



AM EXERZIERPLATZ 2 • 97072 WÜRZBURG

Leben am Ringpark in der Sanderau

AM EXERZIERPLATZ 2 • 97072 WÜRZBURG



- 33 moderne Eigentumswohnungen direkt am Ringpark
- 1 bis 2 Zimmer mit ca. 24 bis 50 m² Wohnfläche
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Küche inklusive
- Direkte Nähe zu Universität, THWS und Innenstadt
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung
- Hochwertig sanierter Altbau plus Neubau
- Geringe Nebenkosten dank energetischer Optimierungen
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept

AM RINGPARK

WÜRZBURG

Mitten im Zentrum, im Studentenviertel des beliebten Stadtteils Sanderau, bauen wir in Würzburg Eigentumswohnungen, die durch ihre Lage, Größe und Ausstattung einfach perfekt für ein studentisches Leben sind. Oder auch für das Leben als Single. Das Besondere: Wir sanieren dafür ein Mehrfamilienhaus aus dem 19. Jahrhundert und „adeln“ es mit einem neuen Anbau, in dem weitere 4 Wohnungen Platz finden. Das alles in bester und bewährter Rosentritt Manier und Qualität, versteht sich. So vereinen wir zeitgemäße Bedürfnisse mit historischem Charme und geben dem urbanen Leben mit all seinen Facetten und kurzen Wegen einen spannenden Anstrich. Was nicht zu Fuß erreichbar ist, ist es mit dem Fahrrad, für das es eigens eine Fahrradgarage gibt, sowie über das vor Ort befindliche Carsharing und natürlich mit dem ÖPNV vor der Haustür.

Und weil nachhaltiges Bauen eine große Selbstverständlichkeit bei uns hat, dürfen Sie sich auf Fernwärme freuen, die mit einer modernen Fußbodenheizung sowie einer Lüftungsanlage korrespondiert. Durch die umfassende energetische Sanierung der Gebäudehülle und dreifach verglaste Fenster erreichen wir zudem einen exzellenten Wärmeschutz, der in jeder Hinsicht für ein gutes Klima sorgt.



Am Ringpark



| | |
|-------------------------|-------------|
| Mensa und Studentenhaus | gegenüber |
| Bushaltestelle | vor der Tür |
| Universität | 5 Min 🚶 |
| THWS | 5 Min 🚶 |
| Residenz | 3 Min 🚲 |
| Alte Mainbrücke | 5 Min 🚲 |
| Hauptbahnhof | 15 Min 🚆 |

EINE SOLCHE LAGE GAB ES FRÜHER NUR MIT EINER STUDENTENBUDE. HEUTE GIBT ES SIE MIT ROSENTRITT QUALITÄT.

Altstadt, Universität und Hochschule für angewandte Wissenschaften (THWS) sind einen Steinwurf entfernt, die Mensa gegenüber. Eine bessere Wohnlage kann es für die Zeit im Studium nicht geben. Und auch danach macht hier alles noch Spaß und Sinn. Denn der beliebte Stadtteil Sanderau lehnt sich direkt an die Würzburger

Innenstadt an. Der angrenzende Ringpark mit seinen weitläufigen Grünflächen rundet diese einzigartige zentrale Lage ab. Und die direkte Anbindung an den ÖPNV mit seinen vielfältigen Bus- und Straßenbahnlinien macht die Sache perfekt.

Inspiration.
Konzentration.
Lebensgefühl.

Ein Studium
darf ein Zuhause haben,
in dem es wie von selbst läuft.





DAS MOBILITÄTSKONZEPT? ZEITGEMÄSS.

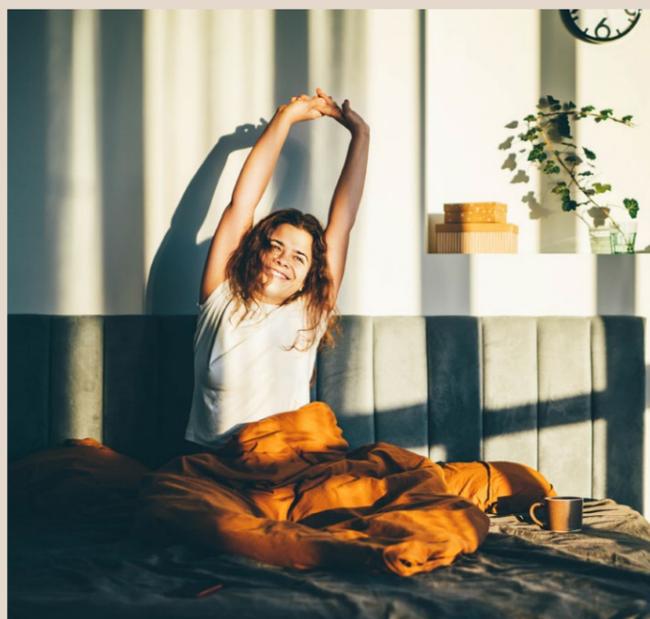
- ✓ Direkte ÖPNV Anbindung
- ✓ Abschließbare Fahrradgarage
- ✓ Über 40 Fahrradstellplätze
- ✓ 2 Carsharing Fahrzeuge



DIE LAGE? UNSCHLAGBAR MITTEN IN WÜRZBURG.

- ✓ Sanderau grenzt direkt an die Würzburger Innenstadt
- ✓ Universität und THWS in weniger als 5 Minuten erreichbar
- ✓ Mensa gegenüber
- ✓ Ringpark nebenan
- ✓ Hoher Freizeitwert durch nahegelegenen Main

Eine Investition in die Zukunft.



ENERGIE? NACHHALTIG BIS INS DETAIL.

- ✓ Fernwärme in Kombination mit moderner Fußbodenheizung und Lüftungsanlage
- ✓ Wärmeschutz durch große, dreifach verglaste Fenster
- ✓ Gute Dämmung dank energetischer Sanierung der Gebäudehülle
- ✓ Niedrige Nebenkosten für Energie



Bis zu
**€ 22.500
Zuschuss**
+ KfW-Förderkredit
mit attraktiven
Konditionen

FINANZIELLE VORTEILE BEIM KAUF? MIT VERBILLIGTEM KfW-KREDIT UND TILGUNGSZUSCHUSS.

- ✓ Bis zu 75.000 Euro KfW-Kredit je Wohnung durch KfW 55 EE-Standard samt WPB
- ✓ Tilgungszuschuss von 30 Prozent der Kreditsumme mit insgesamt 22.500 Euro

Auf allen Ebenen.



DIE AUSSTATTUNG? RUNDUM SORGLOS.

- ✓ Hochwertige Ausstattung inklusive
- ✓ Passende Küche inklusive
- ✓ Möblierungsservice auf Wunsch
- ✓ Altbauflair durch hohe Decken
- ✓ Viel Licht durch große Fenster
- ✓ Vermietungsservice auf Wunsch
- ✓ Sonderverwaltung auf Wunsch

Wenn alt und neu sich verbinden,
öffnet sich ein weiterer Horizont.





Wenn Nachhausekommen Zuhausesein bedeutet



Wenn wir von Standard sprechen, bedeutet das immer etwas Besonderes. Denn das, was buchstäblich von Haus aus in diesen Wohnungen vorhanden ist, ist mehr als wunderbar. Ideenreich, durchdacht bis ins Detail und qualitativ glücklich machend. Tolle Designböden, hohe Decken und Galerie-Wohnungen im Dachgeschoss für bestes „Gründerzeit-Feeling“ sowie wohlige Wärme dank Fußbodenheizung. Dazu Bäder, die mit hochwertigem Feinsteinzeug und modernsten Marken sanitärprodukten glänzen. Ja, auch ein Studentenleben darf Qualität haben!

- ✓ Hochwertiger Designboden
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Feinsteinzeug und Marken sanitärprodukte
- ✓ 3-fach-verglaste Fenster
- ✓ Gegensprechanlage
- ✓ Hohe Decken (Bestand)
- ✓ Küche inklusive
- ✓ Einrichtungspaket optional

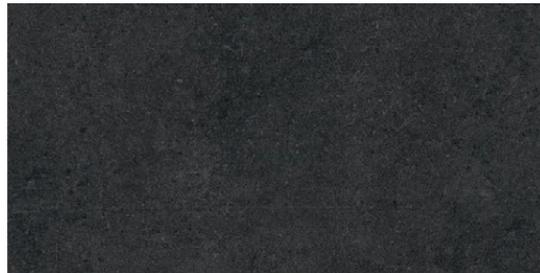
Auf dieser Doppelseite finden Sie die Auswahl an Bodenbelägen, die Ihr Herz höher schlagen lassen wird. Und das Beste: Da diese zur Standardausstattung gehören, wird Ihr Budget davon nicht zusätzlich belastet. Treffen Sie Ihre Wahl, es ist vieles möglich – hochwertig, spannend und wohnlich wird Ihr Boden allemal. Die detaillierte Bemusterung findet wie gewohnt in unserem Büro in Würzburg statt.

Individualität ganz nach Gusto!

FLIESEN

Ein unglasiertes Feinsteinzeug in einer modernen Betonoptik. Ein stilvolles, individuelles, puristisches Design in sechs natürlichen Farben. Die für Beton typische Körnung verleiht den Fliesen ihren Charakter und macht sie zusätzlich unempfindlich. Diese Fliesen sind auch in anderen Größen gegen Aufpreis erhältlich.

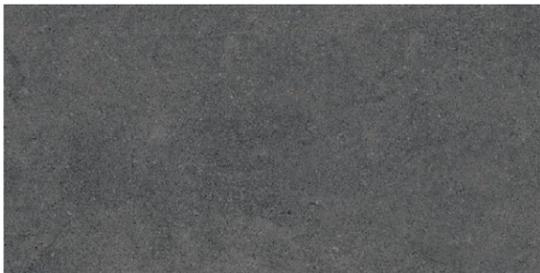
ANTHRAZIT | 30 X 60 CM



CREME | 30 X 60 CM



DUNKELGRAU | 30 X 60 CM



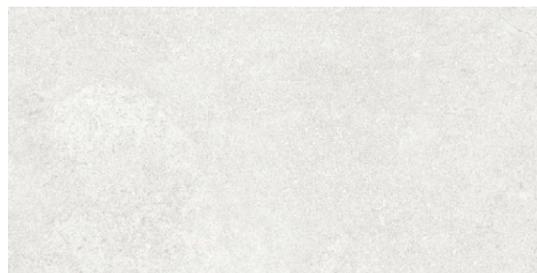
GRAU | 30 X 60 CM



TAUPE | 30 X 60 CM



HELLGRAU | 30 X 60 CM



DESIGNBODEN

Der Vinylboden mit integrierter Trittschallunterlage zählt zur absoluten Premiumklasse. Mit einer Trittschallreduzierung von bis zu 21 dB ist er besonders leise. Es versteht sich von selbst, dass der Boden frei von Phthalat und damit vollkommen unbedenklich für die Gesundheit ist. Absolut pflegeleicht und optimal für Fußbodenheizung geeignet. Die Vorteile liegen auf der Hand: mit einem strapazierfähigen und leicht zu reinigenden Designboden legen Sie die Basis für ein langlebiges und gemütliches Ambiente.

ELBSANDSTEIN | STEINOPTIK



FLÄMING | HOLZOPTIK



FRANKENWALD | HOLZOPTIK



SCHORFHEIDE | HOLZOPTIK



WESTERWALD | HOLZOPTIK



THÜRINGER WALD | HOLZOPTIK



SOCKELLEISTE | WEISS



Sollte für Sie bei unserer hochwertigen Standardausstattung nicht das Passende dabei sein, zeigen wir Ihnen gerne während der gemeinsamen Bemusterung weitere Alternativen.



Ein Wohnkonzept zum Verlieben

2-ZIMMER-WOHNUNG
CA. 35 QM



GALERIE-WOHNUNGEN
CA. 43 QM



APARTMENT NEUBAU
CA. 37 QM



Wer zieht ein? Was passt zum Sein? Welchem Rhythmus sollte das Wohnkonzept folgen, welche Sprache sprechen? All das haben wir bei der Planung berücksichtigt. Und voilà, die Grundrisse, die Top-Ausstattung, das Ambiente, die Verbindung von Alt und Neu sowie alle daraus resultierenden Möglichkeiten machen aus dem Leben am Ringpark ein Leben zum Lieben.

Hier ist jede Menge drin!

KÜCHE INKLUSIVE

Dass die Rosentritt Ringpark Wohnungen eine super Standardausstattung haben, ist ja schon mal erfreulich. Dass zu diesem sogar eine Küche gehört, macht die Sache noch attraktiver. Und das Beste: Für jeden Wohnungstyp wurde eine eigene, perfekt passende Küche konfiguriert, die über das Fachunternehmen Spitzhüttl in Neubrunn produziert und eingebaut wird.

OPTIONALES EINRICHTUNGSPAKET

Wenn Sie es rundum sorglos mögen, wird Sie unser Angebot zur Möbeleinrichtung freuen: Bett bzw. Schlafsofa, Esstisch mit Stühlen, Sideboard, Kleiderschrank und Deckenlampen besorgen wir sehr gerne für Sie. Dazu geben wir Ihnen zwei Optionen, die aus Ihrer neuen Wohnung direkt eine kleine Wohnoase machen. Sprechen Sie uns an!

VERMIETUNG

Rundum sorglos geht es weiter: Ihre Immobilien-Investition ist vollbracht, die Wohnung bezugsfertig, nun möchten Sie vermieten. Auch das können Sie einfach so an uns abgeben. Denn dank der Kooperation mit dem VR Immo-Service Mainfranken haben wir einen bewährten Partner an der Hand, der Ihre Vermietung und alles was dazu gehört unkompliziert und professionell für Sie übernimmt.

Über VR Immo-Service Mainfranken

SONDERVERWALTUNG MÖGLICH

Und es gibt sogar noch einen weiteren Baustein in unserem Rundum-Sorglos-Paket, der Ihnen für Ihr Investment größtmöglichen Komfort bietet. Denn neben der obligatorischen Hausverwaltung können Sie zusätzlich auf eine Sonderverwaltung Ihrer Wohnung bauen. Diese kümmert sich dann z.B. vollumfänglich um die Vermietung, einschließlich Bonitätsprüfung, Mietanpassungen und Kündigung von Mietverträgen, Schriftverkehr mit den Mietern und Nebenkostenabrechnungen. Damit wird Ihre Investition tatsächlich zum Selbstläufer.

Über die Hausverwaltung



Bis zu
€ **22.500**
Zuschuss
+ KfW-Förderkredit
mit attraktiven
Konditionen

Würzburg

EXERZIERPLATZ 2 • 97072 WÜRZBURG

JUNG UND LEBENDIG

Mehr als 28.000 Studierende hat die Universität, gut 9.000 die THWS und rund 600 die Hochschule für Musik. Das ergibt zusammen mehr als 35.000 Studierende – eine ganze Menge bei einer Einwohnerzahl von 128.000.

VERWÖHNT VOM KLIMA

Warm und trocken ist es in Würzburg. Von Mittelgebirgen gut abgeschirmt, fällt hier so wenig Niederschlag wie in kaum einer anderen Region Deutschlands. Nicht nur im Sommer kann es über Wochen hinweg trocken bleiben – das milde Weinbauklima lässt grüßen.

LEBEN AM FLUSS

Die Alte Mainbrücke mit dem schönen Blick auf Festung und Altstadt bietet vor allem abends ein besonderes Flair. Auch die Promenaden, Wiesen und Biergärten entlang des Mains sorgen für Atmosphäre.

NATUR IN DER STADT

Grün ist Würzburg nicht nur entlang des Mains. Grün ist es auch durch seinen großen Ringpark, der die Altstadt wie ein Gürtel umfasst, grün ist es durch den Hofgarten der Residenz, die Weinberge, das frühere Landesgartenschaugelände, das langgezogene Steinbachtal, das in den Stadtwald übergeht, und die rund 40.000 Bäume im Stadtgebiet.



Alles im grünen Bereich

NACHHALTIG DRINNEN

Beheizt wird „Am Ringpark“ über Fernwärme, in Kombination mit einer modernen Fußbodenheizung sowie einer Lüftungsanlage. Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen Top-Wärmeschutz. Das Bestandsgebäude erhält eine umfassende energetische Sanierung der Gebäudehülle, der Neubau wird nach neuesten Erkenntnissen monolithisch gebaut. Keine Frage also, dass die Menschen, die hier einziehen, beim Blick auf die Nebenkosten gute Laune bekommen. Auch das ist übrigens ein Beitrag für gutes Klima.

NACHHALTIG DRAUSSEN

Ein eigenes Auto braucht man hier wirklich nicht. Denn was nicht zu Fuß erreichbar ist, ist es mit dem Bus gegenüber oder der Straßenbahn um die Ecke. Und wenn es doch mal mit dem Auto wohin gehen soll, steht das Carsharing direkt am Grundstück parat, das über zwei Stellplätze verfügt. Der Rest wird mit dem Fahrrad erledigt, das immer schön trocken bleibt in der Fahrradgarage.

**QUALITÄT AUS BEGEISTERUNG.
NACHHALTIGKEIT AUS ÜBERZEUGUNG.**

Wenn uns jemand nach unserer Firmenphilosophie fragt, packen wir mit Stolz unser Leitmotiv aus. 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« und »Westquartier«.



VERMARKTET DURCH



Tel: 0931 30499 88 88
E-Mail: info@vr-ism.de
www.vr-ism.de/amringpark

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!

Die VR-ImmoService Mainfranken GmbH bietet Ihnen einen einzigartigen Komplettservice rund um Immobilien. Wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis zum Einzug und darüber hinaus.





WWW.VR-ISM.DE/AMRINGPARK