

# Barrierefrei Wohnen am Senioren- und Therapiezentrum Helsa

## Eigentumswohnungen

### Haus 3

Fertigstellung:  
Frühjahr 2018



Haus 3

Senioren- und Therapiezentrum Helsa  
Berliner Straße, Ecke Fröbelstraße, 34298 Helsa



## BAUGRUNDSTÜCK

## Lage und Umgebung - Helsa, ein Ort für ein Zuhause

Helsa ist eine modere, aufstrebende Gemeinde mit rund 5.500 Einwohnern in Nordhessen im östlichen Landkreis Kassel.

Helsa ist eines der schönsten Fachwerkdörfer Nordhessens am Naturpark Meißner-Kaufunger Wald und ist im landschaftlich reizvollen Lossetal gelegen. Sie finden rund um Helsa unberührte Natur soweit das Auge reicht. Der Wald ist direkt vor der Haustür. Die schöne Landschaft lädt Sie zu herrlichen Wandertouren ein. Über 80 km markierte Wanderwege und ein gut ausgebautes Radwegenetz durch sanfte Wiesentäler und gesunde Wälder von 250 bis 650 m Höhe über NN erwarten Sie. In dieser bergigen Landschaft hat sich eine intakte und vielfältige Natur erhalten, die es zu entdecken gilt.

Es gibt wenig Industrie, keine Intensivlandwirtschaft und dafür viel freie Natur und Wald. Das bedeutet für Sie: sauberes, klares Wasser in zahlreichen Quellen und Bächen, gesunde Luft, viel Ruhe und abwechslungsreiche Wander- und Radstrecken durch Wälder und Wiesen mit attraktiven Zielen.

Die mehrgliedrige Seniorenwohnanlagen „Senioren- und Therapiezentrum Helsa“ liegt am Ortsrand von Helsa und befindet sich in privater Trägerschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, öffentliche Verkehrsmittel und naturnahe Spazierwege, die Ortsmitte, Ärzte und Versorgungseinrichtungen sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Kassel als Kulturhauptstadt und Einkaufsmetropole ist in wenigen Minuten mit privaten oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.



## Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

In landschaftlich reizvoller Lage entstehen drei Wohngebäude für barrierefreie Wohnungen, sowie verschiedenen Praxen. Die Häuser werden durch Verbindungsbauten in den Stockwerken und durch die im Untergeschoss gelegene Tiefgarage miteinander verbunden. Das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene „Senioren- und Therapiezentrum Helsa“ kann jederzeit über eine überdachte Verbindungsbrücke erreicht werden.

Insgesamt werden 87 barrierefreie Wohnungen für Betreutes Wohnen gebaut, die ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Die Wohnungen haben individuelle Grundrisse und werden zwischen 46 m<sup>2</sup> und 81 m<sup>2</sup> groß sein. Aufgrund der idyllischen Hanglage ist der Baukörper in den beiden Untergeschossen terrassenförmig angelegt. Alle Wohnungen haben entweder einen Balkon oder eine Terrasse.

Im Haus 1 und 2 entstehen weitere 25 Wohnungen für die häusliche Intensivpflege und Beatmung.

Weiterhin ist im Haus 1 eine Facharztpraxis für Allgemeinmedizin vorgesehen. In räumlicher Nähe zur Fachpraxis werden Praxen für Physio- und Ergotherapie sowie Logopädie entstehen.

Im Haus 3 auf einem separaten grundbuchlich getrennten Grundstück werden 35 barrierefreie seniorengerechte Eigentumswohnungen erstellt.





## Das Konzept

Alle Wohnungseigentümer oder deren Mieter versorgen sich in ihren Wohnungen selbst und können bei Bedarf aus einem vielfältigen ambulanten und sozialen Leistungsangebot genau die Bereiche auswählen, die zu ihrer Lebenssituation und zu ihrem Lebensstil passen.

Die Dienstleistungen werden gegen Entgelt durch das „Senioren- und Therapiezentrum Helsa“ oder durch externe Dienstleister erbracht. Hierzu zählen gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten, Gymnastikübungen, Gedächtnistraining, jahreszeitliche Feste, Veranstaltungen mit Themennachmittagen, Vorträge, Hilfestellung und Beratung unter anderem bei Behörden und sozialen Angelegenheiten, ohne Rechtsberatung.

Ferner steht Ihnen eine Reihe von nützlichen Leistungen zur Verfügung, die Ihnen den Alltag erleichtern. Hier ein paar Beispiele:

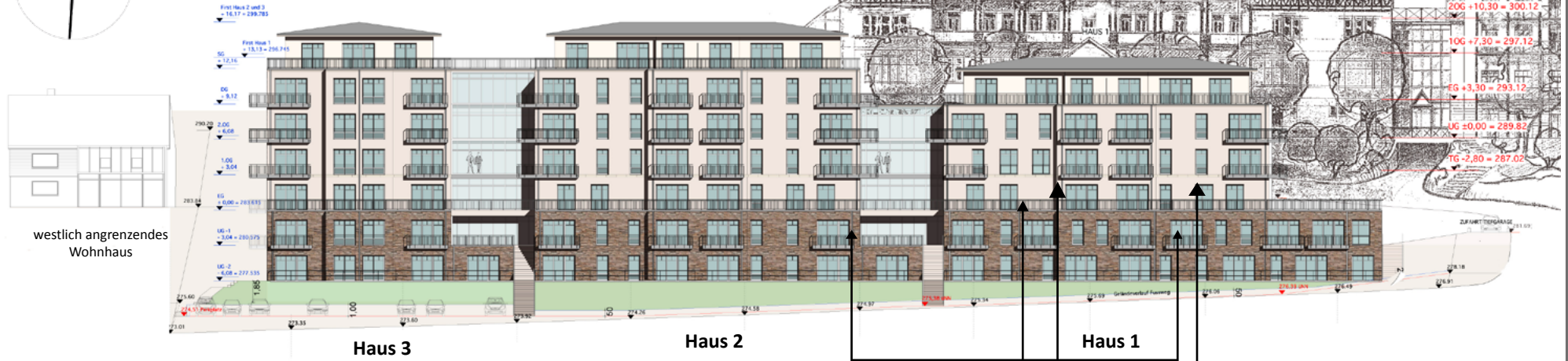
- hauseigene ausgewogene und gesunde Verpflegung
- Reinigung der Wohnung
- Reinigung der privaten Wäsche
- Hausmeistertätigkeiten
- ggf. können Räumlichkeiten für eigene Feiern oder Geburtstage zur Verfügung gestellt werden.

Alle Wohnungen sind für einen 24-Stunden-Hausnotruf vorgerüstet. Hausnotruf und ambulanter Pflegedienst für die Häusliche- und Behandlungspflege können bei Bedarf individuell frei gewählt werden.

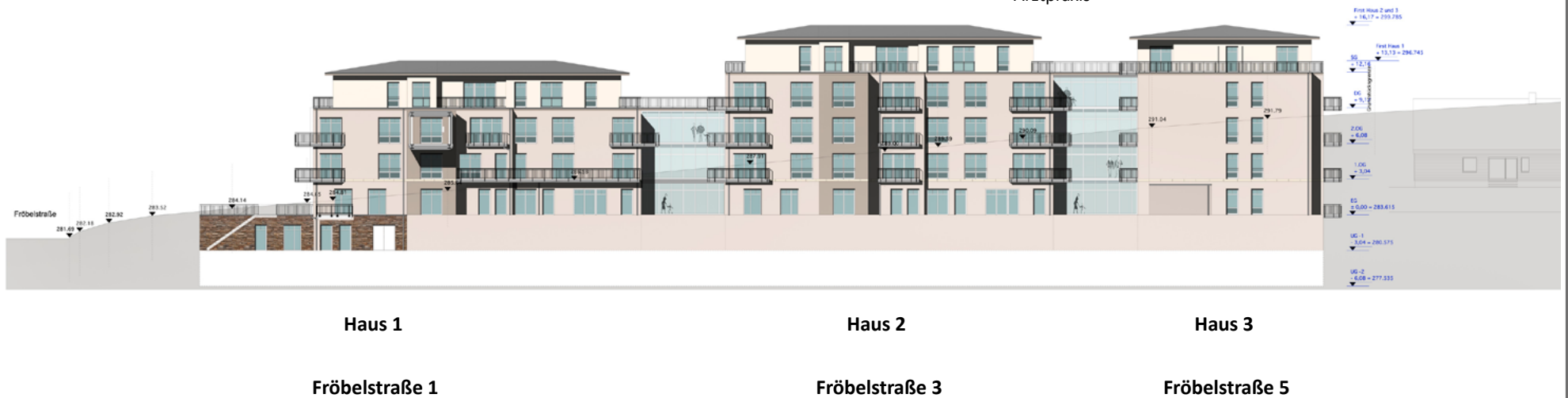
Die gesamte Einrichtung und die Zuwegung sind barrierefrei gestaltet. Die 87 Wohnungen unterteilen sich in 1 ½ bis 3 Zimmerwohnungen. Mit einer Wohnung im Neubau des „Senioren- und Therapiezentrums Helsa“ verbinden Sie Privatsphäre mit umsorgtem Wohnen.



**SÜD ANSICHT**



**NORD ANSICHT**





**WEST ANSICHT**

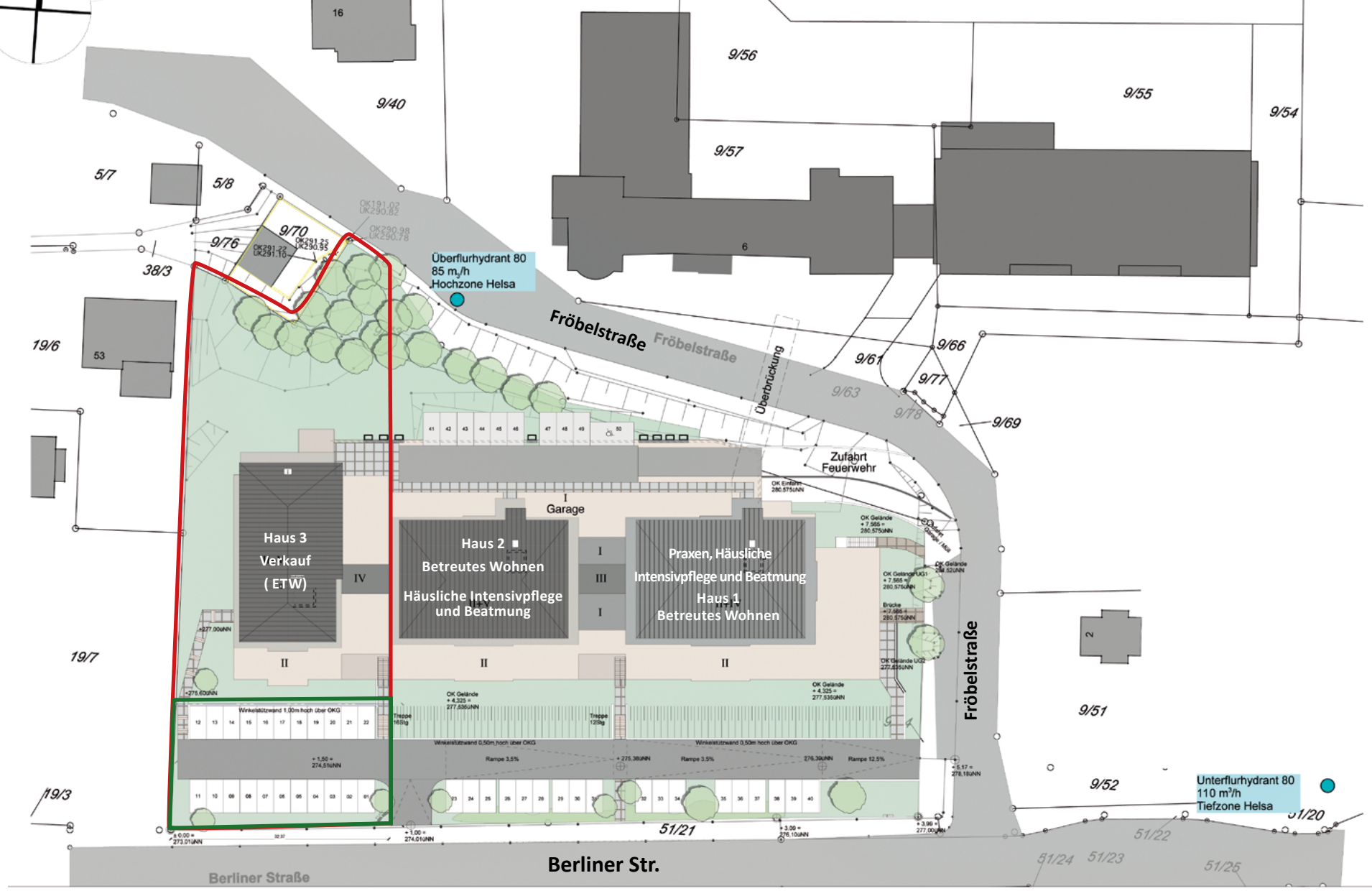


**OST ANSICHT**





# Bestandsbau Senioren- und Therapiezentrum Helsa



Haus 3  
UG 2



Haus 3

Haus 2

Haus 1





# Haus 3 UG 1



Haus 3

Haus 2

Haus 1



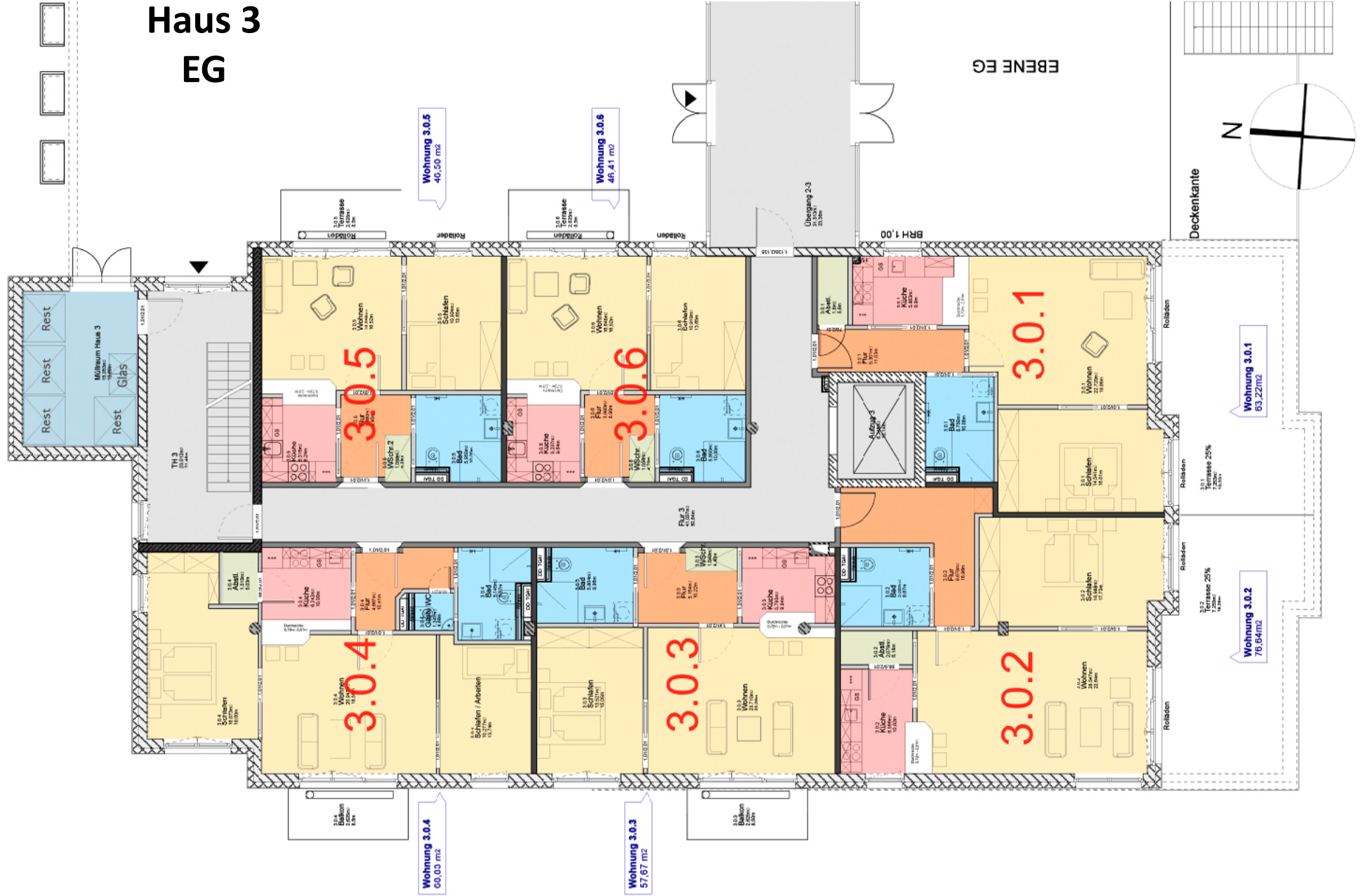
# Haus 3 UG 2 (Gartengeschoss)



# Haus 3 UG 1

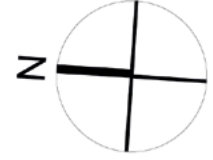


# Haus 3 EG



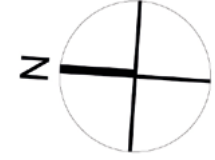
# Haus 3

## 1. OG



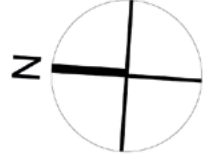
# Haus 3

## 2. OG

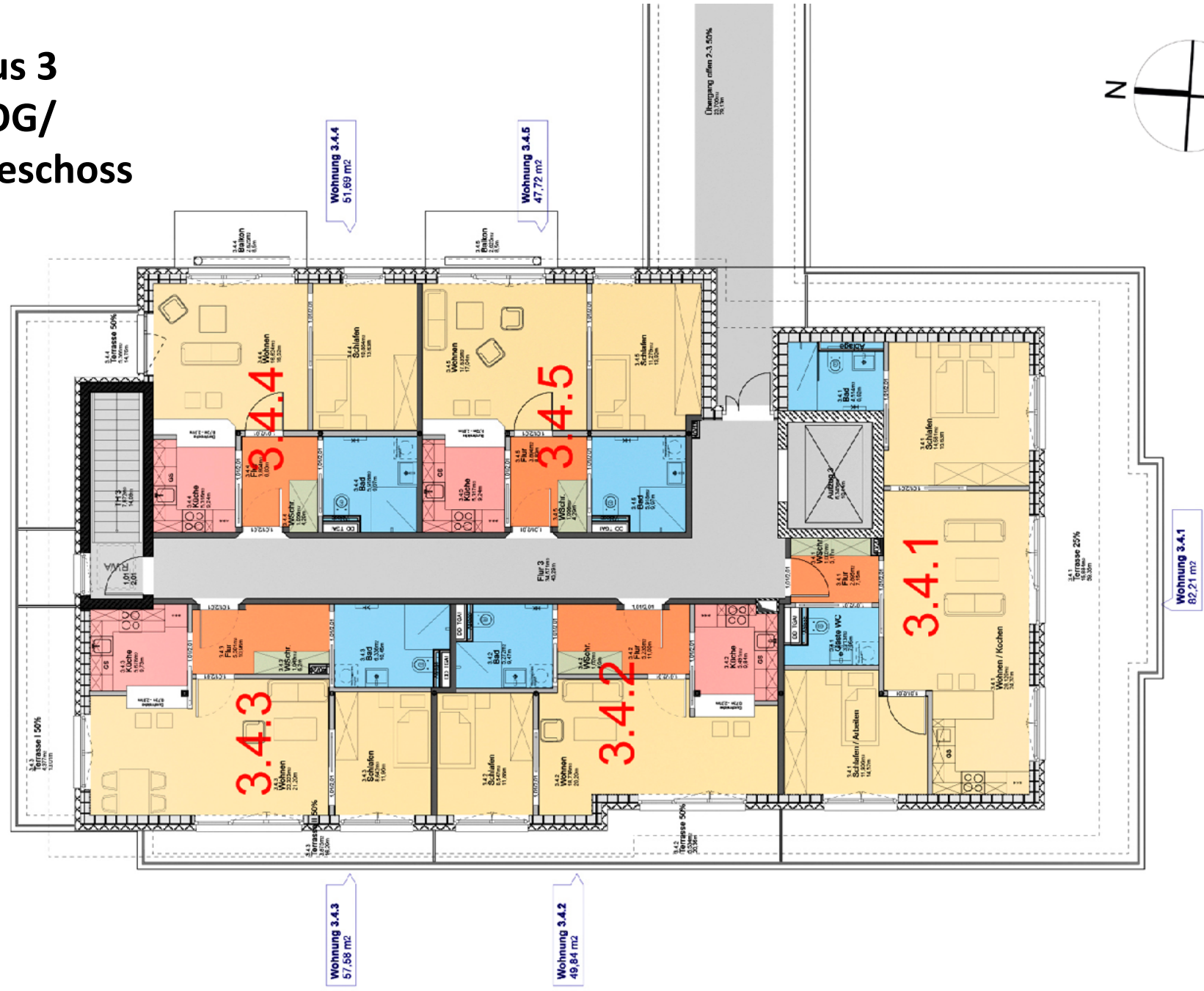


# Haus 3

## 3. OG



# Haus 3 4. OG/ Staffelgeschoss







## Barrierefreie Senioren Eigentumswohnungen

Das bestehende Senioren- und Therapiezentrum Helsa mit 8 Wohnbereichen und Platz für 219 Senioren, gegliedert in einen Alt- und Neubau, ist seit mehr als 20 Jahren in der Seniorenpflege tätig. Die Wohnbereiche sind in unterschiedliche Fachpflegebereiche unterteilt und sind eine anerkannte Institution in der Region. Die nun geplanten Bauten stellen eine auf die sich ändernden Lebensgewohnheiten bezogene logische und sinnvolle Erweiterung dar. Die gesamte Anlage wird damit noch mehr dem Charakter eines Senioren- und Therapiezentrums gerecht. Eine überdachte Verbindungsbrücke verbindet den geplanten Erweiterungs- und den Bestandsbau.

### Der Erweiterungsneubau gliedert sich wie folgt:

**Haus 1** hier sind geplant 17 unterschiedlich große Mietwohnungen für Betreutes Wohnen, Wohnungen für häusliche Intensivpflege und Beatmung, ferner eine Arztpraxis und ein Gemeinschaftsraum. In räumlicher Nähe zur Arztpraxis werden Praxen für Physio- und Ergotherapie sowie Logopädie entstehen.

**Haus 2** hier sind geplant 35 unterschiedlich große Mietwohnungen für Betreutes Wohnen, Wohnungen für häusliche Intensivpflege und Beatmung.

### Haus 3 Senioren Eigentumswohnungen

Hier werden auf einem separaten, grundbuchlich getrenntem Grundstück 35 Eigentumswohnungen mit 8 Tiefgaragen- und weiteren Außenstellplätzen errichtet. Auf allen Ebenen bestehen rollstuhlgerechte Verbindungsgänge zu den Häusern 1 und 2. Von dort ist über eine Verbindungsbrücke, ebenfalls rollstuhlgerecht, auch der Pflegebereich zum Bestandsbau erreichbar.

Die Eigentumswohnungen haben 1½ -, 2- u. 3-Zimmer mit einer Größe von 46 - 81 m<sup>2</sup>. Alle Ebenen von Keller bis zur obersten Etage sind barrierefrei mit dem Rollstuhl erreichbar. Zu jeder Wohnung gehört neben dem Abstellraum in der Wohnung ein Kellerraum. Als Gemeinschaftseigentum steht eine Gemeinschaftswaschküche mit Trockner, ein Raum mit Aufladestationen für Elektro-Fahrräder und Elektro-Rollstühle zur Verfügung. Im Eingangsbereich befindet sich neben der Briefkastenanlage ein Klingeltableau mit Gegensprechmöglichkeit zur Wohnung hin. Gemeinschaftsflächen und Flure haben in vielen Bereichen Bewegungsmelder bzw. Permanentbeleuchtung. Kfz-Stellplätze in der TG und im Außenbereich können erworben oder gemietet werden.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig erstellt. Die nicht gefliesten Wandflächen erhalten eine Strukturtapete mit einem hellen ansprechenden Farbanstrich. Elektroausstattung modernen Wohnbedürfnissen entsprechend mit großzügiger Anzahl von Schaltern, Steckdosen, Telefon-, Internet- und TV-Anschlüssen in Wohn- und Schlafzimmer sowie Vorrüstung für einen 24-Stunden-Hausnotruf.

Alle Badezimmer haben einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Wand-WC, Handwaschbecken und eingeflieste fußbodengleiche Dusche. Wände und Fußboden werden gefliest. Flur und Küche erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag, Abstellraum, Wohn- und Schlafzimmer einen Belag in Parkettoptik.

Wohnungstüren, teilweise als Schiebetüren sind mit rollstuhlgerechter Durchfahrtsbreite. Balkone und Terrassen haben die gleiche Ebene wie das Wohnzimmer.

Alles vor Ort, unter dem Aspekt „Service unter einem Dach“.

## FACHARZTPRAXIS

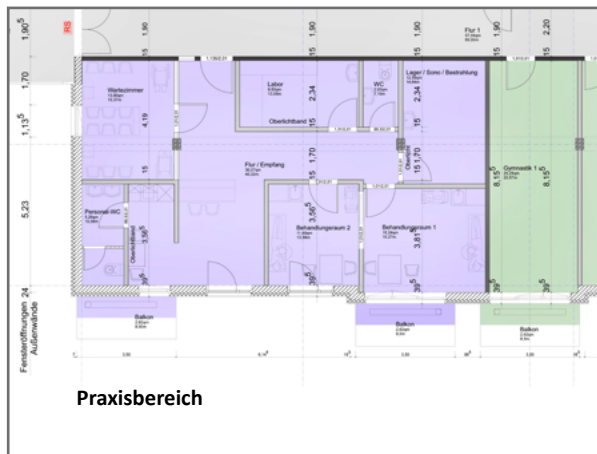
Die geplante Facharztpraxis für Allgemeinmedizin befindet sich in zentraler Lage im 1. Obergeschoss des Hauses 1 und hat eine räumliche Verbindung zu den Therapiebereichen und eine Verbindung über eine Brücke zum bestehenden „Senioren- und Therapiezentrum Helsa“.



## THERAPIE-PRAXEN Ergotherapie, Physiotherapie und Logopädie

Der Therapiebereich befindet sich im 1. Obergeschoss im Haus 1 und hat eine räumliche Anbindung zu der benachbarten Arztpraxis. Die hauseigenen Therapiebereiche unterteilen sich in Ergotherapie, Physiotherapie sowie Logopädie.

Zugang: Die Arztpraxis sowie die Therapie-Praxen sind von allen Bereichen des Neubaus sowie von außen barrierefrei zu erreichen.



**Wilhelm Kuhrt Bauregie GmbH & Co. KG - Objekt:**  
**Barrierefreie Senioren-Eigentumswohnungen**  
**Fröbelstraße 5, 34298 Helsa**  
**am Senioren- und Therapiezentrum Helsa**

**HAUS 3**

**Bezugsfertig: Frühjahr 2018**

Wohnungs-Nr.:	Zimmer	Balkon/Terrasse	Fläche: in m <sup>2</sup>	Preis/Whg:
<b>UG-2</b>	3.U2.1	T	51	183.970,00 €
	3.U2.2	T	57	206.590,00 €
	3.U2.3	T	58	210.360,00 €
<b>UG-1</b>	3.U1.1	B	58	210.360,00 €
	3.U1.2	B	58	210.360,00 €
	3.U1.3	B	73	266.910,00 €
<b>EG</b>	3.0.1	T	*63	216.200,00 €
	3.0.2	T	*77	271.200,00 €
	3.0.3	B	58	210.360,00 €
	3.0.4	B	69	251.830,00 €
	3.0.5	T	47	146.330,00 €
	3.0.6	T	46	143.040,00 €
<b>1.OG</b>	3.1.1	B	59	214.130,00 €
	3.1.2	B	75	274.450,00 €
	3.1.3	B	58	210.360,00 €
	3.1.4	B	69	251.830,00 €
	3.1.5	B	47	146.330,00 €
	3.1.6	B	46	143.040,00 €
<b>2.OG</b>	3.2.1	B	59	214.130,00 €
	3.2.2	B	75	274.450,00 €
	3.2.3	B	58	210.360,00 €
	3.2.4	B	69	251.830,00 €
	3.2.5	B	47	146.330,00 €
	3.2.6	B	46	143.040,00 €
<b>3.OG</b>	3.3.1	B	59	214.130,00 €
	3.3.2	B	75	274.450,00 €
	3.3.3	B	58	210.360,00 €
	3.3.4	B	69	251.830,00 €
	3.3.5	B	47	146.330,00 €
	3.3.6	B	46	143.040,00 €
<b>StG</b>	3.4.1	T	*82	289.530,00 €
	3.4.2	T	50	180.200,00 €
	3.4.3	T	58	210.360,00 €
	3.4.4	T	52	162.780,00 €
	3.4.5	T	48	149.620,00 €
<b>Tiefgaragen- Kfz-Stellplatz</b>				15.000,00 €
<b>Außen- Kfz- Stellplatz</b>				4.900,00 €

Das planerisch ermittelten Wohnungsgrößen beinhalten die jeweils hälftige Anrechnung der Balkone und Terrassen. \* Anrechnung zu einem Viertel.  
Der Energieausweis liegt z.Zt. noch nicht vor, wurde jedoch beantragt. Mit dem Kauf fallen Notar- und Grundbuchkosten, sowie die gesetzliche Grunderwerbsteuer vom vereinbarten Kaufpreis an und sind vom Käufer zu tragen. Hiermit verlieren alle vorherigen Preislisten ihre Gültigkeit.  
Zwischenzeitlicher Verkauf bleibt vorbehalten. Stand 03. April 2017

**Grundstückseigentümer und Verkäufer:**

Wilhelm Kuhrt Bauregie GmbH & Co.KG  
Elisabeth-Miller-Weg 2, 25469 Halstenbek  
Telefon: 04101 / 3765 - 0  
Telefax: 04101 / 3765 - 10  
Geschäftsführer: Wilhem Kuhrt  
Amtsgericht Pinneberg, HRA 3109, HRB 1524

**Auskünfte durch:**

Frau Jutta Bauer  
Senioren- und Therapiezentrum Helsa  
Fröbelstraße 6  
34298 Helsa  
Telefon: 05605 / 8080  
E-Mail: heimleitung@haus-helsa.de

**Verwaltung Halstenbek:**

Herr Manfred Wenig  
Elisabeth-Miller-Weg 2  
25469 Halstenbek  
Telefon: 04101 / 3765 (0) oder - 22  
E-Mail: manfred.wenig@hvvg.de

**Prospekthaftungsausschluss:**

Die dargestellten Ansichten, Grundrisse, Größen und andere Angaben stellen den momentanen Planungsstand dar. Änderungen, auch Maßänderungen jeglicher Art die sich durch Planungsänderungen oder während der Durchführung des Bauvorhabens ergeben, bleiben ebenso wie Irrtümer ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Maße für Einrichtungszwecke sind am Objekt zu nehmen. Die planerisch ermittelten Wohnungsgrößen beinhalten die jeweils hälftige Anrechnung der Balkone und Terrassen. Wohnung 3.0.1, 3.0.2 und 3.4.1 Anrechnung zu einem Viertel.

Die abgebildeten Wohnungsausstattungen sind aus realisierten Objekten des Verkäufers nur musterhaft und können in veränderter Form zur Ausführung kommen. Die Möblierung und die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind bis auf die Sanitäröbekte lediglich musterhaft.

Sämtliche Angaben dieser Broschüre stellen kein vertragliches Angebot dar und dienen ausschließlich der Information. Ohne Gewähr sind eventuelle Angaben zu Vermietungs- und Investitionsmöglichkeiten. Für einen Kaufvertragsabschluss ist die notarielle Beurkundung erforderlich. Nur die im Kaufvertrag notariell beurkundeten Leistungen, Preise, einschließlich Baubeschreibung und evtl. weiterer Anlagen haben Gültigkeit.

Halstenbek, April 2017

