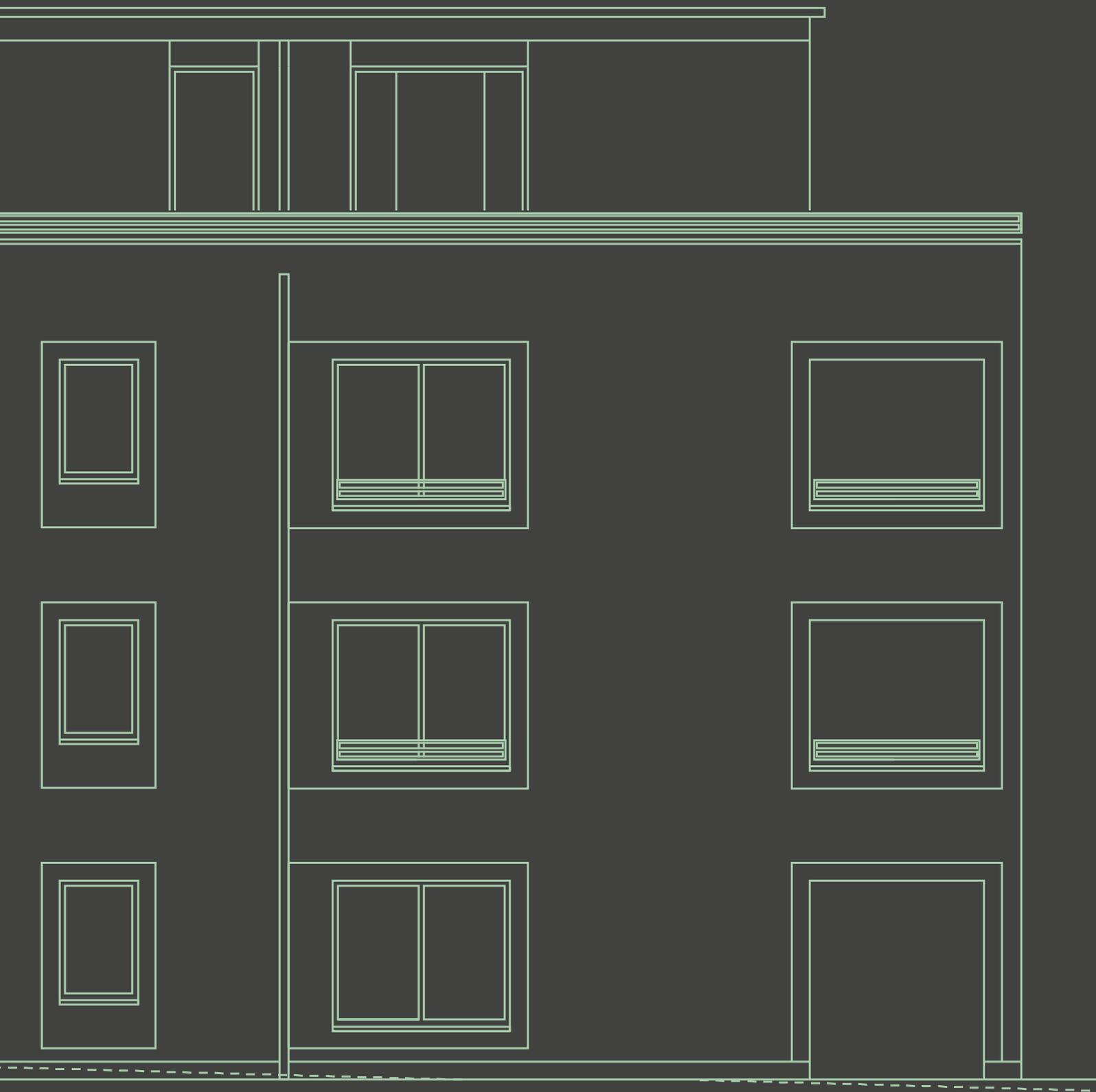




# KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>

Wohnen über der Stadt





KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>



---

# MODERN. ÖKOLOGISCH. STILVOLL.

Mit dem Wohnbaugebiet „Innerer Kirschberg III“ entstehen im Norden Gerbrunns rund 120 Wohneinheiten auf etwa fünf Hektar Fläche. Das Areal bietet attraktive Bauplätze für Familien und Platz für schöne Wohnungen im Geschosswohnungsbau in bevorzugter Lage.

Beim 2. Bauabschnitt des **KIRSCHBERG<sup>PREI</sup>** erwartet Sie ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit Penthouse und insgesamt 11 Wohneinheiten. Mit ihrer zeitlos modernen Architektur fügt sich die Anlage harmonisch in das weitläufige Wohngebiet ein und überzeugt gleichzeitig mit einem nachhaltigen Energiekonzept.

Eine individuelle Inneneinrichtung nach Wunsch, der exzellente Standort nahe des Landesgartenschaugeländes und die hohe Qualität der Wohnanlage machen Ihr neues Zuhause zu etwas Einzigartigem. Jede Wohnung überzeugt zudem mit eigenem Freibereich wie Loggia, Terrasse oder Dachterrasse. Die durchdachten Grundrisse der Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen und die sorgfältige Planung sorgen für viel Raum und Privatsphäre in familiärer Nachbarschaft.

---

# GERBRUNN: EIN ORT ZUM BLEIBEN

Gerbrunn liegt am östlichen Stadtrand von Würzburg, nur vier Kilometer von der Innenstadt entfernt. Auf halbem Weg, nach etwa einem Kilometer, befindet sich zudem die Julius-Maximilians-Universität. Dank des neuentstehenden Stadtteils Hubland, profitiert die Gemeinde immer stärker von ihrer Nähe zur Universitätsstadt Würzburg.

Nördlich von Gerbrunn verläuft die B8. Über die Bundesstraße sind die Gemeinde Rottendorf und das Autobahnkreuz Biebelried, an dem A3 und A7 aufeinandertreffen, in nur wenigen Autominuten erreichbar. Weitläufige Grünflächen und kleine Waldstücke sorgen dafür, dass auch Naturliebhaber

voll auf ihre Kosten kommen. Wer sich auf einen Spaziergang durch die Weinberge südlich von Gerbrunn begibt, erreicht den idyllischen Weinort Randersacker.

Gerbrunn bietet rund 6.800 Einwohnern höchste Lebensqualität, für Jung und Alt. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Bäcker, Bankfilialen, Friseure, Ärzte und Apotheken, Weingüter, Restaurants, Hallenbad mit Sauna, Tennisplatz, Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie zahlreiche Vereine machen Gerbrunn zu einer attraktiven Wohngemeinde. Dank der Nähe zum Würzburger Gewerbegebiet sind auch Baumärkte, Autohäuser, Fitnessstudios, Gastronomiebetriebe usw. in nur wenigen Autominuten zu erreichen.





---

## EINE GEMEINDE MIT ZUKUNFTSBLICK

Gerbrunn hat aufgrund seiner Nähe zur Stadt Würzburg eine gute Anbindung an Arbeitsstätten, Verkehrswege und zentralen Einrichtungen. Der angrenzende Würzburger Stadtteil Hubland beheimatet nicht nur den Campus der Julius-Maximilians-Universität, sondern birgt vor allem großes Potenzial. Um das zu nutzen, erstellte die Stadt ein zukunftsweisendes Gesamtkonzept für die Entwicklung des Stadtviertels. Der Plan überzeugte auch die Mitglieder der Gesellschaft zur

Förderung der Bayerischen Landesgartenschau, die Würzburg als Veranstaltungsort für 2018 festlegten. Bis dahin wird am Hubland neben verbesserter Infrastruktur eine 20 Hektar große Parkanlage, wie es sie in ihrer Größe in Würzburg noch nicht gibt, entstehen. Auch die Gemeinde Gerbrunn wächst hierdurch noch weiter mit Würzburg zusammen und wird von den städtebaulichen, landschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklungen in Zukunft noch stärker profitieren.



---

# WÜRZBURG: JUNGE STADT MIT HISTORIE UND CHARME

Mit rund 124.000 Einwohnern ist Würzburg groß genug für ein attraktives kulturelles Leben und dennoch überschaubar: eine Stadt der kurzen Wege, die mit einer guten Infrastruktur aufwartet.

Das Mainfränkische Museum, der Kulturspeicher, der Domschatz und weitere Museen bieten zahlreiche Ausstellungen. Das Mainfränkentheater begeistert mit unterschiedlichsten Aufführungen,

vom Ballett über klassisches Schauspiel, Musiktheater, bis hin zur Oper. Sehenswürdigkeiten wie der Dom, das UNESCO Weltkulturerbe Residenz mit dem angrenzenden Hofgarten sowie die Festung Marienberg locken Jahr für Jahr Touristen aus der ganzen Welt an.

Würzburg ist dank der mehr als 33.000 Studierenden gleichzeitig eine sehr junge Stadt. Im Zentrum



laden zahlreiche Boutiquen, Kaufhäuser, kleine Fachgeschäfte, Stände auf dem Marktplatz sowie Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Auch in Sachen Veranstaltungen ist in Würzburg einiges geboten. Jedes Jahr ziehen das Stadtfest und zahlreiche Musikfestivals, das Afrika Festival, das Ringparkfest, der Weihnachtsmarkt, das Kiliani-Volksfest und die vielen Weinfeste Besucher von Nah und Fern an.

Egal ob Tourist, Student, Einheimischer oder Wahl-Würzburger: Am besten lässt man den Tag in einer Kneipe, Weinstube oder bei einem Schoppen auf der Alten Mainbrücke ausklingen. Denn Wein und Geselligkeit prägen das Leben der Würzburger, wie die Weinberge und der Main das Stadtbild.

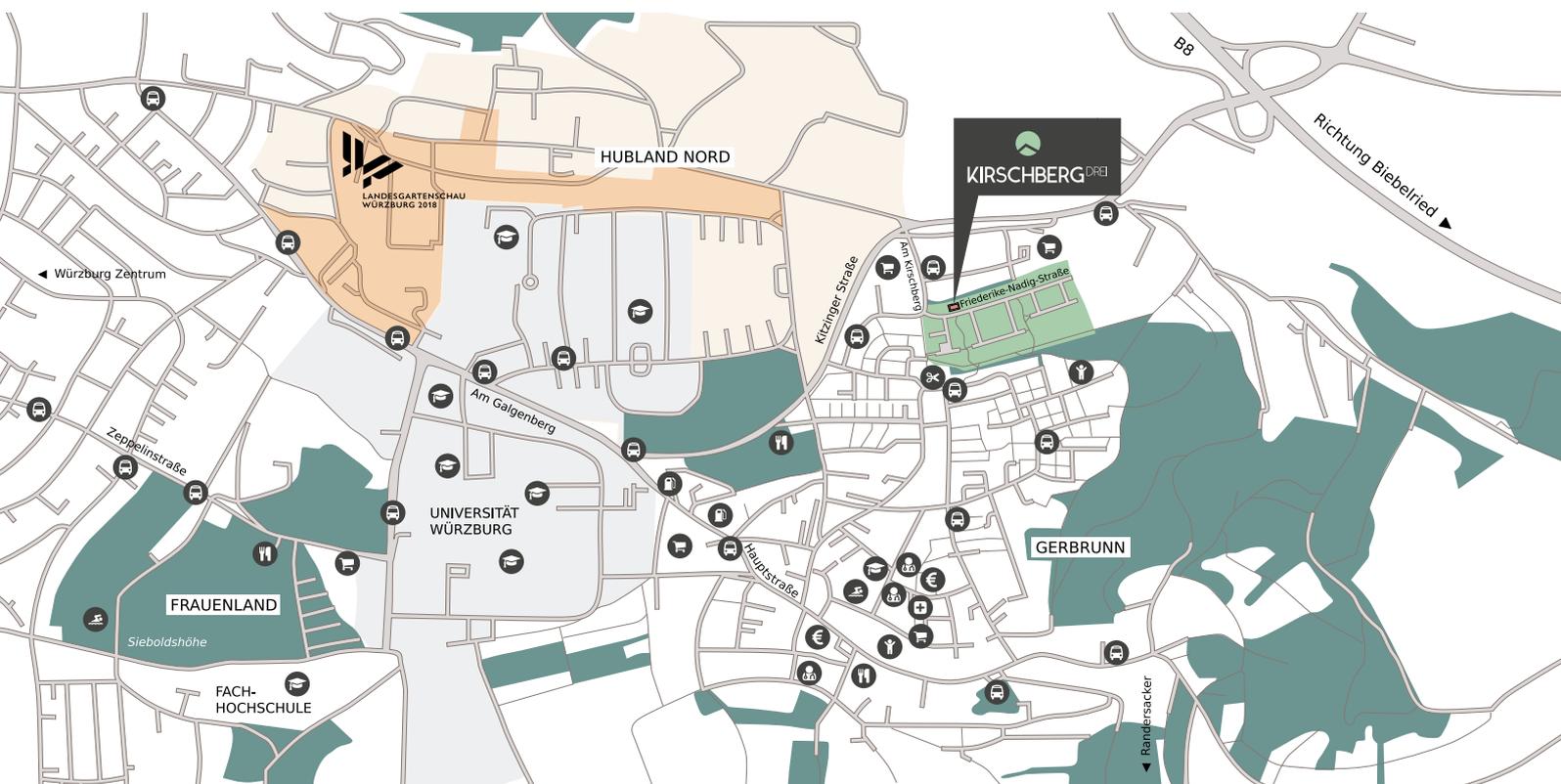
# DAS WOHNBAUGEBIET INNERER KIRSCHBERG III

Das Gerbrunner Bebauungs-Projekt „Innerer Kirschberg III“ erfreut sich nicht nur wegen der hohen Wohnqualität und der positiven Entwicklung so großer Beliebtheit, sondern auch, durch die verkehrstechnisch äußerst günstige Lage. Durch die Nähe zum Hubland wächst Gebrunn immer weiter mit der Universitätsstadt Würzburg zusammen.

Alle Straßen im Wohngebiet werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um so eine möglichst ruhige Wohnsituation und hohe Verkehrssicherheit, insbesondere im Hinblick auf ältere Menschen und Familien mit Kindern, zu gewährleisten. Geschäfte

des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten usw. sind fußläufig gut erreichbar. Zudem wurde darauf geachtet, dass alle Grundstücke bequem mit dem Auto zugänglich sind.

Sowohl die Nähe zu den Gewerbegebieten in Gerbrunn und Würzburg, zur Universität am Hubland, als auch die gute Busverbindung nach Würzburg (ca. alle 10 Minuten je nach Fahrplan), sprechen für den Standort. Die nächstgelegene Bushaltestelle zum von uns realisierten Mehrfamilienhaus **KIRSCHBERG DREI** ist nur wenige Gehminuten entfernt. Zum Autobahnkreuz Biebelried, an dem A3 und A7 aufeinander treffen, sind es nur 15 Minuten mit dem Auto.



HUBLAND NORD

  
**KIRSCHBERG** DREI

Kitzinger Straße

Am Kirschberg

Friederike-Nadig-Straße

Hauptstraße

GERBRUNN

◀ Randersacker

- |   |                       |   |                      |
|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | Apotheke              |  | Friseursalon         |
|  | Ärzte                 |  | Kindergarten         |
|  | Bank                  |  | Restaurant / Café    |
|  | Bushaltestellen       |  | Schule / Universität |
|  | Einkaufsmöglichkeiten |  | Schwimmbad           |
|   |                       |  | Tankstelle           |



---

# LANDESGARTENSCHAU 2018

In Laufnähe zum **KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>** entsteht Würzburgs neuer attraktiver Stadtteil Hubland.

Nur zwei Kilometer von der Würzburger Innenstadt entfernt – auf Augenhöhe mit der Festung Marienberg – mit großem Park, zentralen Einrichtungen und sozialer Infrastruktur.

Im Rahmen der Landesgartenschau 2018 wird ein einzigartiger Platz zum Wohnen, Arbeiten, Forschen, Studieren, Erholen und Leben geschaffen. Wo einst die Leighton Barracks der US-Armee standen, wird nun ein Ort verwirklicht, der hinsichtlich seiner funktionalen und gestalterischen Qualitäten

beispielhaft sein wird. Es entsteht ein vielfältiger Stadtteil mit attraktiven Freiräumen, zahlreichen Themengärten sowie attraktive Spiel- und Erlebnisflächen, die auch nach der Landesgartenschau für die Öffentlichkeit bestehen bleiben.

Die Lage auf einer etwa 100 Meter über dem Maintal gelegenen Hochfläche sowie die vielfältigen Blickbeziehungen zur Würzburger Innenstadt, zur Festung Marienberg und zu den umgebenden Landschaftsräumen verbinden urbanes Leben mit Landschaft und Natur. Lehnleiten, Hubland, Sieboldshöhe und Alandsgrund befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.





---

# DIE WOHNANLAGE KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>

Dank großzügiger Grünflächen bleiben die natürlichen Klimafunktionen im Gebiet erhalten. Ein hoher Anteil an Begrünung wird durch das Anlegen von Gärten umgesetzt. Vorhandene Baumbestände wie beispielsweise Eichen, bleiben erhalten. Der vorteilhafte Standort kommt dem Mehrfamilienhaus **KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>** auch in Sachen nachhaltiges Energiekonzept zugute.

Der **KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>** bietet Ihnen folgende Standards:

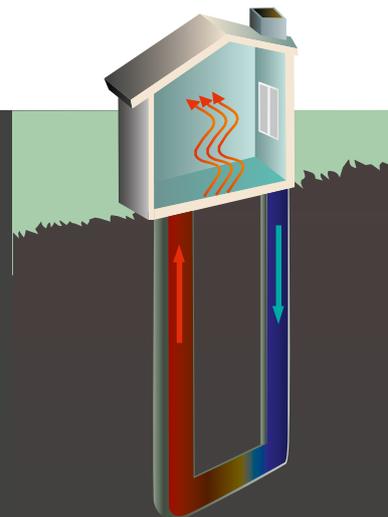
- Massivbauweise
- barrierefreie Zugänge
- moderne dezentrale Erdwärmeheizung (Geothermie)
- Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung
- ausgewählte Materialien
- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung
- Parkettböden

## Geothermie: effizient und umweltschonend bei niedrigen Betriebskosten

Im KIRSCHBERG<sup>DREI</sup> kommen – in Abstimmung auf die geologischen Gegebenheiten – sogenannte Erdwärmesonden zum Einsatz. Diese werden über Bohrungen senkrecht in den Untergrund gebracht. Bereits in 10 bis 20 Meter Tiefe herrschen 7 bis 12 Grad Celsius – und das zu jeder Jahreszeit. Als Wärmeträgerflüssigkeit wird Sole in den tiefen Erdschichten erwärmt und steigt nach oben in die Verteilung und von dort in die Wärmepumpe. Diese arbeitet nach dem Funktionsprinzip des umgekehrten Kältschranks, d.h. mittels Antriebsenergie wird einem Kreislauf Wärme entzogen,

welche dann dem zweiten Kreislauf auf einem höheren Temperaturniveau zur Verfügung steht. Im sogenannten Kältekreislauf der Pumpe wird also die aus dem Erdreich gewonnene Wärme auf ein Kältemittel übertragen. Die Temperatur wird mittels elektrischer Energie so weit angehoben, dass es zur Gebäudebeheizung und Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Die abgekühlte Flüssigkeit gelangt durch eine separate Rohrleitung wieder ins Erdreich zurück und erwärmt sich dort wieder. Der Kreislauf beginnt von vorne.

Somit erzeugt die Wärmepumpe mit etwa  $\frac{1}{4}$  Antriebsenergie und  $\frac{3}{4}$  kostenloser Umweltwärme die gesamte Wärme für Heizung und Warmwasser.



### Die Vorteile einer Hausbeheizung mit Erdwärmepumpe:

- Versorgungssicherheit durch vorhandene Erdwärme
- Erdwärme steht kostenlos zur Verfügung
- kann – im Gegensatz zu Wind- oder Solarenergie – konstant bei jedem Wetter und zu jeder Jahres- und Uhrzeit genutzt werden
- effiziente Betriebsweise, da aus wenig Stromenergie ein Vielfaches an Wärmeenergie gewonnen wird
- optimale Nutzung für die Fußbodenheizung
- Unabhängigkeit von fossilen Rohstoffen wie Gas und Öl
- umweltfreundlich, da niedriger Kohlendioxid-Ausstoß und geringe Smogbildung
- dauerhaft niedrige Betriebskosten – und das Jahr für Jahr
- keine hohen Kosten für Ableseunternehmen, es wird nur eine Zählereinheit für Kaltwasser und eine für Strom benötigt
- lange Lebensdauer, kaum Wartung



Heizen



Trinkwarmwasser  
integriert



Umweltfreundlich



Kostengünstig



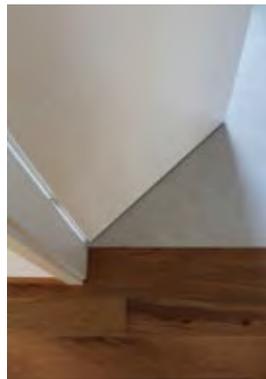
Tages- und Jahres-  
zeitunabhängig

### **Moderne Architektur mit Charme**

Unser architektonisches Bestreben besteht darin, einen harmonischen Dialog zwischen dem neuen Gebäude und dem gesamten städtebaulichen Umfeld zu erschaffen. Hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes legen wir deshalb besonderen Wert auf ein stilvolles und zeitloses Design. Die Anlage fügt sich harmonisch in das weitläufige Wohngebiet ein. Die besondere Lage am Eingang des Kirschbergs nutzen wir, um einen stilvollen Akzent für das gesamte Wohngebiet zu setzen. Das Objekt **KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>** verfügt über Kellerräume, Erd-, erstes und zweites Obergeschoss mit jeweils drei Wohnungen sowie einem dritten Obergeschoss mit zwei Wohneinheiten.

### **Mehr Freiraum für Ihr neues Zuhause**

Alle Geschosse sind mit dem Aufzug erreichbar. Zudem stehen genügend Parkplätze vor dem Haus und großzügige Kellerabteile zur Verfügung. Alle Neubau-Wohnungen bieten zwischen 65 und 147 Quadratmetern Wohnfläche auf zwei, drei oder vier Zimmern verteilt. Dank praktisch geschnittener Grundrisse bieten sie somit ausreichend Platz. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und besitzen eine Süd-Loggia. Die Einheiten im Erdgeschoss erhalten jeweils eine Terrasse mit Gartenabteil zur ausschließlichen Nutzung, die im dritten Obergeschoss private Dachterrassen. Damit bietet die Wohnanlage **KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>** viel Raum und Privatsphäre in familiärer Umgebung.





### Hochwertige Innenausstattung mit Stil

Damit Ihre zukünftige Wohnung täglich Geborgenheit und das Gefühl von „Zuhause“ vermittelt, geben wir ihr das Wichtigste mit, das sie Ihnen bieten kann: Qualität und Individualität. Helle, lichtdurchflutete Räume, große Fensterfronten, hochwertige Parkettböden, moderne Bäder und die offene Architektur machen jede der Eigentumswohnungen

zu etwas ganz Besonderem. Hinsichtlich der Innenausstattung steht Ihnen ein umfangreiches Angebot mit ausgewählten Produkten zur Verfügung. Aus einer Vielzahl an hochwertigen Materialien mit zeitlosem und gleichzeitig modernem Design können Sie das wählen, was Ihren individuellen Geschmack und Ihre Persönlichkeit zum Ausdruck bringt.



---

# BERATUNG UND VERKAUF

Mit mehr als 25 Jahren Erfahrung im regionalen Immobilienmarkt sind wir der Spezialist für Vermietung, Kauf und Verkauf von Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Grundstücken und Gewerbeobjekten.

Seit unserer Firmengründung 1990 haben wir am regionalen Markt kontinuierlich Gebrauchtimmobilien vermittelt und mehr als 50 Wohnanlagen mit Neubau-Eigentumswohnungen oder Neubauhäusern entwickelt und vermarktet.

Wir sind Ihr zuverlässiger und erfahrener Ansprechpartner rund um die Immobilie und beraten Sie gerne in allen Fragen rund um den **KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>**.



---

# IHR ANSPRECHPARTNER



Vertrieb **KIRSCHBERG**<sup>DRB</sup>

**Fabian Ruppert**

T 09 31 / 3 21 69-55

M 0151 / 14 91 88 94

**E-MAIL** [fabian.ruppert@reinhart-immo.de](mailto:fabian.ruppert@reinhart-immo.de)

[www.kirschberg3.de](http://www.kirschberg3.de)

---

# REFERENZEN



## **St. Benedikt – Wohnen am Park**

1. Bauabschnitt

St.-Benedikt-Straße 2, 97072 Würzburg

Top-sanierte Immobilie mit 23 Eigentumswohnungen

Bauträger: Ruppert Projektbau GmbH & CO. KG

Baujahr: 2014





### **Kirschberg<sup>DREI</sup>**

1. Bauabschnitt

Friederike-Nadig-Str. 1, 97218 Gerbrunn

15 Eigentumswohnungen

Bauträger: Ruppert Wohnbau GmbH

Baujahr: 2018



### **Lengfelder Höh**

Roland-Frank-Straße 2-8, 97076 Würzburg

4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt

36 Eigentumswohnungen

Bauträger: Bayerische Landessiedlung

Baujahr: 2015



### **Wohnen am Kulturspeicher**

Scanzonistraße 6, 97080 Würzburg

24 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern

Bauträger: Wohnanlage am Casteller Platz GmbH

Muttergesellschaft der aktuellen Bauträger

Gesellschaft Ruppert Wohnbau GmbH,

die den **KIRSCHBERG<sup>DREI</sup>** realisiert

Baujahr: 2013

#### **Angabenvorbehalt:**

Bitte beachten Sie, dass die dem Prospekt beigefügten Pläne dem aktuellen Stand von Januar 2018 entsprechen. Änderungen oder Ergänzungen zu einem späteren Zeitpunkt sind deshalb nicht ausgeschlossen. Bei den Grundrissen, Illustrationen und Darstellungen, Perspektiven, Ausstattungsbeispielen sowie der Außengestaltungen und deren Farbgebung handelt es sich um unverbindliche Vorschläge des Illustrators. (Produkt-)Abbildungen sind ähnlich.

Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen wie beispielsweise der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Gestaltungsplan sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Dargestellte Möbel und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme geeignet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.



**REINHART IMMOBILIEN MARKETING**

GMBH & CO. KG

Rottendorfer Str. 15a · 97074 Würzburg

**T** 0931 / 3 21 69-0

**F** 0931 / 3 21 69-99

**E-MAIL** [info@reinhart-immo.de](mailto:info@reinhart-immo.de)

**INTERNET** [www.reinhart-immo.de](http://www.reinhart-immo.de)