



# Mainblick

NEUBAU IM WEINORT RETZBACH



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





# Mainblick

NEUBAU IM WEINORT RETZBACH

[www.immo-heller.de](http://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**

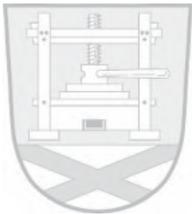
*Inhaber Immo Heller*



# 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

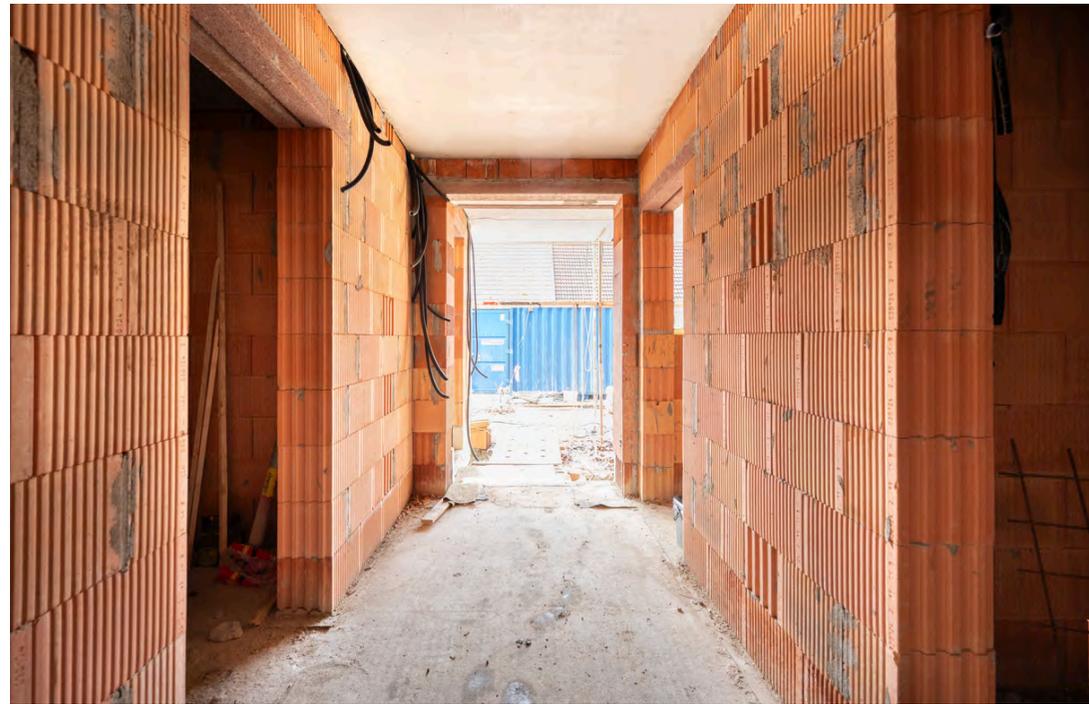




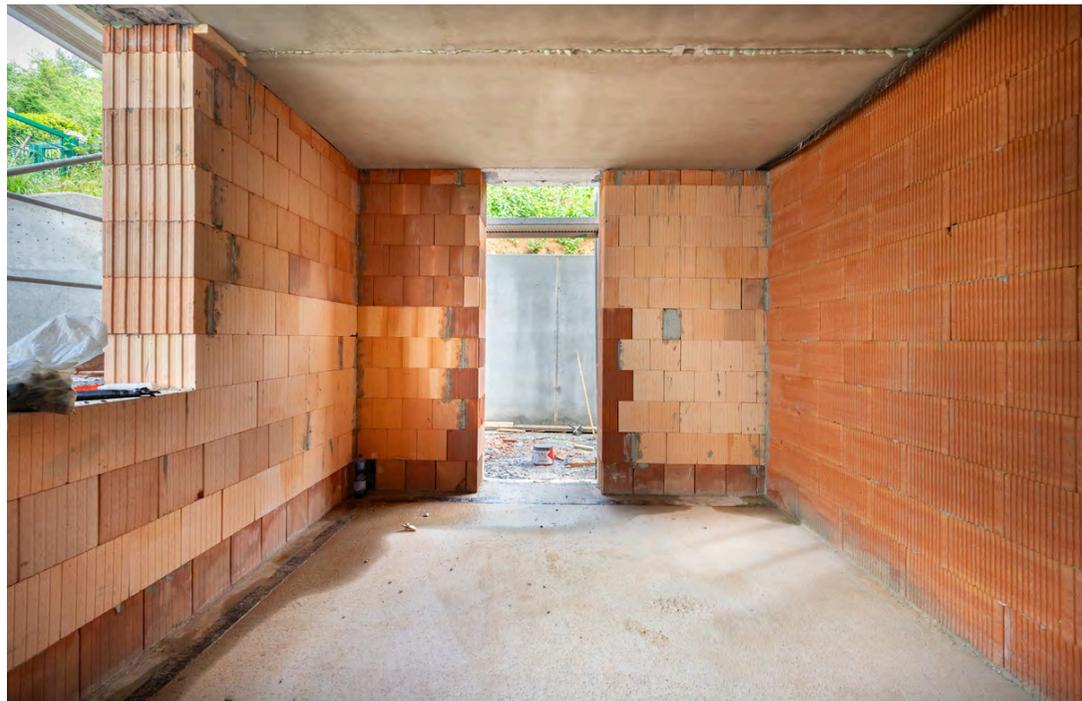
# Aktuelle Fotos von der Baustelle (Stand Juli 2024):



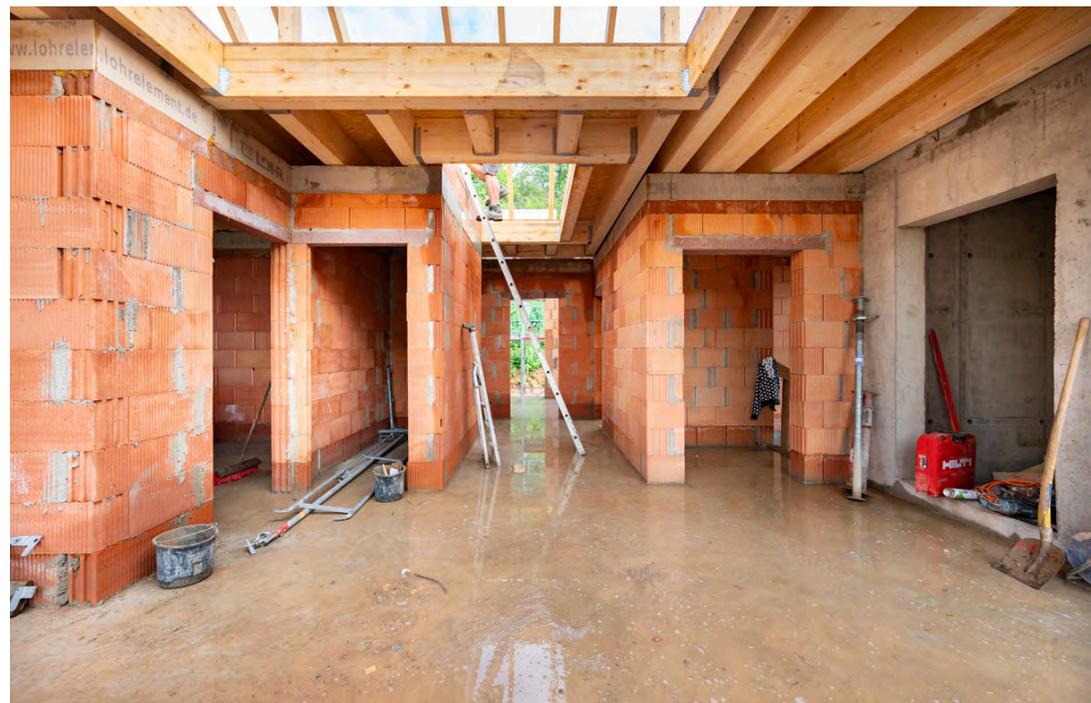
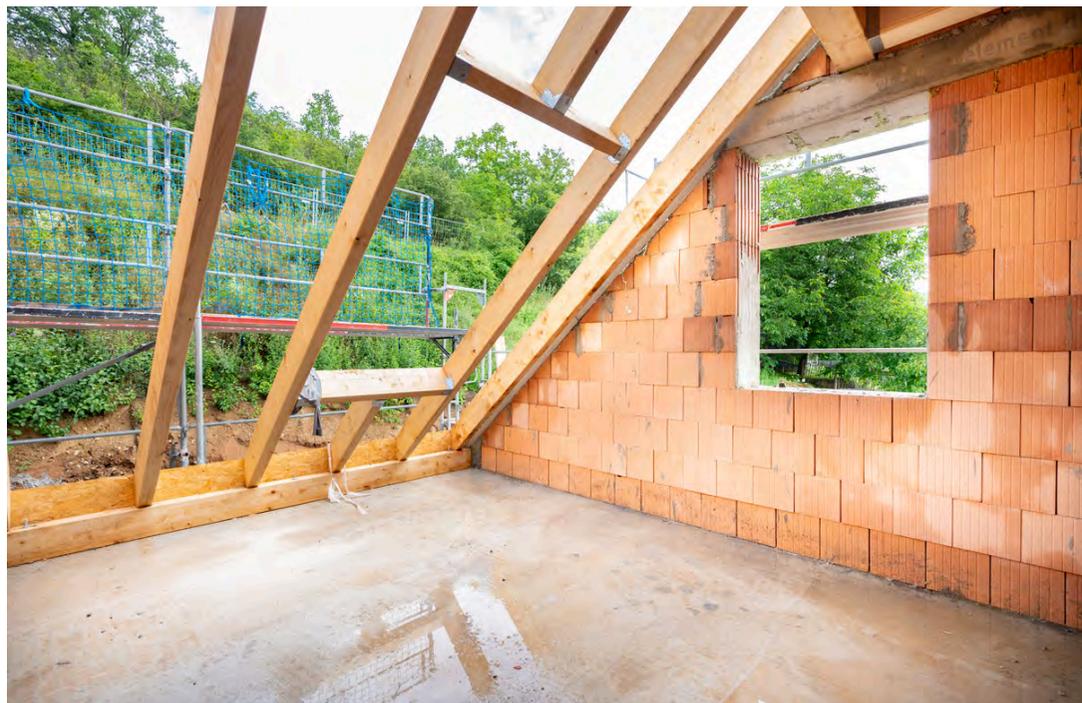
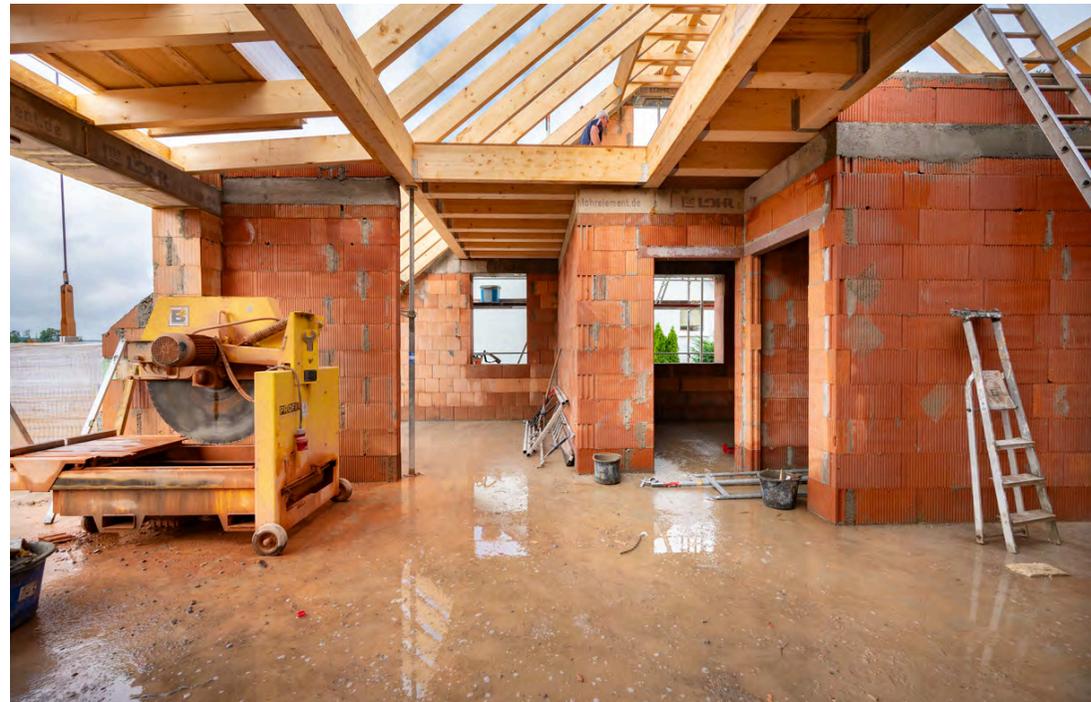
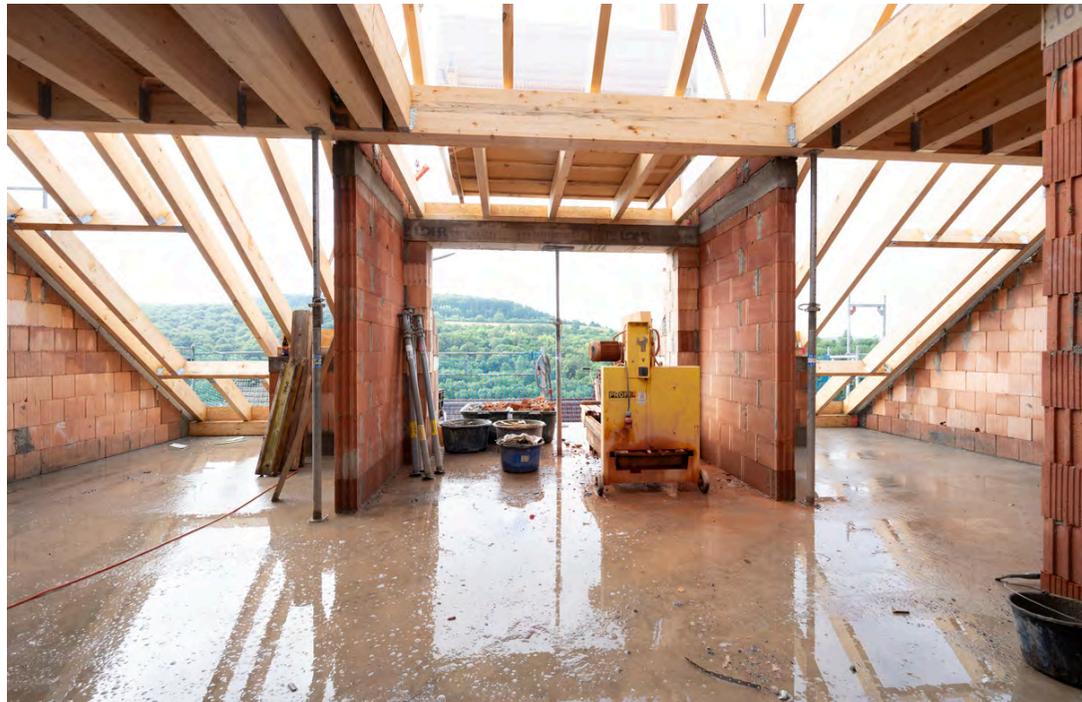
# Erdgeschoss:



# Obergeschoss:



# Dachgeschoss:



# Ausblick:



# 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

Jeder Wohn- und Schlafrum erhält eine Netzwerkdose und einen TV-Anschluss, zentrale Telefonanschlussdose im Abstellraum, zentrale Satellitenempfangsanlage



## 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 <sup>2</sup>
Keller 2 .....	11,71 m <sup>2</sup>
Keller 3 .....	8,50 m <sup>2</sup>
Technik/HAR .....	11,16 m <sup>2</sup>

Waschküche .....	14,84 m <sup>2</sup>
Fahrräder .....	7,5 m <sup>2</sup>
Flur .....	18,33 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>81,49 m<sup>2</sup></b>



## Erdgeschoss

### 4-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnen/Essen .....	35,97 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer .....	13,57 m <sup>2</sup>
Kind 1 .....	15,28 m <sup>2</sup>
Kind 2 .....	16,09 m <sup>2</sup>
Küche .....	12,03 m <sup>2</sup>
Speis .....	3,80 m <sup>2</sup>

Bad .....	10,65 m <sup>2</sup>
WC .....	2,22 m <sup>2</sup>
Flur .....	8,04 m <sup>2</sup>
Balkon .....	11,86 m <sup>2</sup> / 5,93 m <sup>2</sup> *
GA .....	2,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>126,14 m<sup>2</sup></b>

\* anrechenbare Wohnfläche



## Obergeschoss

### 4-ZIMMER-WOHNUNG

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

Bad .....	9,80 m <sup>2</sup>
WC .....	2,38 m <sup>2</sup>
Flur .....	7,89 m <sup>2</sup>
Balkon .....	11,86 m <sup>2</sup> / 5,93 m <sup>2</sup> *
GA .....	2,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>127,12 m<sup>2</sup></b>

\* anrechenbare Wohnfläche



## Dachgeschoss

### 5-ZIMMER-WOHNUNG

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

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

\* anrechenbare Wohnfläche

# Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel



**97225 Retzbach**  
Luxuriöse 5-Zimmer Wohnung  
Wohnfläche 150.8 m<sup>2</sup>



## Kostenplan

<b>Kaufpreis</b>	<b>784.160 €</b>
Grunderwerbsteuer	27.446 €
Notar/Grundbuch	15.683 €
Maklercourtage	27.995 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>855.283 €</b>
Eigenmittel	275.283 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>580.000 €</b>



## Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	580.000 €	3,39 %	3,46 %	1,00 %	10 Jahre	2.121,83 €
<b>Ergebnis</b>	<b>580.000 €</b>	<b>Ø 3,39 %</b>		<b>Ø 1,00 %</b>		<b>2.121,83 €</b>

## Anfänglicher monatlicher Aufwand aller Darlehen

	ab dem ersten Jahr
Monatliche Sollzinszahlungen aller Darlehen	1.638,50 €
Monatliche Tilgungszahlungen aller Darlehen	483,33 €
<b>Monatliche Gesamtleistung aller Darlehen</b>	<b>2.121,83 €</b>



**Hüttig & Rompf GmbH**  
Herr Toni Reischhofer  
Wörthstraße 15, 97082 Würzburg  
Tel. 0931-880 480-11, Mobil 0176-567 05 123  
[treischhofer@huettig-rompf.de](mailto:treischhofer@huettig-rompf.de)

<http://www.huettig-rompf.de/wuerzburg>

Persönliche Beratung zählt sich aus.  
Bewertungen unserer Kunden auf...



Die Angaben in dieser Musterberechnung eines unserer Finanzierungspartner können Ihre jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angestellte/r. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittssollzinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung beträgt 511.072,40 €. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der freibleibenden Konditionen: 18.07.2024.

# 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](http://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](http://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](http://www.benjaminwagner.de)

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

**IMMO HELLER** • Eichhornstraße 4, 97070 Würzburg

Telefon: 0931 780 999 91 • Email: [johannes.heller@immo-heller.de](mailto:johannes.heller@immo-heller.de)

[WWW.IMMO-HELLER.DE](http://WWW.IMMO-HELLER.DE)