



# MainDUO

IN KITZINGEN ZUHAUSE

SCHRANNENSTRASSE 29+31 • 97318 KITZINGEN



# MainDUO

IN KITZINGEN ZUHAUSE

## Wohnung, Lage, Qualität – wenn das Investment einfach perfekt ist

Unser »MainDUO« in Kitzingen ist ein echter "Joker" zum Investieren. Denn das Objekt, das aus zwei Bestandsgebäuden zu einem neuen Wohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen umgestaltet wird, erfreut mit beinahe unschlagbarer Lage direkt am Main und bewährter ROSENTRITT-Qualität. Hochwertig kernsaniert und wie immer super ausgestattet lässt sich jede Wohnung bestens vermieten. Und natürlich selbst bewohnen.

- ✓ 6 Eigentumswohnungen
- ✓ Wohnflächen zwischen ca. 58 bis 91 m<sup>2</sup>
- ✓ 2 bis 3-Zimmer
- ✓ Balkone, Loggien und (Dach-) Terrassen
- ✓ 4 ebenerdige Garagenstellplätze
- ✓ Nachhaltige und energieeffiziente Grundsanierung
- ✓ Direkt am Main und in der Altstadt
- ✓ KfW-Förderung und Tilgungszuschuss
- ✓ Erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten



06 Einleitung



Projektbeschreibung 08



12 3-fach Sparen durch KfW-Kredit, Tilgungszuschuss und Sonder-AfA



14 Ausstattung



18 Nachhaltigkeit



20 Lage



24 Zusammenfassung



26 Kontakt

**KFW-KREDIT**  
VON BIS ZU  
**€ 150.000,-**  
UND  
**30 % TILGUNGS-**  
**ZUSCHUSS**  
JE WOHNUNG





## »MainDUO« – oder wie toll Wohnen und Investieren im Duett klingen kann

### Zwei Bestandsimmobilien, ein Erlebnis – und eine Vielzahl an Möglichkeiten

Eingebettet in gewachsene Strukturen, charmant von Keller bis unters Dach und noch dazu in erster Mainlage beheimatet – das »MainDUO« hat so viel zu bieten, dass man es vom Fleck weg für sich beanspruchen möchte. Zumal dieses Projekt in bewährter ROSENTRITT-Qualität umgesetzt wird, und das allein schon Argument genug wäre.

Das Besondere an der ganzen Sache ist, dass es sich einerseits um eine Bestandsimmobilie handelt, die sich jedoch andererseits beinahe wie ein Neubau präsentiert. Will heißen, hier trifft gewachsener Charme auf neuzeitliches Design in entsprechender Ausstattung und mit einem Komfort, der ganz dem heutigen Lebensstil entspricht. Für alle, die es sich in den 6 Eigentumswohnungen gemütlich machen, ist das schon mal eine Wucht. Für jene, die sich eine der Wohnungen als Kapitalanlage sichern, kommen neben der **guten Vermietbarkeit umfangreiche Abschreibungsmöglichkeiten sowie ein KfW-Kredit mit attraktivem Tilgungszuschuss (30 %)** in die Waagschale. Das macht die Sache als Investment wirklich attraktiv. Ganz davon abgesehen, dass das Projekt die Anmutung der Altstadtkulisse charaktervoll ergänzt.

Charmante,  
kleine Wohnanlage

Hochwertige  
Ausstattung

KfW-Kredit, Tilgungszuschuss  
und attraktive Abschreibungen

Außergewöhnliche  
Lage direkt am Main



## Aus zwei mach eins

### Oder: Warum hier alles doppelt so schön ist

Die beiden Wohnhäuser des »MainDUO« bewahren ihren "Wir-sind-zwei-Charakter" von außen, werden im Inneren jedoch als großzügige Einheit zusammengeführt. Darin finden 6 moderne Wohnungen ihren Raum, die über 2 bis 3 Zimmer und Wohnflächen zwischen 58 und 91 m<sup>2</sup> verfügen. Das Mehrparteienhaus besteht aus 3 Geschossen, die ganz neu aufgebaut sind. Jede der Wohneinheiten verfügt über Balkon, Loggia oder Terrasse – das ist eine wahre Rarität für ein Gebäude mit einer solchen Historie.

Ebenfalls bemerkenswert sind die großzügigen Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss, die mit ihren traumhaften Freisitzen Wohnqualität und Lebensgefühl wunderbar verbinden. Apropos Lebensgefühl: Dafür sorgen neben der außergewöhnlichen Lage in erster Mainreihe auch die durchdachten Grundrisse und eine hochwertige Markenausstattung.

#### Sonnenschutz mit Senkrechtmarkisen aus Stoff

#### Neu sanierte 2- und 3-Zimmerwohnungen

#### Eichen-Echtholzparkett

#### Markensanitärprodukte

#### Niedrige Verbrauchskosten

#### Kellerraum und Freisitz zu jeder Wohnung

#### 4 Garagen im Gebäude



Jetzt Wohnung aussuchen und reservieren:  
[www.team-rosentritt.de/mainduo](http://www.team-rosentritt.de/mainduo)

Wenn perfektes Wohnen  
zur perfekten Investition  
in die Zukunft wird.





## Und zusätzlich richtig sparen: Optimieren Sie Ihre Steuerlast dank der Sonder-AfA für Sanierungsgebiete

JETZT  
INVESTIEREN UND  
**3-FACH SPAREN**

DURCH KfW-KREDIT,  
TILGUNGSZUSCHUSS UND  
SONDER-AFA

### Die Lage macht's!

Die Lage des »MainDUO« ist in doppelter Hinsicht ideal, denn neben dem besonderen Wohngefühl direkt am Fluss, ergeben sich aufgrund der Lage auch erhebliche finanzielle Vorteile, da es sich um ein **ausgewiesenes Sanierungsgebiet der Stadt Kitzingen** handelt.

Für Sie als Investor bedeutet das: Zusätzlich zum KfW-Kredit samt Tilgungszuschuss sind dank Sonder-AfA Sanierungsgebiet weitreichende Abschreibungen möglich. So können die **Herstellungskosten der Sanierung zu 100 Prozent** abgeschrieben werden. Im Falle des »MainDUO« sind das etwa **70 bis 75 Prozent des Kaufpreises**.

**Zum Hintergrund:** Die Abschreibung von Gebäuden in Sanierungsgebieten ist höher als die degressive Abschreibung auf Neubauten und läuft 12 Jahre lang. In den ersten 8 Jahren wer-

den 9 Prozent der Herstellungskosten, in den nachfolgenden 4 Jahren 7 Prozent abgesetzt, also insgesamt 100 Prozent. Geregelt ist all das in § 7h EStG.

Auch bei Selbstnutzung (keine Vermietung) können Sie als Käufer von einer steuerlichen Förderung profitieren: Unter den Voraussetzungen des § 10f EStG können bis zu 90 % der begünstigten Sanierungskosten über einen Zeitraum von 10 Jahren steuerlich geltend gemacht werden.

### Wichtig:

**Am besten ist es, sich hier mit einem Steuerberater zusammen zu setzen und die konkreten Möglichkeiten auf Basis der individuellen steuerlichen Situation zu besprechen und zu berechnen.**

## Wohneigentum machbar machen – dank KfW-Kredit und Tilgungszuschuss

### Mal einfach auf die Zukunft bauen

Unser »MainDUO« bietet ein ideales Fundament für Förderungen und Zuschüsse. Denn auch wenn es so gut wie neu ist, handelt es sich um eine Bestandsimmobilie mit hochwertiger energetischer Sanierung. Dadurch ergibt sich ein finanzieller Vorteil durch einen verbilligten Kredit sowie einen Tilgungszuschuss der KfW.

Konkret heißt das: Die »MainDUO« Sanierungsmaßnahmen zielen auf das Erreichen des KfW 55 EE-Standards samt WPB („Worst Performing Building“) ab. Dies ermöglicht je Wohneinheit einen Kredit zum vergünstigten Zinssatz von bis zu 150.000 Euro. Dazu kommt ein Tilgungszuschuss von exakt 30 Prozent der Kreditsumme – also **bis zu 45.000 Euro**.

Nachhaltig Wohnen wird damit ganz einfach zu einem nachhaltigen Investment, bei dem alle Beteiligten profitieren – auch Umwelt und Geldbeutel.



**Der Förderkredit  
„Wohngebäude – Kredit (261)“  
ist günstiger als viele Hausbank-Kredite.  
Außerdem profitieren Sie von einem  
Tilgungszuschuss i. H. von 30 Prozent.**

Finden Sie jetzt Ihre  
passende Wohnung auf  
[www.team-rosentritt.de](http://www.team-rosentritt.de)

Mit dem Smartphone scannen und  
alle Infos übersichtlich vergleichen.



**Eigentumswohnungen mit 2 bis 3  
Zimmern**

**Wohnflächen  
von 58 bis 91 m<sup>2</sup>**

**Bewährte  
ROSENTRITT-Qualität**

## Von Haus aus bestens ausgestattet

### Aus Wohngefühl wird Wohlfühl

Wenn sich eine Wohnung schon super anfühlt, noch ehe man seine Möbel reingestellt hat, zeigt das ihre wahre Qualität. Und genau die findet sich im »MainDUO«. Hochwertige Materialien wie Feinsteinzeug und Echtholzparkett, Bäder, in den sich Markensanitärprodukte finden, bodentiefe Fenster – die klassisch-zeitlose Ästhetik der Wohnungen macht schlichtweg glücklich. Und das im wahrsten Sinne nachhaltig.

Auch die großzügig gehaltenen Grundrisse tragen zur Faszination der Wohnungen bei. Und natürlich die Tatsache, dass jede Wohnung sowohl über einen Keller als auch über einen Freisitz wie Balkon oder Terrasse verfügt. Auch vier Garagen haben hier ihren Platz, darüber hinaus gibt es zahlreiche innerstädtische Parkflächen.

### Weitere Merkmale

- ✓ Hochwertiger Parkettboden
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Handtuchheizkörper in den Bädern
- ✓ Feinsteinzeug & Markensanitärprodukte
- ✓ Elektrisch regulierbarer Sonnenschutz mit Senkrechtmarkisen aus Stoff
- ✓ Gegensprechanlage
- ✓ Balkone, Loggien und (Dach-) Terrassen



*Das Leben ist so schön  
wie wir es uns machen.*



## Wenn sich einfach alles gut anfühlt

### Aus Alt wird Neu – Nachhaltigkeit fürs Leben

Die beiden Gebäude des »MainDUO« bilden in ihrem Inneren eine Einheit, verschmelzen zu einem von Grund auf sanierten Wohnhaus. Für die Menschen, die darin wohnen, bedeutet das Neubauqualität mitten in der Altstadt. Die komplett und optimal gedämmte Fassade birgt jede Menge Einsparpotenzial an Energiekosten in sich. Und dank der teilweisen Integration des bestehenden Mauerwerks bleibt Graue Energie beinahe gänzlich außen vor.

Wir schaffen Nachhaltigkeit, indem wir sie buchstäblich aufbauen und dabei Bestehendes bewahren. Durch jahrzehntelange Erfahrung wissen wir, wie aus Gewachsenem am besten Neues entstehen kann. Und wir sehen es als unsere gesellschaftliche Verantwortung, Wohnraum zu entwickeln und zugleich Stadtbilder aufzuwerten. Mit Ihrem Investment tragen Sie dazu bei.



### Zeitgemäße Bauweise auf historischen Mauern

Nachhaltigkeit hat viele Gesichter. In der Bauweise genau so wie in der Energiegewinnung. So nutzt das »MainDUO« Photovoltaik und Wärmepumpen standardmäßig. Und das merken Sie nicht zuletzt an den Nebenkosten.

---

Einsparung Grauer Energie

---

Umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen

---

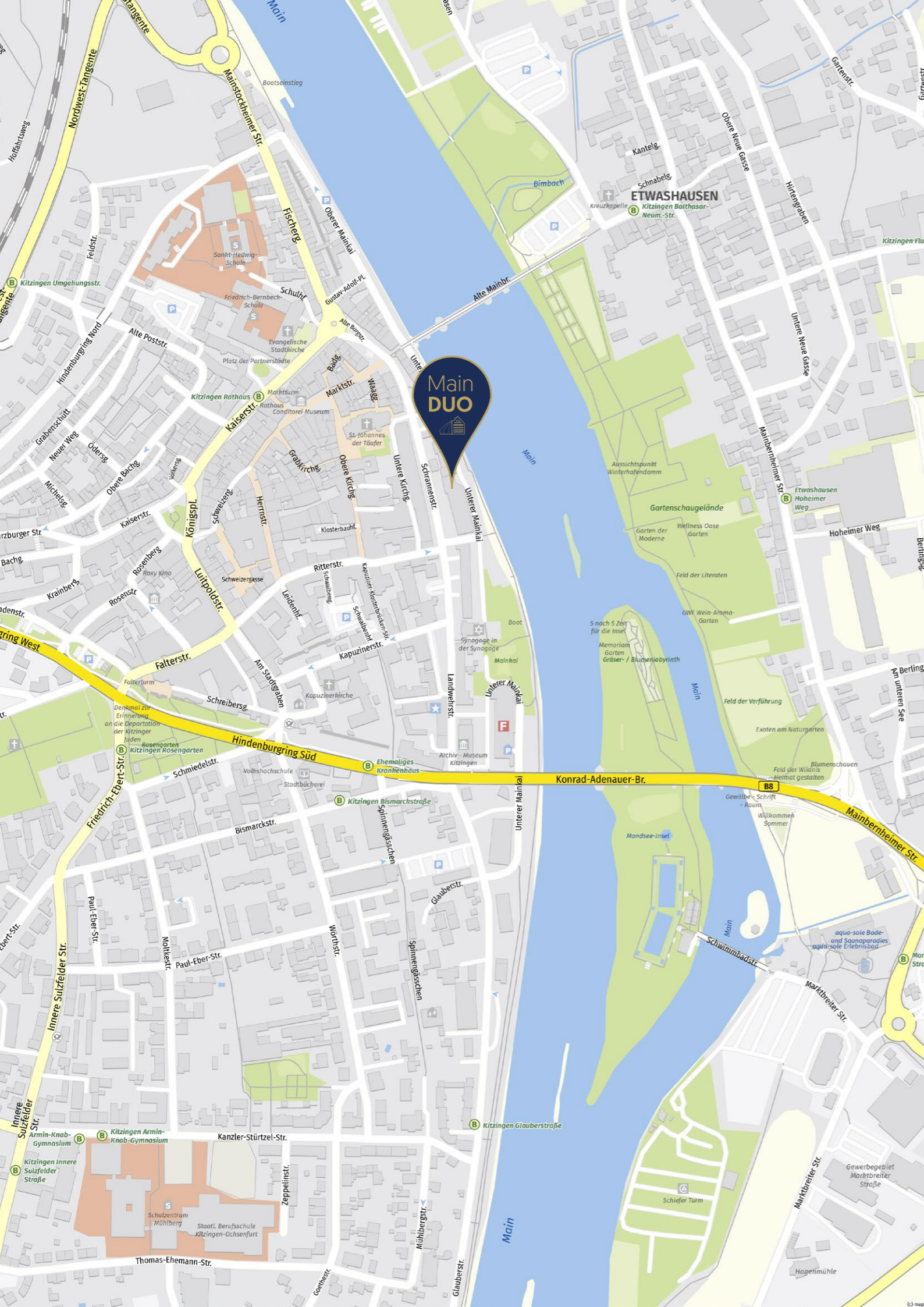
Optimierte Nebenkosten

---

Aufwertung des Mainpromenade und des Altstadtensembles

---





# Teil des Ganzen sein

## Mitten in der Altstadt und direkt am Main

### Hallo Kitzingen!

Das »MainDUO« liegt direkt zwischen Schrankenstraße und dem Mainkai inmitten der Kitzinger Altstadt. Das bedeutet nicht nur ein herrliches Ambiente, sondern auch die unmittelbare Nähe zum Main und all den anderen Dingen, die das Leben und den Alltag schöner und komfortabler machen. Ob Einkauf oder Restaurantbesuch, Kino und Kultur, Schwimmbad oder das ehemalige Gelände der Landesgartenschau – hier wirft sich Ihnen alles Gute buchstäblich vor die Füße. Insgesamt gibt es in Kitzingen jede Menge Grünflächen und Freizeitangebote sowie Konzerte und Veranstaltungen. So zelebriert sich das Leben tatsächlich wie von selbst. Und auch die Gesundheitsversorgung findet hier vollumfänglich durch Ärzte und Krankenhaus statt. Kurz: Kitzingen ist groß genug für beste Lebensqualität und klein genug für Nähe und Miteinander.

### Hallo Würzburg!

Was ist eigentlich Lebensqualität? Das weiß man vermutlich erst, wenn man sie erlebt. Wie hier, in Kitzingen. Wenn einfach alles endlich einfach ist. Und neben den Vorzügen des Wohnortes noch dazu eine Stadt wie Würzburg ganz in der Nähe ist. Zur Arbeit pendeln, das urbane Leben genießen, aus dem Vollen schöpfen. All das ist durch die direkte Anbindung an die B8 und den ÖPNV ganz unkompliziert. Das ist übrigens auch ein unschlagbares Argument zur Vermietung der Wohnung – mit dieser Lage und Qualität machen Sie alles richtig.

Direkt am Main

Direkt in der Altstadt

5 Min Fußweg zur Bushaltestelle

8 Min Fußweg zum Einkaufen

3 Min Fußweg zum Gartenschau Gelände

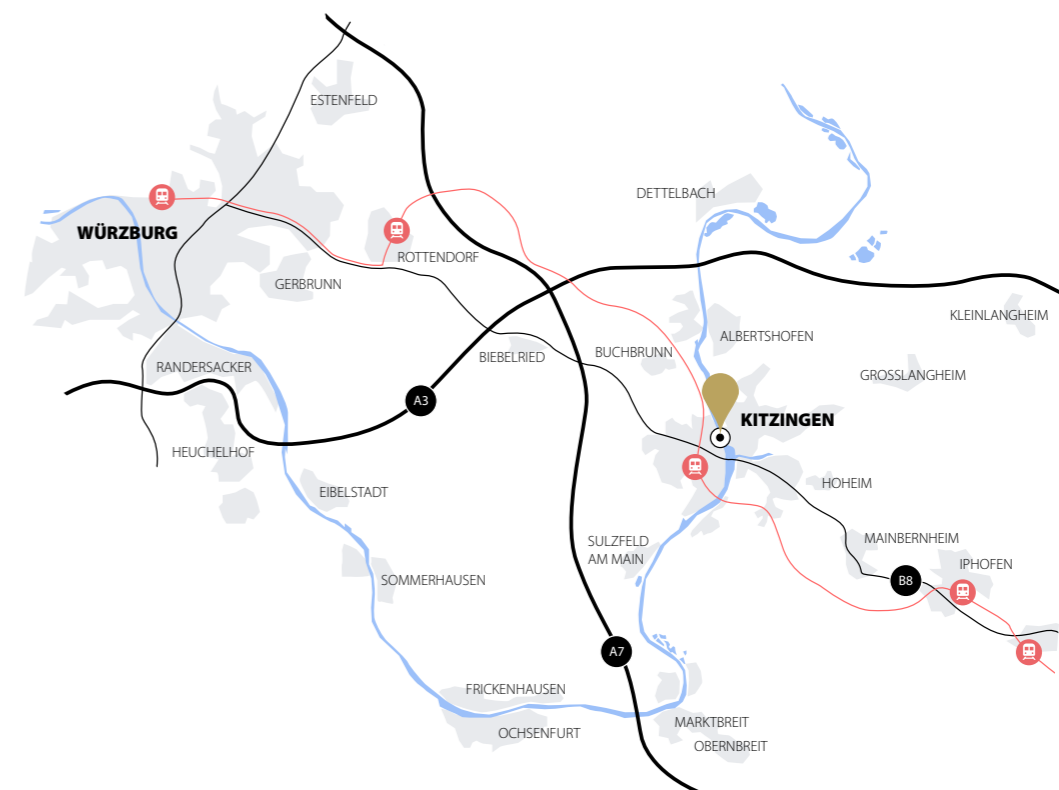
4 Min mit dem Rad ins Freibad

3 Min mit dem Rad ins Grüne

15 Min Fußweg zum Bahnhof

20 Min mit der Bahn von Bhf. Kitzingen zum Hbf. Würzburg

8 Min mit dem Auto zur A3





# DAS LEBEN GANZ NEU ENTDECKEN IN KITZINGEN

*Hinterm Horizont geht's weiter.  
Aber das wahre Leben spielt  
hinter der Wohnungstür.  
Und direkt vor der Haustür.*





**KfW-KREDIT**  
 VON BIS ZU  
**€ 150.000,-**  
 UND  
**30 % TILGUNGS-**  
**ZUSCHUSS**  
 JE WOHNUNG



**MainDUO**  
 IN KITZINGEN ZUHAUSE

## »MainDUO« – meine Wohnung, meine Vorteile

- ✓ **KfW-Förderung**  
 Bezahlbares Wohneigentum dank günstigem KfW-Kredit und attraktivem Tilgungszuschuss
- ✓ **Sonder AfA Sanierungsgebiet**  
 Bitte fragen Sie Ihren Steuerberater, um Ihre individuellen Möglichkeiten zu besprechen.
- ✓ **Verlässlicher Partner**  
 ROSENTRITT ist Ihr erfahrener, greifbarer und hoch qualifizierter Ansprechpartner
- ✓ **Geprüfte Qualität**  
 Begleitung der Sanierung durch einen externen Bausachverständigen
- ✓ **Direkte Mainlage**  
 Top-Lage an der Mainpromenade und in der Altstadt
- ✓ **Hochwertige Ausstattung**  
 Eichen-Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung, großzügige Grundrisse, Balkon ...
- ✓ **Der Umwelt zuliebe**  
 Niedriger Energieverbrauch und Heizung mit Wärmepumpe, Photovoltaik auf dem Dach
- ✓ **Hohe Wertstabilität**  
 Das Projekt trägt den drei großen Wohn-Themen unserer Zeit – Energetik, Demografischer Wandel und Urbanität – in vollem Umfang Rechnung.





## Uns liegt das Bauen im Blut – also bauen wir.

### ROSENTRITT BAUEN | WOHNEN | LEBEN

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«, »Schöner Wohnen am Main«, »Westquartier«, »Schwalbenhof« in Kitzingen sowie dem Rebranding unserer ROSENTRITT GmbH.



### Kooperationen



Alle Informationen und  
auch die Grundrisse  
finden Sie auf der Projektseite:  
[www.team-rosentritt.de/mainduo](http://www.team-rosentritt.de/mainduo)

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

Mit dem Smartphone scannen und  
alle Informationen übersichtlich vergleichen.



SO ERREICHEN SIE UNS:

**0931 4658535-0**

**mail@team-rosentritt.de**

ROSENTRITT, SANDERSTRASSE 35, 97070 WÜRZBURG



# MainDUO

IN KITZINGEN ZUHAUSE

SCHRANNENSTRASSE 29+31 • 97318 KITZINGEN