



Mainblick

NEUBAU IM WEINORT RETZBACH



IMMO | *#fairmieten*
HELLER | *#fairkaufen*



Mainblick

NEUBAU IM WEINORT RETZBACH

www.immo-heller.de

Ein Ausblick zum Verlieben

STADTNAH IN DIE NATUR BLICKEN

3 LUXURIÖSE NEUBAUWOHNUNGEN

2 SCHRITTE IN DIE NATUR

1 AUSBLICK ZUM VERLIEBEN

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich freue mich, Ihnen das Neubauprojekt MAINBLICK in Retzbach vorstellen zu dürfen. Hier entstehen drei hochwertige Luxuswohnungen zwischen ca. 130qm und 150qm. Diese werden Ende 2024 fertiggestellt. Weihnachten 2024 können Sie schon in Ihrem neuen zu Hause feiern.

Retzbach ist ein Ortsteil der im Maintal zwischen Würzburg und Karlstadt gelegenen Gemeinde Zelllingen. Die Neubauwohnungen bieten die perfekte Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Lage und einer schnellen Anbindung an die nächstgelegenen Städte. Das Projekt besticht durch eine hochklassige Ausstattung und wertige Materialien. Hier ist eine individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen möglich. Es werden eine energiesparsa-

me Heiztechnik (Wärmepumpe mit zusätzlicher Kühlfunktion für die heißen Sommertage) nach KfW 55 Standard und eine hocheffiziente Dämmung eingebaut. Die individuell gestaltbaren Küchen werden von der Firma „Plana Küchenland“ eingebaut und sind im Kaufpreis inklusive.

Die modernen Grundrisse der Wohnungen sind in zwei jeweils ca. 130 qm sowie im Dachgeschoss auf ca. 150 qm aufgeteilt. Alle Wohnungen sind mit großen Balkonen in südlicher Ausrichtung ausgestattet. Die Wohnungen im OG und DG zusätzlich mit einer bodengleichen Terrasse. Pro Wohnung stehen zwei Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Ihre Fahrräder können Sie sicher im innenliegenden Fahrradraum unterstellen.

Gerne präsentiere ich Ihnen die Neubauwohnungen persönlich. Ich freue mich darauf, Sie beim Kauf Ihres neuen Zuhauses begleiten zu dürfen.

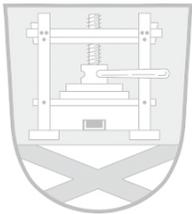
Johannes Heller

Inhaber Immo Heller

Die Perle am Main

UNTERFRÄNKISCHE IDYLLE

RETZBACH



Retzbach wurde bereits 815 erstmals in einem Vertrag urkundlich erwähnt. Knapp 2.200 Einwohner zählt der Ortsteil von Zelligen im Maintal zwischen Würzburg und Karlstadt.

Retzbach ist besonders im September ein beliebtes Wallfahrtsziel und gilt als ältester noch bestehender Wallfahrtsort der Diözese Würzburg. Idyllisch hinter der Wallfahrtskirche Maria im Grünen Tal liegt das Marienbrunnchen, dessen Wasser sogar heilsame Wirkung nachgesagt wird. Gaststätten zwischen Gutbürgerlich und Italienisch sowie örtliche Metzger und Bäcker sorgen in Zelligen für das leibliche Wohl. Im Gewerbegebiet von Retzbach stehen unter anderem ein Penny, ein Lidl und ein Müller Drogeriemarkt für Sie zur Verfügung.

Am Ort gibt es eine Grund- und Mittelschule, Arztpraxen, einen Kindergarten, ein beheiztes Freibad sowie zahlreiche Geschäfte.



Retzbach

RUHIG & PERFEKT ANGEBUNDEN

Durch die Bundesstraße 27 erreichen Sie Karlstadt in ca. 10 Minuten oder Würzburg in ca. 20 Minuten mit dem Auto. Wenn Sie öffentliche Verkehrsmittel nutzen möchten, dann reisen Sie bequem mit dem Zug vom Bahnhof Retzbach-Zellingen aus. Hier fährt ca. alle halbe Stunde ein Zug nach Würzburg oder Karlstadt.

Direkt hinter Ihrem neuen Zuhause erstrecken sich idyllische Weinberge und schönste Natur, die zum Spazieren gehen und Fahrradfahren einladen.

Adresse

Rosenstr. 39, 97225 Retzbach

Entfernungen

Retzbach - Würzburg	.....	20 Minuten
Retzbach - Schweinfurt	.....	43 Minuten
Retzbach - Karlstadt	.....	10 Minuten
Retzbach - Lohr	.....	29 Minuten
Retzbach - Marktheidenfeld	.....	23 Minuten





6 Gründe für Ihre Investition

HEUTE AN MORGEN DENKEN

1

Der Standort

Eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur, und guter Infrastruktur. Genießen Sie nach nur wenigen Schritten den herrlichen Ausblick in den Weinbergen oder besuchen Sie in nur 10 Minuten mit dem Auto die Innenstadt von Karlstadt bzw. in 20 Minuten die Innenstadt von Würzburg.

3

Der Standard

Ausschließlich hochwertigste Materialien, hohe Energieeffizienz und Wärmedämmung – ein überzeugendes Gesamtkonzept in luxuriöser Qualität.

5

Die Ausstattung

Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, Wärmepumpe mit Kühlfunktion, individuell wählbare Böden in den Wohnbereichen, bodentiefe Duschen, Balkone, Fußbodenheizung, individuell gestaltbare Einbauküchen der Firma „Plana Küchenland“ ...

2

Der Zeitpunkt

Die Inflation steigt drastisch, Baupreise explodieren, Börsen schlagen Kapiolen und Krisen, wohin man schaut. Die Investition in eine solche Immobilie schützt Ihr Geld vor Entwertung und schafft ein Stück Sicherheit für Ihr Ersparnis.

4

Die Barrierefreiheit

Alle Wohnungen können ohne Stufen erreicht werden. Vom Erdgeschoss aus fährt ein Aufzug im Penthouse-Stil direkt in Ihre Wohnung. Die Duschen sind bodentief, der Zugang zu den Balkonen ist ebenerdig.

6

Die Abwicklung

Rundum-Sorglos-Paket: Bezahlung nach Bauabschnitt, auf Wunsch Bau-Finanzierung, Umzugsservice, Handwerker etc., Betreuung beim Notar und bei der Übergabe der Wohnungen. Ich stehe vom ersten Moment bis zum Einzug an Ihrer Seite.

Höchste Standards

... SO MUSS ES SEIN!



Heizung

Gehobene Ausstattung nach KfW 55- Standard, Beheizung der Wohnungen über eine auf dem Grundstück befindliche Nahversorgungsanlage (Wärmepumpe mit Kühlfunktion), Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in den Wohnräumen



Elektrik

Video-Türsprechanlage mit Kameramodul und Farbdisplay, inkl. Außenüberwachung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Bewegungsmelder im Treppenhaus, den allgemeinen Kellerfluren und im Fahrradraum



Sanitärtechnik

Körperformwanne, Bodengleich geflieste Dusche mit Bodenfliesen des Badezimmers und Edelstahl-Entwässerungsrinne, Waschmaschinenanschluss



Wärmeschutz

Das Gebäude erfüllt die Vorgaben für ein Energieeffizienzhaus KfW 55, Schwerziegelmauerwerk, 3-Scheiben-Isolierung, gedämmte Außenwände



Schallschutz

Die Wohnungen erfüllen die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109, Fenster dreifachverglast mit elektrischen Rollläden, Wohnungseingangs- und Treppenhauswände schalldämmt



Außenanlagen

Hochwertig angelegt, Einfriedungen in Natursteinen, Terrassenbeläge in WPC, Zapfstellen zur Bewässerung



Telefon, Internet

eder Wohn- und Schlafrum erhält eine Netzwerk-
dose und einen TV-Anschluss, zentrale Telefonan-
schlussdose im Abstellraum, zentrale Satellitenemp-
fangsanlage



Küchen

Individuell gestaltbare Küchen der Firma „Plana
Küchenland“ aus Würzburg, im Kaufpreis inklusive



Parkplätze

Für jede Wohneinheit stehen 2 Parkplätze direkt
vor der Haustür zur Verfügung



Kellergeschoss

6 STELLPLÄTZE

Keller 1	9,41 m ²
Keller 2	11,71 m ²
Keller 3	8,50 m ²
Technik/HAR	11,16 m ²

Waschküche	14,84 m ²
Fahrräder	7,5 m ²
Flur	18,33 m ²
Gesamt	81,49 m²



Erdgeschoss

4-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnen/Essen	35,97 m ²	Bad	10,65 m ²
Schlafzimmer	13,57 m ²	WC	2,22 m ²
Kind 1	15,28 m ²	Flur	8,04 m ²
Kind 2	16,09 m ²	Balkon	11,86 m ² / 5,93 m ² *
Küche	12,03 m ²	GA	2,58 m ²
Speis	3,80 m ²	Gesamt	126,14 m²

* anrechenbare Wohnfläche



Obergeschoss

4-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnen/Essen	38,37 m ²
Schlafzimmer	13,57 m ²
Kind 1	15,43 m ²
Kind 2	15,14 m ²
Küche	12,03 m ²
Speis	3,79 m ²

Bad	9,80 m ²
WC	2,38 m ²
Flur	7,89 m ²
Balkon	11,86 m ² / 5,93 m ² *
GA	2,78 m ²
Gesamt	127,12 m²

* anrechenbare Wohnfläche



Dachgeschoss

5-ZIMMER-WOHNUNG

Spitzboden	37,68 m ²
Wohnen/Essen	32,24 m ²
Schlafzimmer	12,26 m ²
Kind 1	12,51 m ²
Kind 2	12,36 m ²
Küche	9,04 m ²

Speis	2,14 m ²
Bad	10,47 m ²
WC	3,16 m ²
Flur	8,60 m ²
Balkon	14,18 m ² / 7,09 m ² *
GA	3,25 m ²
Gesamt	150,80 m²

* anrechenbare Wohnfläche

30 JAHRE 1992-2022 Plana Küchenland

KÜCHE GUT, ALLES GUT.

Seit über 30 Jahren ist Plana Küchenland Ihr kompetenter Ansprechpartner in Sachen Design-Küchen, klassischen Küchen sowie Landhausküchen.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich von unserer Qualität. Wir freuen uns auf Sie!

PLANA Küchenland Würzburg
Beck Küchen GmbH
Nürnberger Straße 111
97076 Würzburg

Telefon: 0931 250 690
wuerzburg@plana.de

WWW.PLANA.DE



Planungsbeispiele

FÜR IHRE NEUE KÜCHE

Planungsbeispiel für Wohnungen EG und OG



Planungsbeispiel für Wohnung DG



Immo Heller

AUS DER REGION FÜR DIE REGION



Johannes Heller

Inhaber IMMO HELLER

Eichhornstr. 4, 97070 Würzburg

Telefon: 0931 780 999 91

Mobil: 0171 10 20 40 9

Mail: johannes.heller@immo-heller.de

Erfahrung zahlt sich aus.

Immo Heller #fairmieten #fairkaufen

Ist Ihr Partner in Unterfranken für die kompetente Betreuung beim Kauf einer Immobilie.

Hervorragende Bewertungen auf diversen Portalen, zahlreiche Zeitungs- und TV Berichte (Main Post, Fränkische Nachrichten, TV Mainfranken etc.) und der nationale „Black Bull Award“ 2023 in der Kategorie „Immobilienexperte des Jahres“ sprechen für sich.

Ich berate Sie gerne umfassend und bin erst zufrieden, wenn Sie es sind. Sie finden mich im Herzen Würzburgs, in der Eichhornstraße 4.

www.immo-heller.de

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immo Heller eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Layoutgestaltung:

Benjamin Wagner • Büro für Mediengestaltung GmbH, www.benjaminwagner.de

IMMO | *#fairmieten*
HELLER | *#fairkaufen*

IMMO HELLER • Eichhornstraße 4, 97070 Würzburg

Telefon: 0931 780 999 91 • Email: johannes.heller@immo-heller.de

WWW.IMMO-HELLER.DE