

levivo living

GEBORGEN WOHNEN · INDIVIDUELL BETREUT

Selbstständig wohnen. Sicherheit in Rufweite.

Zwölf barrierefreie Mietwohnungen im Erdgeschoss am Alter Emsteker Weg — eigene Küche, eigenes Bad, eigener Zugang ins Grüne. Ein Angebot von levivo, seit 25 Jahren in Cloppenburg in der Pflege.

12
Wohnungen
im Erdgeschoss

5
davon sofort
bezugsfertig

34–82 m²
Wohnfläche
je Wohnung

12 von 12
mit eigener Terrasse
oder Loggia

DER ORT

Cloppenburg — kurze Wege in einer gewachsenen Kreisstadt

Cloppenburg ist das Zentrum des Oldenburger Münsterlands: eine Kreisstadt mit rund 38.000 Einwohnern, vollständiger ärztlicher Versorgung, eigenem Krankenhaus und einem lebendigen Stadtkern. Die Wohnanlage liegt im Stadtteil Emstekerfeld — einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet am östlichen Stadtrand mit eigener Kirche, Grundschule und direkter Busanbindung in die Innenstadt.



Die Anlage im Grünen — eingebettet zwischen Wohngebiet und Feldern (Luftaufnahme, Oktober 2024).

Entfernungen ab Haus

Ziel	Entfernung*
Bushaltestelle „Emstekerfeld, Pappelallee“ — CityBus-Linie C1, alle 30 Minuten, barrierefreie Busse, direkt zu ZOB und Bahnhof	ca. 0,6 km
Katholische Kirche St. Bernhard (Emstekerfeld)	ca. 0,9 km
Supermärkte (Lidl / Netto, Emsteker Straße / Osterstraße)	ca. 2,1 km
Hausarztpraxen (Bahnhofstraße / Osterstraße)	ca. 2,4–2,8 km
Bahnhof Cloppenburg	ca. 2,7 km
Apotheken (u. a. Bahnhofstraße)	ca. 3,1 km
St. Josefs-Hospital Cloppenburg	ca. 3,2 km
Innenstadt / Fußgängerzone Lange Straße	ca. 3,3 km

* ca.-Angaben, Fahrstrecke. Wer nicht mehr selbst fährt, erreicht Innenstadt, Ärzte und Apotheken mit der Buslinie C1 ab der Haltestelle Pappelallee, über den Einkaufsservice oder die wöchentliche Sammelfahrt.

DAS KONZEPT

25 Jahre Pflegeerfahrung im Rücken

> *„Eigenständig wohnen — mit einem Sicherheitsnetz in Rufweite."*

Hinter levivo living steht die levivo Gruppe: seit 25 Jahren in Cloppenburg in der Pflege, vom ambulanten Dienst bis zur stationären Versorgung, mit eingespielten Teams und besetztem Nachtdienst am Standort. **Sie bleiben in Cloppenburg — in Ihrer Nachbarschaft, bei den Menschen, die Sie kennen. Auch dann, wenn Sie später Hilfe brauchen.**

Ihr eigener Bereich — organisatorisch vollständig getrennt

Eigener Eingang — künftig mit der Hausnummer 38a —, eigene Wohnung, eigener Alltag, eigener Mietvertrag. Die Pflegekompetenz der levivo Gruppe ist ein Angebot, das Sie nutzen können, wann und wie Sie möchten. Nicht mehr.

DAS BLEIBT IHRES

Eigener Mietvertrag

Eigener Haushalt, eigene Tagesstruktur, Besuch, wann Sie möchten.

Freie Wahl

Arzt, Apotheke — und, falls einmal nötig, der Pflegedienst.

Alles freiwillig

Jede Zusatzleistung ist optional und jederzeit wieder abbestellbar.

DAS STEHT BEREIT

Hausnotruf rund um die Uhr

Notrufgerät in jeder Wohnung, Notrufzentrale Tag und Nacht persönlich besetzt.

Ansprechpartner vor Ort

Feste Sprechzeiten, kurzfristige Hilfe im Krankheitsfall wird organisiert.

Auf Wunsch

Mahlzeiten aus der Küche des Hauses, Wäsche, Reinigung, Einkauf, Fahrdienst.



Der Standort am Alter Emsteker Weg 38 — ruhige Lage am Feldrand, Wohngebiet und Innenstadt in wenigen Minuten.

DIE WOHNUNGEN

Eine eigene Wohnung mit allem, was dazugehört.

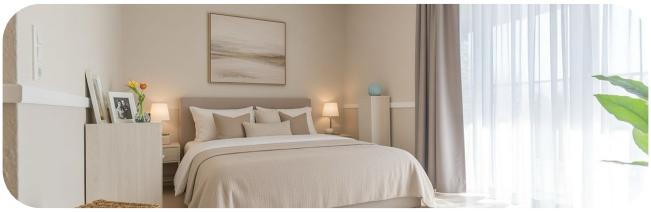
Zwölf Wohnungen im Erdgeschoss, zwischen rund 34 und 82 m², alle ebenerdig erreichbar und barrierefrei geplant — mit eigener Küchenzeile, eigenem Duschbad und einem eigenen Außenbereich: neun Wohnungen mit Gartenterrasse, drei mit Loggia, Wohnung 12 zusätzlich mit Wintergarten. Der Ausbau erfolgt im Neubaustandard des 2019 errichteten Erweiterungsbaus.



Wohnbeispiel — Wohnen, Schlafen und Küche in einem hellen Raum. Übergabe mit Einbauküche, Deckenleuchten und Vorhängen, im Übrigen unmöbliert.



Die Einbauküche mit Essplatz — so ist jede Wohnung ausgestattet (Beispielbild).



Schlafbereich mit bodentiefem Fenster (Beispielbild).

Gefällt Ihnen die Einrichtung auf den Bildern? Auf Wunsch übergeben wir die Wohnung vollständig möbliert — zusammengestellt, geliefert und montiert vor Ihrem Einzug. Das Einrichtungspaket können Sie **einmalig bezahlen oder über eine vereinbarte Laufzeit mit der Miete verrechnen**. Konditionen auf Anfrage.

Ausstattung im Überblick

- Erdgeschoss, stufenlos erreichbar, breite Türen
- Duschbad mit bodengleicher Dusche und Haltegriff-Vorrüstung
- Einbauküche, Deckenleuchten und Vorhänge bereits enthalten; im Übrigen unmöbliert
- Eigener Außenbereich zu jeder Wohnung: Gartenterrasse oder Loggia
- Hausnotruf-Anschluss in jeder Wohnung
- Energieeffizienzklasse B
- Stellplätze am Haus (Wahlleistung)

IHR ALLTAG

Die Miete ist die Miete. Alles Weitere entscheiden Sie.

Zum Mietvertrag gehört ein separater Betreuungsvertrag über den Grundservice. Alles darüber hinaus sind **Wahlleistungen mit eigenen, getrennten Verträgen** — jederzeit einzeln bestellbar und jederzeit einzeln kündbar, ohne dass Ihr Mietvertrag berührt wird. Es gibt keine Pakete und keine Mindestabnahme.

IM GRUNDSERVICE ENTHALTEN — BESTANDTEIL DES BETREUUNGSVERTRAGS

Hausnotruf rund um die Uhr

Notrufgerät in jeder Wohnung, Notrufzentrale Tag und Nacht persönlich besetzt. Ein Knopfdruck genügt, dann ist jemand dran.

Ansprechpartner vor Ort

Ein festes Gesicht zu festen Sprechzeiten — für alles, was im Alltag anfällt.

Beratung und Anträge

Hilfe bei Anträgen an Pflege- und Krankenkasse — vom Pflegegrad bis zum Zuschuss für Hilfsmittel.

Vermittlung und Organisation

Dienstleistungen aller Art, Besorgungen, Handwerker — wir kümmern uns darum, dass es jemand macht.

Einzug und Abwesenheit

Erstgespräch und Begleitung beim Einzug. Wenn Sie verreisen: Post, Blumen und Lüften, bis zu vier Wochen im Jahr.

Hilfe im Krankheitsfall

Wenn es akut wird: wir organisieren Unterstützung, sprechen mit Angehörigen und behalten den Überblick.

ZUSÄTZLICH BUCHBAR — JEDE LEISTUNG EINZELN, JEDERZEIT KÜNDBAR

Wäsche und Reinigung

Wäscheservice wöchentlich, Wohnungsreinigung im Vierzehntagerhythmus.

Offener Mittagstisch

Einzelne Mahlzeiten ohne Mindestabnahme oder Vollverpflegung aus der Küche des Hauses.

Einkaufsservice

Bestellung aufnehmen, einkaufen, in die Wohnung bringen — wöchentlich.

Fahrdienst

Wöchentliche Sammelfahrt in die Stadt oder individuell zum Termin, mit Begleitung.

Dazu Hausmeister- und Instandhaltungsservice in der Wohnung, Stellplatz am Haus und das Einrichtungspaket. **Alle Einzelpreise, Kündigungsfristen und die vollständige Leistungsbeschreibung stehen in der Preis- und Leistungsübersicht.**

GUT ZU WISSEN

Was die Pflegekasse für zusätzliche Leistungen übernimmt

Viele künftige Bewohnerinnen und Bewohner haben einen Pflegegrad. Die Leistungen daraus sind zweckgebunden: sie helfen bei **zusätzlichen** Leistungen, nicht bei Miete, Nebenkosten oder Servicepauschale. Wir sagen Ihnen, was für Sie in Frage kommt.

bis zu 131 €

Entlastungsbetrag im Monat

Ab Pflegegrad 1, § 45b SGB XI. Ausschließlich für Tages- und Nachtpflege, Kurzzeitpflege, ambulante Pflegedienste und nach Landesrecht anerkannte Angebote zur Unterstützung im Alltag — nicht für die Servicepauschale.

27 €

Zuschuss Hausnotruf im Monat

Ab Pflegegrad 1 für ein anerkanntes Hausnotrufsystem, § 40 SGB XI, Höhe seit 01.04.2026. Der Betrag geht an den Hausnotruf-Anbieter, nicht an Sie.

JE NACH EINKOMMEN ZUSÄTZLICH MÖGLICH

Wohngeld

Mietzuschuss der Stadt Cloppenburg, einkommensabhängig.

Grundsicherung im Alter

Für Bezieherinnen und Bezieher kleiner Renten.

Wir helfen beim Antrag

Und nennen Ihnen den Senioren- und Pflegestützpunkt des Landkreises, Pingel-Anton 23.

Allgemeine Informationen, keine Zusage. Ob und in welcher Höhe Leistungen gewährt werden, entscheidet im Einzelfall die Pflegekasse beziehungsweise die zuständige Behörde. **Miete, Nebenkosten und Servicepauschale zahlen Sie unabhängig davon in voller Höhe.**

Pflege bleibt Ihre Entscheidung: Ambulante Pflege ist nicht Teil des Miet- oder Betreuungsvertrags. Wenn Sie Pflege brauchen, steht der Pflegedienst der levivo Gruppe bereit — seit über 25 Jahren am Standort, mit einem eingespielten Team. Sie entscheiden, wer Sie versorgt; der Mietvertrag ist davon unabhängig. Häusliche Krankenpflege verordnet Ihre Ärztin oder Ihr Arzt und wird mit der Krankenkasse abgerechnet (§ 37 SGB V).

DER ZEITPLAN

Erstbezug in drei Schritten

Das Erdgeschoss wird in Abschnitten zum Betreuten Wohnen ausgebaut. Fünf Wohnungen sind fertig, die übrigen folgen. Damit Sie wissen, was Sie bei einer Besichtigung erwartet, sagen wir es genau — Stand 09.09.2026:

FERTIG UND BEZIEHBAR

5 Wohnungen bezugsfertig

Die Wohnungen 1 bis 5 links neben dem Eingang, übergabefertig mit Einbauküche, Deckenleuchten und Vorhängen.

NÄCHSTER BAUABSCHNITT

Terrassen, Eingang, Außenanlagen

Die Gartenterrassen der Wohnungen 1 bis 3 folgen, dazu der neue Haupteingang an der Feldseite mit eigener Hausnummer 38a. In dieser Zeit wird im Haus gearbeitet.

Q1 BIS Q3/2027

7 weitere Wohnungen

Kompletter Umbau der rechten Seite, darunter Wohnung 12 als großzügiges Doppel-Apartment. Baurecht und Gewerke sind gesichert.

Nachlass während der Bauarbeiten

Solange an Terrassen, Eingang und Außenanlagen gearbeitet wird, gewähren wir den ersten Mietern einen Nachlass auf die Grundmiete. Höhe, Laufzeit und Endtermin besprechen wir persönlich und halten sie verbindlich im Mietvertrag fest.

Sie können mitgestalten

In den noch nicht ausgebauten Wohnungen wählen Sie Bodenbelag, Wandfarben und einzelne Ausstattungsdetails aus dem Bemusterungsangebot. Grundriss, Fenster und Bäder sind durch die Genehmigungsplanung festgelegt.

Einzug: Die Wohnungen 1 bis 5 sind übergabefertig; Ihren Einzugstermin stimmen wir individuell mit Ihnen ab. Die Wohnungen 6 bis 12 und die Außenanlagen sind neu geschaffene Flächen und dürfen nach der Baugenehmigung BA-812/2024 der Stadt Cloppenburg vom 22.04.2026 erst nach der Schlussabnahme des jeweiligen Bauabschnitts in Betrieb genommen werden. Die genannten Fertigstellungstermine sind deshalb voraussichtliche Termine.

SO GEHT ES WEITER

Vier Schritte bis zum Einzug

1. **Besichtigung vereinbaren** — gern gemeinsam mit Ihren Angehörigen; die bezugsfertigen Wohnungen können Sie vor Ort ansehen.
2. **Wohnung reservieren** — kostenfrei für 14 Tage, einmal um 14 Tage verlängerbar; die Reservierung begründet keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrags.
3. **Unterlagen erhalten** — Preis- und Leistungsübersicht, Mietvertragsentwurf, Betreuungsvertrag und Grundriss Ihrer Wunschwohnung.
4. **Einzug planen** — die bezugsfertigen Wohnungen sind kurzfristig beziehbar; Ihren Termin stimmen wir individuell ab.

Ihre Zahlen rechnen wir persönlich mit Ihnen durch: Grundmiete, Nebenkosten und Servicepauschale für die Wohnung, die Sie interessiert, dazu die Wahlleistungen, die Sie wirklich brauchen. Die vollständige Preis- und Leistungsübersicht mit Energieausweis und rechtlichen Hinweisen legen wir Ihnen bei der Besichtigung vor und geben sie Ihnen spätestens mit dem Mietvertrag mit.

levivo living

IHR KONTAKT

0151 / 54 82 70 26

info@levivo-group.de · www.levivo-group.de

Alter Emsteker Weg 38 · 49661 Cloppenburg

levivo living · Betreutes Wohnen Cloppenburg — eine Marke der levivo Gruppe.
Alter Emsteker Weg 38 (Betreutes Wohnen künftig: 38a) · 49661 Cloppenburg · Stand dieses Exposés: 09.09.2026. Abbildungen sind Beispielbilder; die gezeigte Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil. Flächen sind ca.-Angaben. Verbindlich sind ausschließlich der Mietvertrag und die jeweiligen Leistungsverträge. Energieausweis und rechtliche Hinweise: siehe Preis- und Leistungsübersicht.