küche	Essen/ Wohnen	Schlafen	Lager	Balkon / tatsächl. Größe	Gesamt
<b>07</b>	9,07 m <sup>2</sup>	7,72 m <sup>2</sup>	8,01 m <sup>2</sup>	25,95 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>	4,44 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>73,48 m<sup>2</sup></b>
<b>08</b>	6,99 m <sup>2</sup>	9,34 m <sup>2</sup>	9,88 m <sup>2</sup>	20,10 m <sup>2</sup>	(1) 17,14 m <sup>2</sup> (2) 12,17 m <sup>2</sup>	4,41 m <sup>2</sup>	3,69 m <sup>2</sup> / 7,39 m <sup>2</sup>	<b>83,72 m<sup>2</sup></b>
<b>09</b>	3,78 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>2</sup>	5,18 m <sup>2</sup>	15,58 m <sup>2</sup>	12,57 m <sup>2</sup>	4,03 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>50,46 m<sup>2</sup></b>



# OBERGESCHOSS 1 | Gebäude 1 - Flügel rechts

Wohnung	Eingang	Bad	Küche	Essen/ Wohnen	Schlafen	Lager	Balkon / tatsächl. Größe	Gesamt
<b>10</b>	3,78 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>2</sup>	5,05 m <sup>2</sup>	15,58 m <sup>2</sup>	14,63 m <sup>2</sup>	3,65 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>52,01 m<sup>2</sup></b>
<b>11</b>	6,92 m <sup>2</sup>	7,22 m <sup>2</sup>	5,48 m <sup>2</sup>	16,52 m <sup>2</sup>	11,43 m <sup>2</sup>	4,37 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>55,76 m<sup>2</sup></b>
<b>12</b>	9,24 m <sup>2</sup>	9,42 m <sup>2</sup>	6,17 m <sup>2</sup>	25,11 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>	4,59 m <sup>2</sup>	3,79 m <sup>2</sup> / 7,57 m <sup>2</sup>	<b>72,79 m<sup>2</sup></b>



 Gekennzeichnete Wohnungen können bei Bedarf rollstuhlgerecht ausgebaut werden koennen - bitte sprechen Sie uns an.  
 Exemplarische Darstellung; Änderungen vorbehalten.

# OBERGESCHOSS 2 | Gebäude 1 - Flügel links

Wohnung	Eingang	Bad	Küche	Essen/ Wohnen	Schlafen	Lager	Balkon / tatsächl. Größe	Gesamt
<b>13</b>	9,07 m <sup>2</sup>	7,72 m <sup>2</sup>	8,01 m <sup>2</sup>	25,95 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>	4,44 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>73,48 m<sup>2</sup></b>
<b>14</b>	6,99 m <sup>2</sup>	9,34 m <sup>2</sup>	9,88 m <sup>2</sup>	20,10 m <sup>2</sup>	(1) 17,14 m <sup>2</sup> (2) 12,17 m <sup>2</sup>	4,41 m <sup>2</sup>	3,69 m <sup>2</sup> / 7,39 m <sup>2</sup>	<b>83,72 m<sup>2</sup></b>
<b>15</b>	3,78 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>2</sup>	5,18 m <sup>2</sup>	15,58 m <sup>2</sup>	12,57 m <sup>2</sup>	4,03 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>50,46 m<sup>2</sup></b>





# OBERGESCHOSS 2 | Gebäude 1 - Flügel rechts

Wohnung	Eingang	Bad	Küche	Essen/ Wohnen	Schlafen	Lager	Balkon / tatsächl. Größe	Gesamt
<b>16</b>	3,78 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>2</sup>	5,05 m <sup>2</sup>	15,58 m <sup>2</sup>	14,63 m <sup>2</sup>	3,65 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>52,01 m<sup>2</sup></b>
<b>17</b>	6,92 m <sup>2</sup>	7,22 m <sup>2</sup>	5,48 m <sup>2</sup>	16,52 m <sup>2</sup>	11,43 m <sup>2</sup>	4,37 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>55,76 m<sup>2</sup></b>
<b>18</b>	9,24 m <sup>2</sup>	9,26 m <sup>2</sup>	6,17 m <sup>2</sup>	25,11 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>	4,59 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> / 7,64 m <sup>2</sup>	<b>72,66 m<sup>2</sup></b>



Gekennzeichnete Wohnungen können bei Bedarf rollstuhlgerecht ausgebaut werden koennen - bitte sprechen Sie uns an.  
Exemplarische Darstellung; Änderungen vorbehalten.



# DACHGESCHOSS | Gebäude 1 - Flügel links

Wohnung: **19**

Eingang	Flur	Bad	Küche	Essen/ Wohnen	Schlafen	Schlafen/ Büro	Lager	Balkon / tatsächl. Größe	Gesamt
7,95 m <sup>2</sup>	8,85 m <sup>2</sup>	8,59 m <sup>2</sup>	8,19 m <sup>2</sup>	43,84 m <sup>2</sup>	16,45 m <sup>2</sup>	9,55 m <sup>2</sup>	3,36 m <sup>2</sup>	11,76 m <sup>2</sup> / 27,83 m <sup>2</sup>	<b>118,54 m<sup>2</sup></b>



# DACHGESCHOSS | Gebäude 1 - Flügel rechts

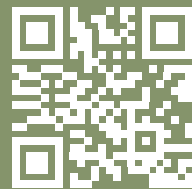
Wohnung: **20**

Eingang	Flur	Bad	Küche	Essen/ Wohnen	Schlafen	Schlafen/ Büro	Lager	Balkon / tatsächl. Größe	Gesamt
7,95 m <sup>2</sup>	9,46 m <sup>2</sup>	8,91 m <sup>2</sup>	9,36 m <sup>2</sup>	44,55 m <sup>2</sup>	17,00 m <sup>2</sup>	9,55m <sup>2</sup>	3,85 m <sup>2</sup>	9,59 m <sup>2</sup> / 22,65 m <sup>2</sup>	<b>120,22 m<sup>2</sup></b>



Gekennzeichnete Wohnungen können bei Bedarf rollstuhlgerecht ausgebaut werden koennen - bitte sprechen Sie uns an.  
Exemplarische Darstellung; Änderungen vorbehalten.





**HEYDEBAH GmbH & Co. KG**

Gutenbergstraße 4  
63924 Kleinheubach

[www.heydebah.de](http://www.heydebah.de)  
[vertrieb@heydebah.de](mailto:vertrieb@heydebah.de)  
+49 9371 90598