Ein Magazin der Rosentritt Wohnbau GmbH

01/2021

_WohnZimmer

INFOS | IDEEN | INVESTMENTS

_Kann ein Bauträger glücklich machen?

_Warum Wohneigentum wie Urlaub ist.

_Gut schlafen will gelernt sein.

_Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir von Rosentritt stehen dafür, Menschen ein besonderes Zuhause zu geben. Da war es nur eine Frage der Zeit, dass wir auch unserem Kundendialog, unseren Ideen und Informationen ein besonderes Zuhause erschaffen. Ein Zuhause, das Ihnen und uns gleichermaßen Freude bereitet. So halten Sie heute die erste Ausgabe unseres Magazins _WohnZimmer in den Händen. Weil wir finden, dass auch und gerade bei wachsender Digitalisierung die Sinne mit etwas Greifbarem gefüttert werden wollen – und umblättern sich einfach anders anfühlt als wegwischen.

Unser _WohnZimmer ist aber auch ein schönes Sinnbild für unser Wirken als Bauträger in der Region: Den Zeitgeist und das Innovative mit Bewährtem, Gewachsenem zu verbinden.

Lassen Sie sich von unseren Bildwelten inspirieren, lernen Sie uns näher kennen und greifen Sie ganz nebenbei jede Menge Hintergrundwissen und tolle Tipps rund ums Wohnen ab. Und wer weiß – vielleicht sind Sie danach dem Kauf Ihrer Traumwohnung ein ganzes Stück näher gekommen.

Ihr Wolfgang Rosentritt

_Inhalt

_04 Qualität aus Begeisterung
_Von Leitmotiven und Motivationen

_08 Vollkommen vollendet
_Schöner Wohnen am Main
_Friedrich-Ebert-Carré

_34 erBauliches
_Das Leben nach dem Einzug
_Kaufen vom Bauträger

_43 Näherkommen
_Tipps für besseren Schlaf
_Menschen bei Rosentritt
_Antworten auf Ihre Fragen

IMPRESSUM

Herausgeber
Rosentritt Wohnbau GmbH
Sanderstraße 35
97070 Würzburg

Konzept und Umsetzung
DIGITABULA
Büro für Design und Kommunikation

Fotos
Katrin Heyer, Sergej Chernoisikow,
Jacob Nestmeier, Adobe Stock

Papier
Munken® Polar Rough
FSC®, EU Ecolabel
Elementar chlorfrei gebleicht (ECF)

Printprodukt
www.natureoffice.com/DE-204-KMV8HNY
klimaneutral
durch CO2-Ausgleich

_Qualität aus Begeisterung

Das Rosentritt Leitmotiv

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. Wir sind während der gesamten Projektphase und darüber hinaus für Sie da – und nah. Mit einem offenen Ohr für alles, was Sie bewegt.

V. l. Prokurist Michael Gleißner, Geschäftsführer Wolfgang Rosentritt und Bauleiter Sercan Acan bei der Begehung von „Schmiedels Quartier" in der Wörthstraße 8 in Kitzingen

Uns liegt das Bauen im Blut – also bauen wir.

Manchmal ist es wichtig zu wissen, warum jemand tut, was er tut. Und auch, warum er sich so sehr von anderen unterscheidet. Darum interessiert es Sie vielleicht, dass unsere Familie schon im Jahr 1890 das Bauunternehmen Rosentritt gründete. Und dass die Begeisterung fürs Bauen seither von Generation zu Generation weitergegeben wurde. Da ist es kein Wunder, dass unsere Projekte durchweg Authentizität ausstrahlen. Und nicht am Menschen vorbei, sondern um den Menschen herum geschaffen sind.

Niemals abgehoben, aber immer beflügelt.

Wir möchten Ihnen mit unserem Gespür für das Besondere, verbunden mit unserer Erfahrung und Kompetenz, Räume eröffnen, die schlichtweg glücklich machen. Ein Leben lang. Das spiegelt sich in allem, was wir tun. Grund genug, auch mal einen Blick hinter die Kulissen zu werfen – und auf die Menschen, denen Sie bei uns begegnen. Vielleicht finden wir ja sogar schon bald zusammen.

Das _R-Team im Büro in der Sanderstraße 35 in Würzburg

Sunside
Veitshöchheim, 2022

Friedrich-Ebert-Carré 12 A
Kitzingen, 2021

Wohnen an den Süßholzgärten
Bamberg, 2021

Schöner Wohnen am Main II
Kitzingen, 2020

Friedrich-Ebert-Carré 16
Kitzingen, 2019

Friedrich-Ebert-Carré 12
Kitzingen, 2019

Schöner Wohnen am Main I
Kitzingen, 2018

Friedensstraße 15
Würzburg, 2016

ASS2
Würzburg, 2013

Sartorius2
Würzburg, 2013

_Vollkommen vollendet

Der Ort, an dem wir wohnen, ist ein Ort, an dem wir uns mit allem, was wir sind und haben, niederlassen, ein Zuhause finden, ankommen. Als Projektentwickler und Bauträger für anspruchsvolle Bauten sind wir uns dieser Tatsache in all unserem Tun bewusst. Dabei legen wir Fundamente für mehr Lebensqualität und schaffen eine völlig neue Freude am Wohnen. Mit innovativen Ideen und lebensnaher Umsetzung. So lassen wir immer wieder Wohnbauten entstehen, die den Bedürfnissen und der Ästhetik unserer Zeit entsprechen. Nachhaltig, hochwertig und komfortabel.

Blättern Sie einfach weiter. Dann sehen Sie an konkreten Beispielen, was wir meinen.

_Einfach gute Aussichten.

Schöner Wohnen am Main

KITZINGEN

Schöner Wohnen am Main, Kitzingen: Blick von der Mainbrücke

Schöner Wohnen am Main: Handskizze Außenansicht

Schöner Wohnen am Main: Handskizze einer beispielhaften Innenansicht

Original BayWa-Gebäude vor Baubeginn

Schöner Wohnen am Main: 3D-Visualisierung

Schöner Wohnen am Main: Mainseite mit Balkonen zu allen Wohnungen

_Wohnungen mit Lebenswert.

Die nachempfundene Anmutung des ehemaligen BayWa-Gebäudes aus den 1960er Jahren lässt Raum für individuelle Wünsche. Die Wohnungsgrundrisse konnten variabel gestaltet werden und bieten freie Raumaufteilung innerhalb einer Wohneinheit. Die Außenflächen westlich und östlich zur Mainseite hin sind vollständig verglast – dies macht nicht nur die Außenansicht zu einem einzigartigen Erlebnis. Gerade auch in den Wohnräumen selbst sorgt die Glasfront für atemberaubende Augenblicke, für ein lichtdurchflutetes Innenleben und völlig neue Freiräume zum Leben und Wirken.

BAUABSCHNITT I	Glauberstr. 7, 97318 Kitzingen
• Neubau von 31 Eigentumswohnungen	
• Planungs- und Bauzeit von 2016 bis 2018	
• Alle Wohnungen sind verkauft	

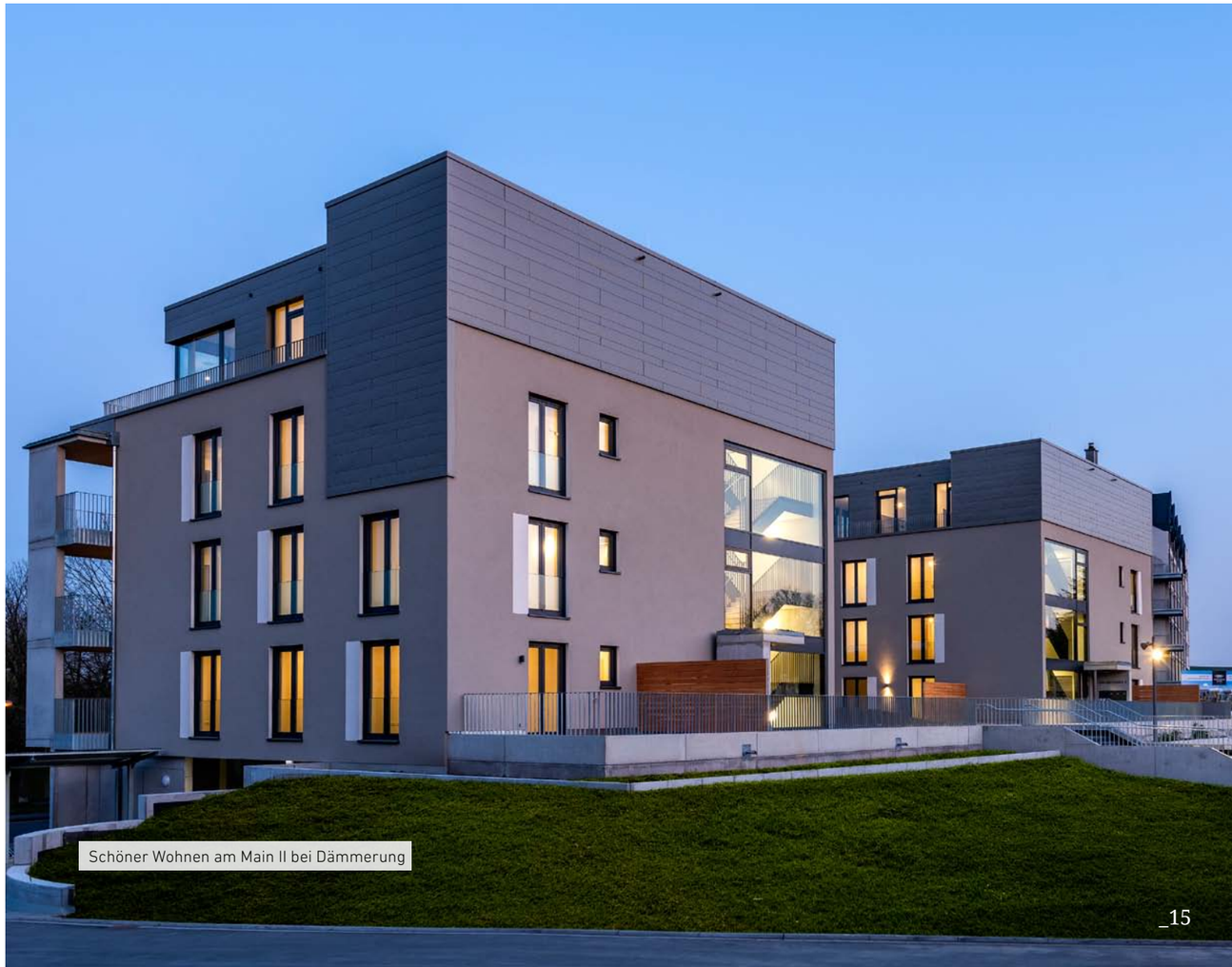
BAUABSCHNITT II	Glauberstr. 3+5, 97318 Kitzingen
• Neubau von 14 Eigentumswohnungen	
• Planungs- und Bauzeit von 2019 bis 2020	
• Alle Wohnungen sind verkauft	

MERKMALE IM ÜBERBLICK	
Wohneinheiten	45
Gesamtwohnfläche	4.600 m²
Grundfläche	5.450 m²
Barrierefrei nach DIN	18 Wohnungen
Balkone	alle Wohnungen
Garagen	23
Stellplätze	28
Böden	Echtholzparkett
Fußbodenheizung	mit Einzelraum-Temperaturregelung
Fenster	Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung mit Außenjalousie
Breitband-Internet	Kabel- oder Telefonleitung
Keller	Einzelabteil + Gemeinschaftsraum
Bäder	hochwertige Ausführung
Aufzug	zu allen Etagen vorhanden

www.schoener-wohnen-am-main.de

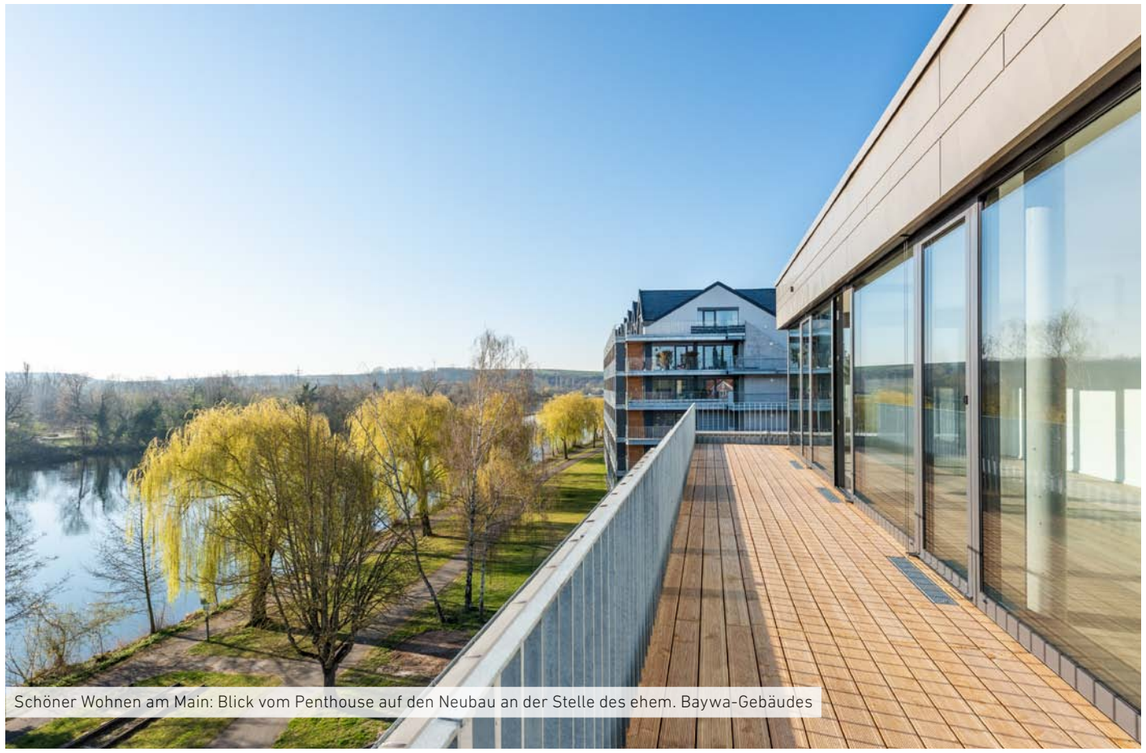
Michael Gleißner (li.) und Wolfgang Rosentritt (re.) nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts

Aus Erfahrung wissen wir: Wer einmal am Wasser gewohnt hat, möchte nie wieder weg. Doch der Blick aus dem Fenster wird nicht allein auf den ruhig dahinfließenden Main gelenkt – beinahe alle Wohnungen geben auch die unverbaubare Sicht zum Schwanberg frei. Dass dieses Wohnbau-Projekt den Titel »Schöner Wohnen am Main« trägt, hat einen guten Grund. Denn der ehemalige BayWa-Standort, der den exklusiven Wohnungen in Kitzingen Raum gibt, befindet sich in der Glauberstraße 7 und damit direkt am Mainufer, am Rande der Kitzinger Altstadt. Von hier aus lässt sich das tägliche Leben tatsächlich in nur wenigen Minuten fußläufig organisieren; Ärztehaus und Supermarkt liegen quasi vor der Tür.



Schöner Wohnen am Main II bei Dämmerung

Schöner Wohnen am Main: Blick von der Brücke



Schöner Wohnen am Main: Blick vom Penthouse auf den Neubau an der Stelle des ehem. Baywa-Gebäudes

Schöner Wohnen am Main II: Treppenhaus mit großer Glasfront

Schöner Wohnen am Main I: Großzügiges Treppenhaus mit einem Materialmix aus Sichtbeton, Holz und Glas

Schöner Wohnen am Main: Schlafzimmer mit integriertem Bad

Panoramaküche

Wohnbereich mit Blick auf die Mainbrücke

Esszimmer im Penthouse der Glauberstr. 3

_4 Häuser

eine Symbiose. TEIL 1/2

Wir stellen Ihnen hier ein ganz besonderes Bauprojekt vor. Ein Projekt, das wir als Bauträger mit vier einzelnen Gebäuden direkt an der Friedrich-Ebert-Straße in Kitzingen projektiert und umgesetzt haben.
Der Name: Friedrich-Ebert-Carré. Die Hausnummern: 16, 16 A, 12 und 12 A. Das alles befindet sich nur fünf Gehminuten vom Bahnhof und der Flaniermeile am Main entfernt. Für die Bewohner hat diese zentrale Lage jede Menge Vorteile im Alltag. Logisch.

Zwei der Gebäude sorgen durch ihren historischen Charme für Furore und bieten zugleich den Komfort eines Neubaus. Gebäude drei haben wir hochwertig saniert, während Gebäude vier ganz neu entstanden ist. Klingt nach einem spannenden Dialog von Historischem und Zeitgenössischem, nicht wahr? Und genau das ist es auch!

FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 16

Mehrfamilienhaus mit Mansardendach

Hier befinden sich auf zwei Geschossen fünf hochwertige Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 68 m² bis 110 m² mit Balkonen bzw. Loggia. Zu jeder Wohneinheit gehört zudem ein eigenes Kellerabteil. Das Haus wurde kernsaniert und erfreut mit seinem Wechselspiel aus Sandsteinfassade und modernen Balkon- und Eingangselementen.

FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 16 A

Doppelhaus mit Satteldach

Zwei sehr individuelle Maisonette-Wohnungen bringen in diesem Doppelhaus sprichwörtlich Leben in die Bude. Die 115 m² bzw. 118 m² Wohnfläche erstrecken sich über das vollgeschossige Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Die kernsanierte Bestandsimmobilie sorgt mit ihrer Sandsteinfassade und dem Satteldach für eine besondere Anmutung im Gebäudeensemble.

FRIEDRICH-EBERT-CARRÉ

12 | 12A | 16 | 16A KITZINGEN

Friedrich-Ebert-Carré 16

Während der Sanierung

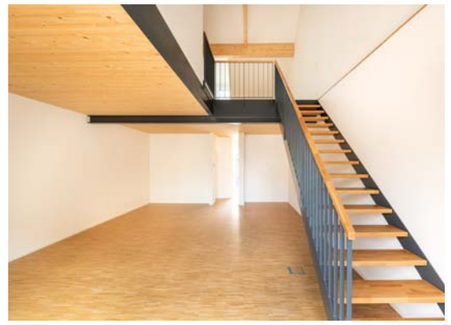
3D-Visualisierung Außenansicht

Eingangsbereich mit besonderem Materialmix

_16

Friedrich-Ebert-Carré 16 A

Loftartiges Wohnkonzept über 2 Etagen



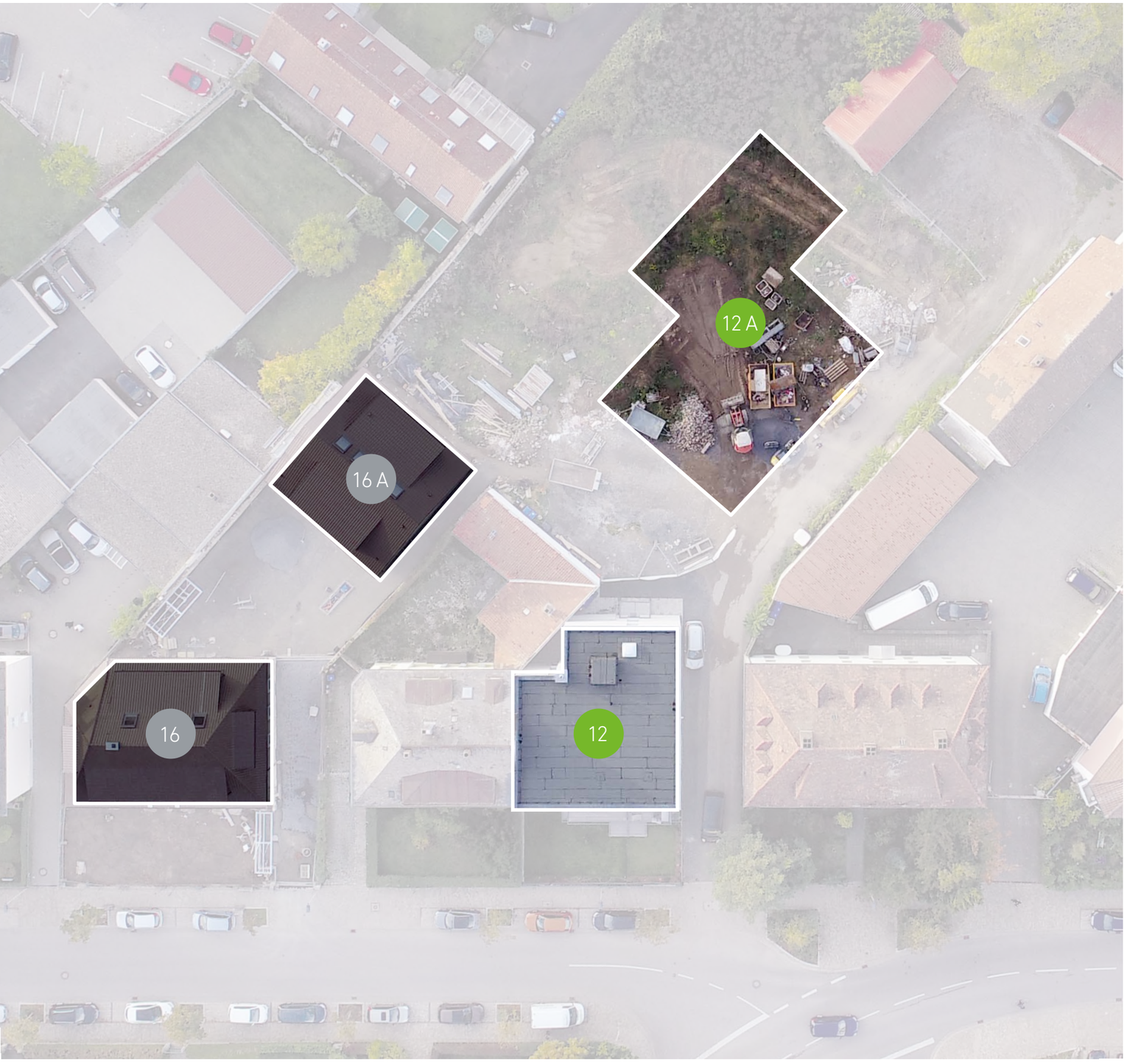
Begrünte Terrasse für jede Wohnung

Während der Sanierung

3D-Visualisierung Innenansicht

3D-Visualisierung Außenansicht

_16 A



Ein Projekt mit Bestand. TEIL 3/4

Das gesamte Areal des Friedrich-Ebert-Carrés umfasst rund 3.584 m². Da ist schon ordentlich Platz vorhanden – auch für Carports sowie Kfz- und Fahrradstellplätze. Das gibt dem Leben dort eine tolle Qualität. Insgesamt 27 Wohneinheiten sind in den vier Häusern entstanden – die Wohnungsgrößen liegen zwischen 53 und 191 m².

Wissen Sie, was uns bei diesem Projekt speziell herausgefordert hat? Die historischen Gebäude, das hochwertig sanierte Mehrfamilienhaus und den Neubau zu einem homogenen Ganzen werden zu lassen und dabei die Charakteristik jedes einzelnen Gebäudes zu bewahren, mehr noch, herauszustellen. Und genau das ist uns gelungen.

FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 12

Mehrfamilienhaus mit Flachdach

Das hochwertige Gebäude wurde im förderfähigen KfW-Standard saniert und ist, wie wir finden, zum echten Hingucker geworden. Die sechs 2- und 3-Zimmer-Wohnungen beherbergen ihre Bewohner auf zwischen 57 m² und 100 m² Wohnfläche. Die außenseitige Dämmung ist aus Mineralwolle gefertigt, die Kunststofffenster sind dreifach verglast. Zusammen mit der Pelletheizung führt das zu einem geringen Energieverbrauch und Niedrigenergiestandard.

FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 12 A

Neubau mit Charme

Der exklusive Neubau verfügt über vier Geschosse sowie ein extensiv begrüntes Flachdach und ist voll unterkellert. Er bietet 14 hochwertige Wohneinheiten mit 2 bis 4,5 Zimmern und einer Wohnfläche zwischen 53 m² und 191 m². Der barrierefreie Zugang zu den Wohneinheiten, eine Pelletheizung, ein großzügiger Aufzug, Carports sowie Stellplätze und Kellerräume waren beim Kauf inbegriffen. Als besondere Highlights ragen neben dem Echtholzparkett mit Fußbodenheizung auch die bodentiefen Fenster heraus.

Friedrich-Ebert-Carré 12: 3D-Visualisierung

_12

Friedrich-Ebert-Carré 12 A: 3D-Visualisierung

_12 A

FRIEDRICH-EBERT-CARRÉ
12 | 12A | 16 | 16A KITZINGEN

Im Gespräch: **Kerstin Hirschleb und Michael Krämer**

_Alltagstest? Bestanden!

VOM GLÜCK, IN EINER ROSENTRITT-WOHNUNG ZU LEBEN.

Wohnungseigentümer Michael Krämer in seinem neuen Wohnzimmer

Wolfgang Rosentritt und Michael Krämer nach der Wohnungsübergabe

Im Interview_**Kerstin Hirschleb und Michael Krämer**

Dass man am Main ziemlich schön wohnen kann, ist kein Geheimnis. Dass man hier aber sogar noch schöner wohnen kann, zeigt das Rosentritt Projekt „Schöner Wohnen am Main". Zwei, die es wissen müssen, sind Kerstin Hirschleb und Michael Krämer. Die beiden haben sich nämlich vor drei Jahren eine Penthousewohnung in der Kitzinger Glauberstraße gesichert. Dabei hatten sie das so gar nicht geplant.

„Wir sind an der Bautafel vorbeigejoggt, da war schon alles klar."

Sie haben weder gesucht, noch große Pläne geschmiedet – brauchten sie auch nicht, denn die Pläne für ihr neues Zuhause kamen zu ihnen. Zunächst eben in Form einer Bautafel, die ihnen nicht mehr aus dem Sinn wollte. Allein die Lage! Kein Wunder, machten Kerstin und Michael relativ schnell Nägel mit Köpfen.

„Unsere Entscheidung fiel noch vor Baubeginn."

Vielleicht lag es an der zuvorkommenden und zuverlässigen Kommunikation mit dem Team des Rosentritt-Büros. Den auf den Punkt vorbereiteten Plänen, Materialien und Unterlagen. Oder der kompetenten Beratung. Und natürlich am Projekt selbst, das für beide schließlich den Ausschlag zum „Zuschlagen" gab. Dass es die Penthousewohnung sein musste, darüber war sich das Paar schnell einig.

„Eine ganze Etage für uns alleine, großzügige Räume, eine riesige Terrasse und das alles barrierefrei – keine Frage, genau das wollten wir."

Und genau das bekamen sie. Eineinhalb Jahre nach Unterzeichnung des Kaufvertrages konnten die beiden zum ersten Mal in ihrem neuen Reich übernachten.

„Wir haben an unserem ersten Morgen Kaffee auf der Terrasse getrunken, den Blick auf den Main genossen und uns wie im Urlaub gefühlt."

Auch wenn zu diesem Zeitpunkt noch einiges fehlte. Denn der Umzug fiel mitten in den Lockdown der ersten Corona-Welle 2020. Da dauerte die Lieferung der Möbel länger als geplant. Und auch sonst liefen die Uhren coronabedingt etwas anders. Was Kerstin und Michael überhaupt nicht störte.

„Der Umzug während des Lockdowns war gut, denn wir hatten dadurch für alles mehr Zeit."

Auch ohne die noch fehlenden Details konnten sich die beiden direkt an ihrem neuen Zuhause erfreuen. Ganz besonders lieben sie den Bereich um Küche, Ess- und Wohnzimmer herum.

„Wir fühlen uns unglaublich wohl in unserer Wohnung – und würden Rosentritt vorbehaltlos und freien Herzens unserer Familie und unseren Freunden empfehlen, wenn hier der Wunsch nach Wohneigentum aufkäme."

Dass viele Menschen gar nicht wissen, wie sinnvoll und komfortabel es sein kann, eine Wohnung direkt über den Bauträger zu kaufen, sollte sich nach Meinung der beiden unbedingt ändern.

„Wenn man die Pläne genau studiert und allzeit in Kontakt bleibt, dann kann das – zumindest bei Rosentritt Wohnbau – nur gutgehen. Und vor allem stressfrei. Wir jedenfalls sind begeistert, wie schön die gesamte Anlage geworden ist!"

_Bauträger machen glücklich

Warum direkt beim Bauträger kaufen?

_Ich will

Ich will endlich „meins" sagen können. Ich will ankommen und bleiben. Ich will Sicherheit. Ich will ein richtiges Zuhause. Ich will meine eigenen vier Wände. Ich will ein sinnvolles Investment. Ich will´s modern, nachhaltig und komfortabel. Und bei alledem will ich mich um nichts kümmern müssen und es Leuten überlassen, die es am besten können.

ein schönes Leben

Das sind aber mehr als drei Wünsche auf einmal, könnte man jetzt anmahnen. Und wir haben doch schon früh gelernt, dass Bescheidenheit eine Tugend ist. Vergessen Sie das bitte ausnahmsweise. Wenn Sie Ihren Traum vom Eigenheim in die Hände eines richtig guten Bauträgers legen, brauchen Sie nicht mehr bescheiden sein, im Gegenteil. Jetzt geht das Wunschkonzert los, wenn Sie mögen. Wenn nicht, serviert Ihnen Ihr Bauträger Ihre Wohnträume einfach fix und fertig auf dem Silbertablett. Und wir versprechen Ihnen, wenn Sie erst in Ihre eigenen vier Wände eingezogen sind, wird das Leben so oder so zur Sinfonie.

bis ins Detail

Bauträger – das klingt ja zunächst einmal wie Gepäckträger, Hosenträger oder Briefträger. Und es stimmt ja auch, all diese Träger tragen etwas. Nur hat es in diesem Falle schon mehr Gewicht. Lassen Sie sich das Wort mal auf der Zunge zergehen: Bau-Träger. Also einer, der einen Bau trägt. Vollumfänglich. Mit allem, was dazu gehört. Von der Auswahl und dem Kauf des Grundstücks, bis zur Schlüsselübergabe. Klingt ganz so, als würde der Bauträger ganz schön viel Verantwortung tragen. Oder besser: die ganze Verantwortung. Am besten, wir zeigen an dieser Stelle einmal auf, was das im Detail für Sie bedeutet.

Warum direkt beim Bauträger kaufen?

VORFREUDE

statt Organisation und Bürokratie

Nein, Sie werden nicht ein einziges Mal die Hände über dem Kopf zusammenschlagen oder sich die Haare raufen. Weil Sie sich weder um Dokumente noch um Genehmigungen kümmern müssen. Und auch nicht mit Behörden und Baufirmen auseinandersetzen. Oder Handwerker koordinieren und bezahlen. Gar nichts müssen Sie, außer sich schon mal der ersten Phase der Vorfreude hingeben.

PLANBARKEIT

statt unkontrollierbarer Kosten

Dass der Immobilienkauf über einen Bauträger in der Regel günstiger ist als das „Herumwurschteln" in Eigenregie, ist ja schon mal ein echtes Pfund. Aber es kommt noch besser, denn der Preis für Ihre eigenen vier Wände ist in diesem Fall von vorneherein vertraglich geregelt. Die Ratenzahlung erfolgt nach klar definierten Bauabschnitten wie etwa Rohbau, Fenster, Elektroinstallation – und das jeweils erst im Nachhinein. Das bedeutet, Sie können sich auf der Baustelle davon überzeugen, dass alles, was Sie mit der aktuellen Rate zu bezahlen haben, ordnungsgemäß durchgeführt wurde – und erst danach bezahlen.

KURZE BAUZEIT

statt langer Atem

Dass Sie nicht auf Grundstücksuche gehen müssen, ist ja schon mal klasse. Aber auch die fertige Planung und kurze Bauzeit machen die Zusammenarbeit mit einem Bauträger extrem lohnenswert – und sorgen dafür, dass von der Entscheidung bis zum Einzug nicht die berühmte gefühlte Ewigkeit vergeht. Im Gegenteil.

GARTEN STADT

Wohnen, natürlich in Kitzingen

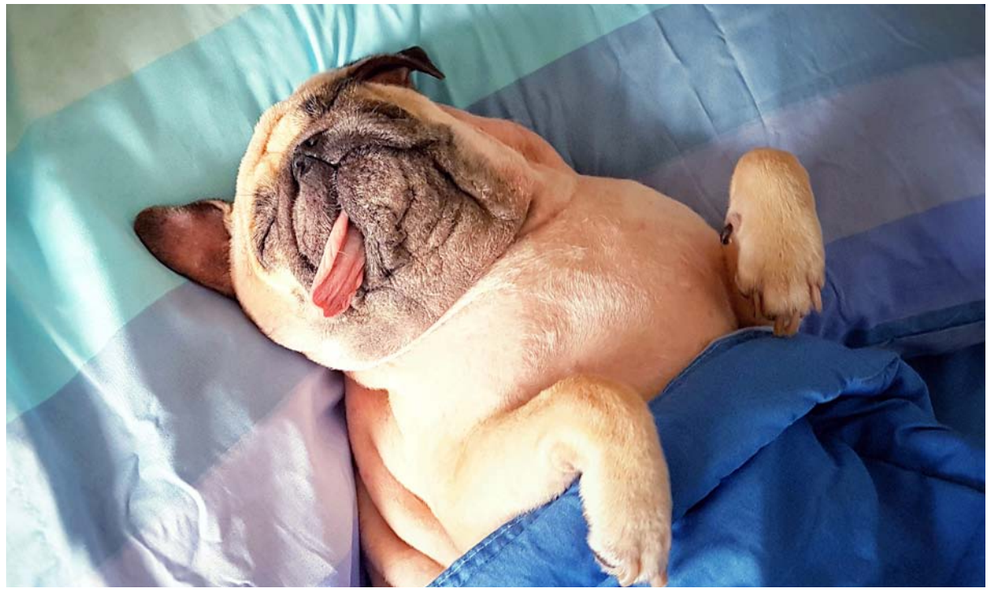
RICHTHOFENSTRASSE · 97318 KITZINGEN

Jeder ist willkommen:
Mit 1–5 Zimmern auf 30–150 m² bietet Kitzingens neue Gartenstadt für jeden Lebensentwurf eine passende Wohnung.

Jetzt vormerken lassen:
www.gartenstadt-kitzingen.de

EIN PROJEKT DER

ROSENTRITT
WOHNBAU GMBH



_Traumhaft träumen

… mit der richtigen Schlafhygiene.

Hand aufs Herz: Wie viele Schäfchen haben Sie in Ihrem Leben schon gezählt? Wie oft sind Sie in Ihrem Bett auf der Stelle getreten und haben sich an Sorgen festgebissen, die morgens plötzlich nichtig und klein erschienen? Und wie häufig haben Sie dabei auf die Uhr gesehen und eine leichte innere Panik verspürt, weil Sie am nächsten Tag topfit sein mussten?

Zeit, auf Spurensuche zu gehen. Und mal genau hinzusehen, was uns beim Ein- und Durchschlafen hilft und hindert. Aber Achtung, wenn Sie hier über den Begriff Schlafhygiene stolpern, denken Sie dabei bitte nicht an ein frisch bezogenes Kopfkissen. Das hat zwar durchaus seinen Charme, ist aber nicht gemeint. Dennoch sind ein frisches Bett und ein toller Duft im Schlafzimmer natürlich durchaus erquicklich. Dazu befassen wir uns jedoch gesondert in unserem Artikel „Dufte Dösen". Unter Schlafhygiene versteht man schlichtweg die Rahmenbedingungen und Verhaltensweisen, die gesunden Schlaf ermöglichen.

Unsere 6 Tipps für einen besseren Schlaf:

DER ORT – AM BESTEN KUSCHLIG UND KOMFORTABEL

Wenn Sie Ihr Schlafzimmer betreten und es dort eiskalt oder brütend warm ist, haben Sie schon verloren. Etwa 18 Grad sollte es haben und Ihnen auch vom Ambiente her Freude ins Herz zaubern. Denken Sie daran, wie viel Zeit Sie hier verbringen – also nix mit „ist doch egal", nein, viel mehr dürfen hier auch schöne Accessoires, Bilder und natürlich die für Sie perfekte Matratze samt Bett wohnen.

SAGEN SIE HANDY, TABLET UND FERNSEHER VOR DER TÜR TSCHÜSS

Ein gutes Buch ist erlaubt. Aber all diese Geräte mit ihren aufwühlenden Inhalten, dem hellen Licht und den bewegten Bildern sind nichts für die Nacht. Besser gar nicht erst im Schlafzimmer platzieren, und wenn doch, dann im Nachtmodus. Apropos: Helligkeit verkürzt die Schlafdauer, darum sorgen Sie dafür, dass auch die Sonne Sie frühmorgens nicht wachkitzeln kann.

BITTE NICHTS ERZWINGEN

Wenn Sie beim besten Willen nicht einschlafen können, machen Sie sich keinen Stress. Stehen Sie auf, hören Sie entspannende Musik, schreiben Sie Ihre Gedanken auf und starten Sie einen neuen Anlauf. Aber vorher drehen Sie den Wecker so, dass Sie nicht ständig drauf schauen. Bloß keinen Zeitdruck, kein ständiges auf die Uhr sehen! Und noch etwas: Unser Gehirn ist nachts in einem anderen Modus, dadurch tauchen oft Probleme auf, die gar keine sind oder sie wirken zumindest größer als am Tag.

WACHMACHER SIND KEINE GUTEN EINSCHLAFHILFEN

Kaffee, koffeinhaltiger Tee, Alkohol und Nikotin zu später Stunde – selbst wenn all das für Sie Genuss und Entspannung bedeutet, hindert es Sie doch am Schlafen. Also ein bisschen Maß halten und am besten einige Stunden vor dem Schlafengehen damit aufhören. Das gilt auch für schweres Essen. Lieber einen leckeren Einschlaftee oder eine warme Milch mit Honig trinken.

IMMER SCHÖN IM RHYTHMUS BLEIBEN

Richtig wichtig ist auch ein geregelter Schlafrhythmus – gehen Sie darum möglichst immer zur gleichen Zeit ins Bett und stehen Sie zur gleichen Zeit auf, selbst am Wochenende. So kann sich Ihr Körper auf die Schlafenszeiten einstellen und wird ganz von selbst müde. Ein guter Grund, an dieser Stelle hipp, hipp, hurra zu rufen! Doch ehe Sie nun übermütig werden: Dem ausgiebigen Mittagsschläfchen sollten Sie von jetzt an besser Adieu sagen.

STREIT UND UNERLEDIGTES VOR DEM SCHLAFENGEHEN KLÄREN

Nehmen Sie, wenn es irgendwie möglich ist, keine ungelösten Dinge mit ins Bett. Klären Sie Missverständnisse und schreiben Sie sich noch vor dem Zubettgehen eine To-do-Liste für den nächsten Tag. Manchmal hilft es sogar, sich schon die richtigen Klamotten raus zu legen.

Das _R-Team im Detail:

Dipl.-Ing. (FH)
Prokurist und Projektleitung

Michael Gleißner

Er setzte im Jahr 2014 erstmals ein Projekt mit Wolfgang Rosentritt um – damit ist er beinahe so etwas wie ein Mann erster Stunde. Denn damals befand sich die Rosentritt Wohnbau GmbH noch in ihren Anfängen. Davor war Michael Gleißner viele Jahre Bauleiter für eine klassische Rohbaufirma – so weiß er auch, wie es auf der anderen Seite, nämlich der des Auftragnehmers, aussieht. Ein wertvoller Baustein in seinem Erfahrungsfundament, auf dem er heute für die Rosentritt Wohnbau GmbH als Prokurist und verantwortlicher Projektleiter agiert. Grund genug, ihn in der ersten Ausgabe unseres _WohnZimmers direkt zu Wort kommen zu lassen.

Michael, du arbeitest seit vielen Jahren mit Wolfgang Rosentritt zusammen – wieso hast du dich zu diesem beruflichen Schritt entschieden?
Ich war an einem Punkt angelangt, wirklich bereit für die Chancen zu sein, die das Leben mir karrieremäßig bietet. Als ich Wolfgang kennenlernte, faszinierten mich vor allem sein Mut, in diesen Markt einzusteigen, aber auch seine unglaubliche Energie, seine positive Sicht auf die Dinge und auch diese fast schon verwegene Form der Risikobereitschaft. Das hat mich mitgerissen. Rückblickend war dieser Schritt eine der besten Entscheidungen meines Lebens.

Stellen wir uns vor, ihr wollt ein neues Projekt angehen – wo und wie bist du gefordert?
Das fängt schon bei der Projektbewertung an, also ob ein Objekt tatsächlich zu uns passt. Und natürlich, ob es profitabel ist und wie wir es umsetzen können. In der anschließenden Planungsphase bin ich zu etwa 80 % involviert. Wenn es an den Vertrieb geht, liegt mein To-do bei den technischen Details und der allgemeinen Anmutung des Vermarktungskonzepts. Wo ich dann ebenfalls gefordert bin, ist die Baubeschreibung, die ja Basis der Teilungserklärung ist, die dann wiederum Basis des Kaufvertrages jedes einzelnen Kunden wird. Zudem bin ich als Controller und Problemlöser in der gesamten Ausführungsphase unterwegs.

Du kennst den Markt inzwischen sehr gut – worin liegt nach deinen persönlichen Erfahrungen der Unterschied zwischen dem Unternehmen Rosentritt und anderen Bauträgern?
Hier kann ich ganz klar sagen, dass die Antwort in unserem Leitmotiv zu finden ist: Qualität aus Begeisterung. Denn unsere Qualität geht wirklich bis ins letzte Detail und zieht sich durch jede Phase des Geschehens. Das macht den Unterschied.

In welche der bislang von euch geschaffenen Wohnungen wärst du am liebsten selbst eingezogen – und warum?
Unbedingt in eine der oberen Etagen von „Schöner Wohnen am Main". Denn der Blick über den Main und die damit verbundene Stimmung ist für mich nicht zu toppen.

Was hat dich in all den Jahren bei Rosentritt besonders nachhaltig beeindruckt und vielleicht sogar deine Sicht auf die Dinge verändert?
Es ist immer wieder aufs Neue so, dass die positiven Rückmeldungen zufriedener Kunden, die Wertschätzung unserer gesamten Arbeit und die glücklichen Gesichter auch mich glücklich machen. Das hat meine Sicht dahingehend verändert, dass ich nichts als „normal" oder „gegeben" ansehe. Ich nehme mir Lob oder auch konstruktive Kritik jedes Einzelnen zu Herzen und genieße den Moment. Weil es eben nicht selbstverständlich ist, dass Kunden zum wiederholten Mal bei uns kaufen oder uns ihren Freunden weiterempfehlen. Ich bin dankbarer geworden, als ich es früher war. Und das ist gut so.

STECKBRIEF

Im Team seit: **2014**

ZITAT

»Wer aufhört, besser werden zu wollen, hört auf, gut zu sein.«
Marie von Ebner-Eschenbach

ARBEIT

Es bereitet mir sehr viel Spaß und erfüllt mich mit Stolz, in und mit diesem Team arbeiten zu dürfen! Die Leidenschaft, die JEDER in seiner Arbeit lebt, eröffnet die Möglichkeit, etwas Großes zu schaffen.

WOHNRAUM

Das Esszimmer! Hier kommt die Familie zum gemeinsamen Essen und Reden zusammen. Hier werden alle Themen besprochen. Sei es nun etwas Positives oder auch etwas Problematisches. Beim gemeinsamen Gespräch am Esstisch wird viel gelacht und es werden auch für Probleme Lösungen gefunden.

HOBBYS

Familie, Familienhund Frida, Mountainbiken, Bergwandern, Golf, Essen und Wein

_Antworten auf Ihre Fragen

Eine offene Kommunikation auf Augenhöhe ist die Basis für den Erfolg eines Projektes. Und mit Erfolg meinen wir nicht allein das Fertigstellen eines Wohnhauses. Vielmehr sind es Ihre Zufriedenheit, Ihr Vertrauen, Ihre Vorfreude während des gesamten Prozesses, die für uns ein Projekt erst zum echten Erfolg werden lassen. Dazu gehört, dass wir Ihnen offene und ehrliche Antworten auf Ihre Fragen geben. Wenn uns Fragen erreichen, beantworten wir diese natürlich zusätzlich auf unserer Website. Da finden Sie schon eine recht „ordentliche" Sammlung, unterteilt in verschiedene Rubriken. Einen Eindruck davon geben wir Ihnen nun auch hier im _WohnZimmer. Schauen Sie doch mal. Und übrigens: Wir freuen uns sehr, wenn Sie sich davon inspirieren lassen und bei uns melden – sehr gerne mit weiteren Fragen!

_Kaufvertrag

WELCHE KOSTEN KOMMEN ZUM KAUFPREIS HINZU?
Insgesamt müssen Sie mit Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 5,0 bis 6,0 % rechnen. Diese setzen sich aus Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises), Notarkosten und Grundbucheintragung etc. (ca. 2,0 % des Kaufpreises) zusammen.
Dazu kommen noch die Gebäudeeinmessungskosten. Im Vermessungsgesetz ist geregelt, dass die Kosten zur Gebäudeeinmessung durch den Eigentümer zu tragen sind. Da die Vermessung erst nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt, sind die Kosten durch die spätere WEG zu tragen.

WAS IST EINE AUFLASSUNGSVORMERKUNG?
Bei der Auflassungsvormerkung handelt es sich um eine Art Reservierung im Grundbuch und zwar zu dem Zweck, den Anspruch des Grundstückskäufers auf Eigentumsübertragung bis zu seiner endgültigen Eintragung als neuer Eigentümer zu wahren. Dadurch wird sichergestellt, dass der Verkäufer die Immobilie nicht gleichzeitig an mehrere Personen verkauft. Die Auflassungsvormerkung ist Grundvoraussetzung für einen Eigentümerwechsel und wird durch einen Notar eingetragen. Die Austragung bzw. Löschung kann ebenfalls nur durch einen Notar geschehen.

_Ablauf eines Wohnungskaufs

WIE LÄUFT EIN WOHNUNGSKAUF BEI EUCH AB?
Falls eines unserer Bauvorhaben Ihr Interesse geweckt hat, wenden Sie sich bitte telefonisch oder per E-Mail an uns. Dies gilt auch, wenn Sie allgemein auf der Suche nach einer Eigentumswohnung sind. Wir lassen Ihnen sehr gerne die entsprechenden Projektunterlagen zukommen und beantworten all Ihre Fragen rund um den Erwerb einer Eigentumswohnung. Am besten, wir vereinbaren ein persönliches Beratungsgespräch in unserem Büro.
Sollten Sie sich nach eingehender Beratung für den Kauf einer Wohnung entscheiden, benötigen wir Ihre Personalien zur Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs bei einem Notariat. Dieser Entwurf ist für Sie kostenlos. Sie erhalten ihn direkt vom Notariat – entweder per Post oder E-Mail. Anschließend haben Sie genügend Zeit, den Vertragsentwurf in Ruhe zu prüfen.
Sobald Sie den Entwurf geprüft und gegebenenfalls eine notwendige Finanzierung abgeklärt haben, vereinbaren wir einen gemeinsamen Beurkundungstermin im Notariat. Hierbei ist die Einhaltung der gesetzlich geregelten Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Vertragsentwurfs gemäß §17 Abs. 2a BeurkG vor Beurkundung zu beachten.
Bitte denken Sie auch daran, am Tag der Beurkundung Ihren Personalausweis zur Identifizierung mitzubringen. Weitere Unterlagen sind nicht erforderlich.

_Wohnungseigentümergemeinschaft

WOZU BENÖTIGE ICH EINE TEILUNGSERKLÄRUNG?
Ein Mehrfamilienhaus kann vom Eigentümer in einzelne, rechtlich voneinander getrennte Wohnungen aufgeteilt werden. Dies geschieht durch einen Notar. Die Teilungserklärung (TE) bildet die rechtliche Grundlage zur Aufteilung eines Mehrfamilienhauses. Sie regelt den Besitz und auch die Rechte und Pflichten der Eigentümer, im Wesentlichen jedoch das Verhältnis der Miteigentümer untereinander (wie etwa die Aufteilung der Kosten einer Dachreparatur). Basis dafür ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung, aus der klar hervorgeht, dass die einzelnen Wohnungen räumlich voneinander getrennt sind. Aufgrund der TE werden für die einzelnen Eigentumswohnungen Wohnungsgrundbücher beim Grundbuchamt angelegt. Dadurch gilt jede Wohnung als rechtlich eigenständiges Eigentum des jeweiligen Eigentümers und kann so bespielsweise individuell mit einer Grundschuld beliehen werden.

WAS IST EIN SONDERNUTZUNGSRECHT?
Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Eigentümers, einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums alleine zu nutzen – etwa das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche oder einem Stellplatz. Ein Sondernutzungsrecht wird also auf dem Gemeinschaftseigentum gebildet und darf nur vom Eigentümer des zugehörigen Sonder- oder Teileigentums genutzt werden.

_Bauträger

§ 34C GEWERBEORDNUNG – WAS IST DAS?
Hierbei handelt es sich um einen Paragraphen der Gewerbeordnung, in dem steht, dass Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter einer Erlaubnispflicht unterliegen. Und genau diese muss eingeholt werden, ehe die Tätigkeit aufgenommen werden kann. Hier werden insbesondere die persönliche Zuverlässigkeit sowie geordnete Vermögensverhältnisse nachgewiesen - Dinge, die bei vertrauensbasierten Tätigkeiten besonders wichtig sind. Die Erlaubnis kann inhaltlich eingegrenzt, mit Auflagen verbunden und auch seitens der zuständigen Behörde wieder entzogen werden (z. B. bei Verstößen). Wir Bauträger fallen unter den Absatz 1, Satz 1, Abschnitt a).

WELCHE VORTEILE BRINGT EIN WOHNUNGSKAUF BEIM BAUTRÄGER?
Der Bauträger bietet ein attraktives Komplettpaket: Er übernimmt die gesamte Verantwortung für das Bauvorhaben und dessen Kosten von der Planung bis zur Fertigstellung. Dazu gehört auch die Beschaffung relevanter Genehmigungen sowie die Koordination und Kontrolle des Bauablaufs. Nur die Bauarbeiten vergibt das Bauträgerunternehmen an verschiedene Subunternehmen wie Bauunternehmer und Handwerksbetriebe. Bei einem Bauträger kaufen Sie immer zum Festpreis, der in Ihrem Kaufvertrag fixiert wird. Eventuelle Zusatzleistungen für Sonderwünsche werden separat zusammen mit der Schlussrechnung abgerechnet.
Den Kaufpreis für Ihre Wohnung zahlen Sie gemäß Zahlungsplan in Ihrem Notarvertrag. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass in Ihrem Kaufvertrag bereits eine notariell zugesicherte Frist für die Bezugsfertigkeit fixiert wird.

DIE VORTEILE IN KÜRZE:

- ✔ Festpreis
- ✔ Teilzahlungen nach Baufortschritt
- ✔ Bau aus einer Hand
- ✔ bezugsfertige Übergabe

Abkürzungen

MaBV:	Makler- und Bauträgerverordnung
MEA:	Mieteigentumsanteile
TE:	Teilungserklärung
BeurkG:	Beurkundungsgesetz
GNotKG:	Gerichts- und Notarkostengesetz
WEG:	Wohnungseigentümergemeinschaft

WEITERE ANTWORTEN FINDEN SIE HIER:
www.rosentritt-wohnbau.de/faq

ODER DIREKT MIT DEM SMARTPHONE:

ROSENTRITT
WOHNBAU GMBH

_Qualität aus Begeisterung

www.rosentritt-wohnbau.de