

BLEIBENDE WERTE IN BESTER LAGE



AM HOFRAT

WOHNEN IM KITZINGER WESTEN

MULDENWEG 49 · 97318 KITZINGEN

Wohnungsbau und Weinbau haben etwas gemeinsam:

Sie verlangen nach Qualität und gutem Geschmack, sie brauchen Zeit und die Liebe zum Detail, und sie haben viel mit Genuss zu tun. Wenn beides zusammen kommt, gereicht dies zu einer ganz besonderen Symbiose.

_R



Am Hofrat | Neubau Mehrfamilienhaus Muldenweg 49
Visualisierung Straßenansicht



Am Hofrat | Neubau Mehrfamilienhaus Muldenweg 49
Visualisierung Gartenansicht

»AM HOFRAT« IN KITZINGEN

Wo Leben und Wohnen zur Einheit wird

Durch seine Nähe zu den herrlichen Weinhängen des Kitzinger Hofrats verspricht der Neubau am Muldenweg 49 auch im Alltag die Lebensqualität eines Urlaubstages. Denn dank der wunderbaren Lage reichen sich hier buntes Kreisstadtleben und Erholung wie selbstverständlich die Hand.

Doch es werden nicht nur Weinliebhaber ein Auge auf das neu geschaffene Wohnhaus werfen, das als kleine Wohnanlage mit nur sechs Wohnungen durchaus als charmant bezeichnet werden kann. In klassisch-zeitloser Architektur erbaut und hochwertig ausgestattet, erinnert das Leben und Wohnen hier an den Genuss eines guten Glases Wein: harmonisch, rund und voller Qualität.

6 Eigentums-
wohnungen

Ca. 71 bis 92 m²
Wohnfläche

2 bis 3
Zimmer





WOHNEN AM WEINBERG

Atmosphärisch unschlagbar

Wer einmal an die Nähe der Weinhügel gewöhnt ist, will sie nicht mehr missen. Denn es ist eine Art von Naturnähe, die ihresgleichen sucht. Die Atmosphäre hier ist zu jeder Jahreszeit einmalig – und schon ein kleiner Spaziergang wirkt wahre Wunder aufs Gemüt. Doch auch größere Wanderungen und Radtouren sind in dieser Gegend etwas Besonderes, zumal der gesamte Kitzinger Landkreis jede Menge Möglichkeiten dazu bietet. Wer all das zu schätzen weiß, wird die Lage tatsächlich als perfekt empfinden.

Überdies sind die Anbindungen nach Würzburg, zur Bundesstraße B8 und den Autobahnen A7 und A3 schnell erreicht. Kurz: Hier befinden Sie sich definitiv auf der „richtigen“ Seite des Mains – willkommen im Kitzinger Westen, willkommen in der guten Seele des Weinbaugebiets Franken!



GENAU DER RICHTIGE ORT

Umgeben vom Leben

Frische Brötchen vom Bäcker, mal schnell in die Apotheke oder den Pizza-Lieferservice bemühen – vom Muldenweg aus geht einfach alles. Sogar eine Tankstelle ist unweit Ihres neuen Domizils. Wenn Sie lieber Bus fahren – die ÖPNV Bushaltestelle „Muldenweg“ erreichen Sie in 2 Minuten. Supermarkt, Drogeriemarkt und Imbiss sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Können Sie sich vorstellen, was das für ein gutes Stück Lebensqualität mit sich bringt, wenn man seinen Bedürfnissen so unkompliziert nachkommen kann? Ein Traum! Übrigens: Dennoch ist der Muldenweg eine Anliegerstraße mit ausgewiesenen Fahrradwegen, also alles entspannt!

DISTANZEN

Innenstadt	6 Radminuten
Einkaufen	4 Gehminuten
Ins Grüne	2 Gehminuten
Gartenschaugelände	8 Radminuten
A3, Kreuz Biebelried	6 Autominuten
Bahnhof Kitzingen	19 Gehminuten
Hbf. Würzburg	20 Autominuten



01

Naturnah wohnen

Raus aus dem Haus und rein ins Wohlfühl – es ist so viel Wert, wenn die Naherholung auch wirklich nah ist. Zu Wasser, auf dem Rad oder auch mit dem Bus – entdecken Sie das Leben neu.



02

Bestens versorgt

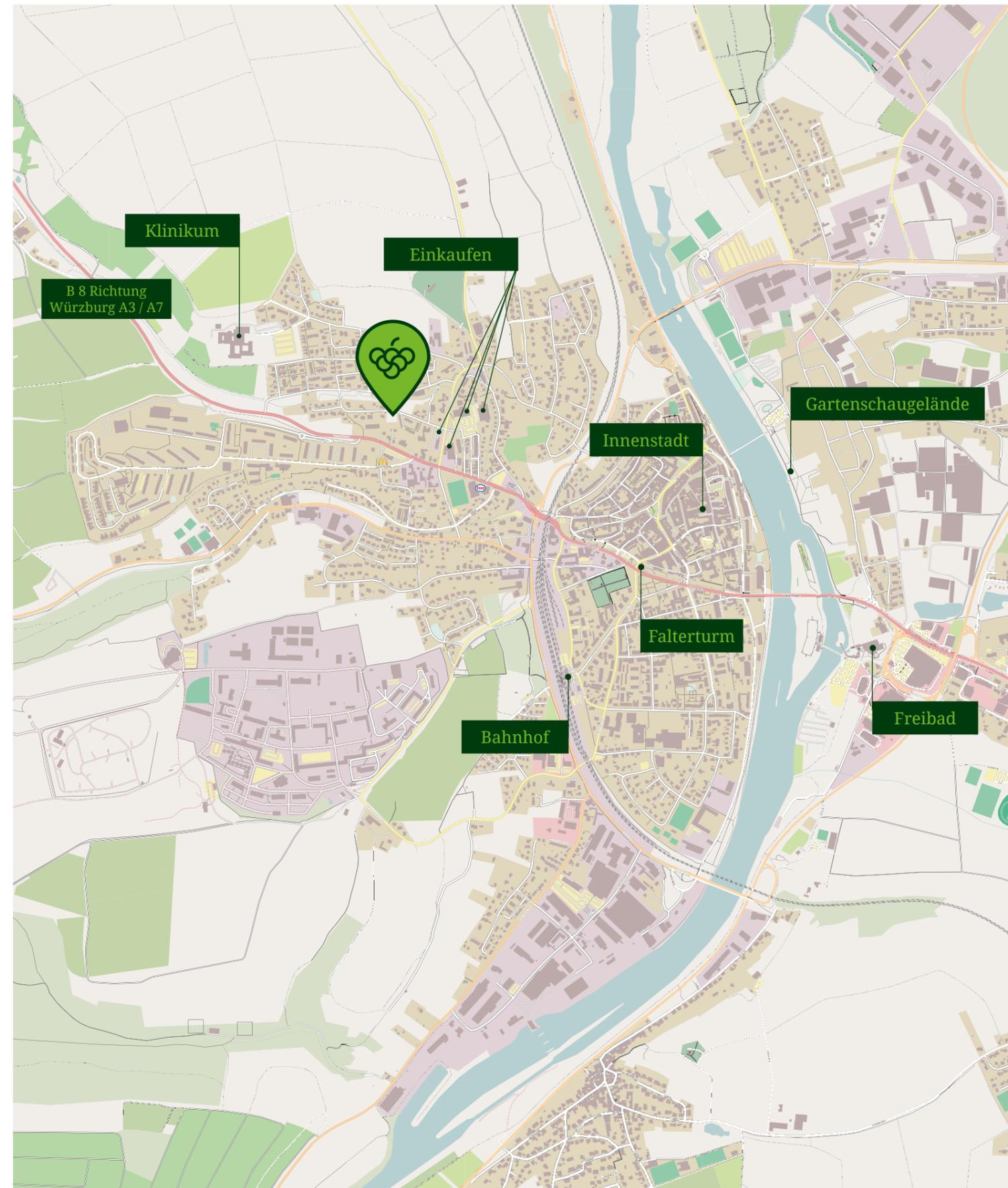
Den Arzt quasi vor der Tür, ein Krankenhaus, Praxen mit Spezialisten – die medizinische Infrastruktur ist hier erfreulich gut ausgebaut.



03

Einfach dabei

Ein Gläschen Wein mit Freunden, raus kommen, unter Menschen sein, ein bisschen was erleben - die vielfältigen gastronomischen Angebote Kitzingens erwarten Sie schon.





ALLES, WAS DAS HERZ BEGEHRT

Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Hochwertige Materialien wie Feinsteinzeug und Echtholzparkett, Bäder ausgestattet mit Marken-sanitärprodukten, durchdachte Details mit klassisch-zeitloser Ästhetik, bodentiefe Fenster: Lassen Sie sich von der Anmutung Ihrer neuen Wohnung begeistern.

Die Grundrisse sind allesamt großzügig gehalten und reichen von 71 m² bis 92 m². Und das Beste: Jede Wohnung wartet mit Keller, Stellplatz im Carport direkt vor dem Haus sowie Balkon oder Terrasse auf. Hier können Sie den Tag gemütlich ausklingen lassen – wie wäre es mit einem Gläschen Wein von Ihrem Kitzinger Lieblingswinzer?

Weitere Merkmale

- ✓ Hochwertiger Parkettboden
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Handtuchheizkörper in den Bädern
- ✓ Feinsteinzeug und hochwertige Badkeramik
- ✓ 3-fach-verglaste Fenster
- ✓ Außenliegende Raffstores
- ✓ Gegensprechanlage
- ✓ Bemusterungsplattform „_R-Net“

**Charmante,
kleine Wohnanlage**

**Hochwertige
Ausstattung**

**Barrierearme
Bauweise**

**Außergewöhnliche
Wohnlage**





ZEITGEMÄßE ENERGIEGEWINNUNG

Nachhaltig trifft ressourcenschonend

Wenn wir etwas Neues erschaffen, dann immer mit Blick auf den Bedarf unserer Zeit. Und auf das, was die Umwelt von uns fordert. Darum bauen wir nicht nur energieeffizient und barrierearm, sondern gehen noch weiter. So erwartet Sie in Ihrer neuen Wohnung am Muldenweg eine Wärmepumpe zur Warmwassererzeugung. Dabei wird die Spitzenlast durch elektronische Heizstäbe abgefangen - und damit insgesamt keinerlei Gas benötigt. Derzeit planen wir sogar noch weitere ressourcenschonende Maßnahmen zur Wärmegewinnung, wie etwa über Solarthermien oder Photovoltaik. Sprechen Sie uns gerne darauf an!



BARRIEREFREI UND BARRIEREARM

Wenn wohnen grenzenlos sein darf

Lebensqualität beginnt dort, wo Hürden enden. Darum müssen Sie in Ihrer neuen Wohnung erst gar keine überwinden. Denn hier sind sämtliche Hauszugänge stufenlos passierbar. Das erreichen wir, indem wir Höhenunterschiede in der Außenanlage ausgleichen – etwa durch Wege und Rampen. Im Inneren des Hauses verbindet ein Aufzug alle Stockwerke. Und auch innerhalb Ihrer eigenen vier Wände werden die Grenzen aufgehoben. So erhält jedes Wohnzimmer einen barrierearmen Zugang zum Balkon, im Bad sorgen bodenebene Duschen für Komfort und optische Attraktivität. Alles ohne Aufpreis.

Die Schwellen liegen bei max. 20 mm. Die beiden Dachgeschosswohnungen sind sogar barrierefrei, das heißt, dass sie über zusätzliche Bewegungsflächen in Küche, Bad und Schlafzimmer verfügen, alle Türen statt der üblichen 80 cm sogar 90 cm breit sind und sich die Badtür nach außen öffnen lässt.





IM GESPRÄCH MIT UNSEREN KUNDEN

Wie zwei waschechte Badener mit Rosentritt ihr Glück in Franken fanden

Wenn wir mit unserer Rosentritt Wohnbau GmbH Häuser bauen oder restaurieren und besonderen Wohnraum schaffen, ist das weit mehr als Bauträger sein, Wände ziehen und Objekte installieren. Das wurde uns im Gespräch mit dem Ehepaar Peschke einmal mehr bewusst. Renate Bolduan-Peschke und Dr. med. Frank Peschke haben ihre Heimat Südbaden verlassen, um in der Nähe ihrer Familie, allen voran ihrer Enkel, zu sein. Ein riesiger Schritt war das. Weg von den Wurzeln in der alten Heimat nahe Freiburg, raus aus dem großen und geliebten Haus und damit fort von einer Lebensumgebung, die das Ehepaar als Paradies bezeichnet.

„Wir dachten uns, wenn wir schon alles hinter uns lassen, dann wollen wir etwas ganz Besonderes und für unsere heutigen Bedürfnisse Perfektes.“

Mit diesen Worten steigt Frank Peschke in unser Interview ein. Und fügt schmunzelnd hinzu: „Den Ansprüchen meiner Frau muss man erst einmal gerecht werden“. Also verbrachte er viel Zeit mit der Suche nach einer geeigneten Eigentumswohnung. „Uns war von Anfang an klar, dass wir eine moderne Neubauwohnung mit Erstbezug wollen, die in einem absoluten Top-Zustand ist, damit wir uns um nichts mehr kümmern müssen. Außerdem wollten wir ins Parterre und barrierefrei wohnen. Am liebsten ein bisschen Garten und noch dazu zentral mit guter Infrastruktur. Und natürlich in der Nähe von Würzburg, denn dort leben ja unsere Enkel. Das war gar nicht so einfach und ich saß wirklich oft am Computer und durchforstete den Immobilienmarkt.“ Und wie das so ist, wenn die Dinge ihren Lauf nehmen, „ploppte“ plötzlich die Anzeige der Rosentritt Wohnung auf, in der die Peschkes seit Oktober letzten Jahres wohnen, leben, und ja, residieren. Vor allem der Grundriss hatte es den beiden sofort angetan. Von diesem Moment an waren sie sich einig: Das ist es. Dann ging alles wie von selbst.

Lesen Sie das komplette Interview hier:

<https://www.rosentritt-wohnbau.de/magazin/fast-wie-im-schlaraffenland>

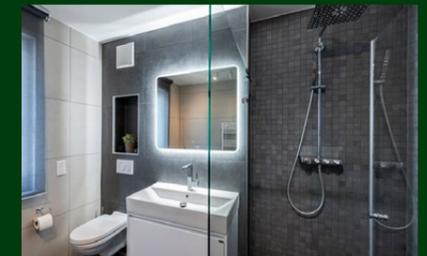


BEREITS REALISIERTE WOHNBEREICHE
Beispielhafte Ausstattung





BEREITS REALISIERTE SANITÄRBEREICHE
Beispielhafte Ausstattung



»AM HOFRAT« IN KITZINGEN

Viele gute Gründe

- ✓ **Der Umwelt zuliebe**
Niedriger Energieverbrauch und Heizung mit Wärmepumpe, ergänzt durch Solarthermie oder Photovoltaik
- ✓ **Verlässlicher Partner**
Die Rosentritt Wohnbau GmbH ist Ihr zuverlässiger und hochqualifizierter Ansprechpartner
- ✓ **Mindestens barrierearme Bauweise**
Bei unserer Planung berücksichtigen wir den demografischen Wandel
- ✓ **Hervorragende Infrastruktur**
Zeitersparnis durch kurze Wege
- ✓ **Hohe Wertstabilität**
Das Projekt trägt den drei großen Wohn-Themen unserer Zeit in vollem Umfang Rechnung
 1. **Demografischer Wandel:**
Generationengerechte und barrierearme Bauweise
 2. **Urbanität:**
Der Wunsch nach einem Leben in der Stadt
 3. **Energetik:**
Effiziente Energietechnik
- ✓ **Hochwertige Ausstattung**
Echtholz-Parkett, Fußbodenheizung, Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung mit Außenjalousie, großzügige Grundrisse, Balkon/Terrasse ...
- ✓ **Geprüfte Qualität**
Begleitung des Neubaus durch einen externen Bausachverständigen



6 Eigentums-
wohnungen

Ca. 71 bis 92 m²
Wohnfläche

2 bis 3
Zimmer



ROSENTRITT WOHNBAU GMBH

Uns liegt das Bauen im Blut – also bauen wir.

Wenn uns jemand nach unserer Firmenphilosophie fragt, packen wir mit Stolz unser Leitmotiv aus: Qualität aus Begeisterung. Denn das ist es, was wir Ihnen bieten. Das ist es, was am Ende herauskommt. Und das ist es, was Sie von Beginn an von uns erwarten dürfen. Weil Qualität aus Begeisterung mehr ist als ein Ergebnis. Es ist ein dauerhafter Prozess und fängt für uns bereits beim ersten Telefonat an. So sind wir während der gesamten Projektphase und darüber hinaus für Sie da – und nah. Mit einem offenen Ohr für alles, was Sie bewegt.

„Mit Auszeichnung? Gemacht!

Und genau das sorgt auch bei unabhängigen Gremien und Jurys regelmäßig für Begeisterung. Wenn wir für unsere Projekte Awards erhalten, ist das, neben dem Feedback unserer Kundinnen und Kunden, eine tolle Bestätigung. So geschehen auch im Falle von »Schmiedels Quartier« und »Schöner Wohnen am Main« in Kitzingen.

Folgen Sie uns doch und bleiben Sie immer informiert:



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Alle Informationen und auch die Grundrisse finden Sie auf der Projektseite unserer Onlinepräsenz:
www.rosentritt-wohnbau.de/amhofrat

Für Anfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf einen ersten Austausch.

Rosentritt Wohnbau GmbH
Sanderstraße 35 · 97070 Würzburg
Telefon 0931 4658535-0
kontakt@rosentritt-wohnbau.de



Friedrich-Ebert-Carré 12 A
Kitzingen, 2021



Wohnen an den Süßholzgärten
Bamberg, 2021



Schöner Wohnen am Main I + II
Kitzingen, 2018 + 2020



WohnZimmer

Das Magazin der Rosentritt Wohnbau GmbH

Inspirierende Inhalte, die Ihnen geben, was Ihnen zu Ihren Wohnträumen noch fehlt. Entdecken Sie unser Magazin mit lebensnahen Berichten, spannenden Einblicken und tollen Tipps rund ums Wohnen. Und erleben Sie die Möglichkeiten und Mehrwerte, die durch die Zusammenarbeit mit einem Bauträger entstehen.

Magazin jetzt kostenlos anfordern:
www.rosentritt-wohnbau.de/magazin

Zuhause sein – und bleiben.

Gibt es etwas Schöneres, als dieses „Willkommen-zuhause-Gefühl“?

Genau das ist unser Ziel für Sie. Darum erschaffen wir für Sie anspruchsvolle, sehr besondere Wohnräume, die in jeder Hinsicht rentabel sind und buchstäblich ein rundum nachhaltiges Fundament haben. Kommen Sie doch herein.

_R



WWW.ROSENTRITT-WOHNBAU.DE/AMHOFRAT

