

# vinea<sup>12</sup>

WOHNEN AM WEINKRUG

Am Weinkrug · 97337 Dettelbach / Neuses am Berg



»Wer liebt, was ihn umgibt,  
den liebt das Leben.«

WILLKOMMEN ZUHAUSE.

## VINEA12

# Mit sich und der Natur verbunden

**vinea<sup>12</sup>** – das attraktive Wohnbauprojekt zeigt sich umgeben von Weinreben am Südwesthang von Neuses in Dettelbach und verspricht damit Leben und Wohnen im Einklang mit der Natur. Mehr noch, denn hier verbinden sich die Vorzüge des Dorflebens mit der Anbindung an die urbane Infrastruktur des nahegelegenen Stadtlebens. Der Neubau »Am Weinkrug« versteht es dabei bestens, Idylle und Lebensqualität in sich zu vereinen. So finden sich hier 12 exklusive Eigentumswohnungen mit einem herrlichen Blick auf die umliegenden Weinberge. Zur Auswahl stehen verschiedene Wohnungstypen mit 2 bis 3 Zimmern, Wohnflächen von etwa 59 bis 91 m<sup>2</sup> sowie Raumhöhen von bis zu 2,60 m. Die vier Wohnungen im Erdgeschoss haben einen privaten Gartenanteil. Und weil eine schöne Umgebung auch bewundert werden will, verfügt jede Wohnung über einen Balkon oder Terrasse, auf dem der Tag bei einem Glas Wein ausklingen kann.

Die Architektur des Projektes zeigt sich dabei in idealer Balance aus zeitlos und finessenreich. Damit fügt sich Ihr neues Zuhause stimmig in die charaktervolle Umgebung ein. Freuen Sie sich auf echtes Wolfühllambiente, das nicht zuletzt dank der bodentiefen Fenster, die mit modernen Ausstattungselementen kombiniert werden, für ein tolles Lebensgefühl sorgt. Stellplätze und Kellerräume vervollständigen die gut durchdachte Wohnsituation wie die vollkommene Cuvée eines guten Weins.

12 Eigentums-  
wohnungen

Ca. 59 bis 91 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

2 bis 3  
Zimmer



»Es lebe die Freiheit!  
Es lebe der Wein!«

*Johann Wolfgang von Goethe*

DICHTER

## AM WEINBERG

# Wenn Wohnen zum Lebensgenuss wird

Wähnen Sie sich doch einfach mal in bester Gesellschaft: **vinea<sup>12</sup>** beheimatet Sie nämlich in einem kleinen Winzerdorf direkt am Weinberg (lateinisch: vinea) in Ortsrandlage mit Südausrichtung. Die Idylle des fränkischen Ambientes mit seinen Rebhängen, den Feldern und dem Main schenkt dem Neubauprojekt einen Rahmen, der seinesgleichen sucht - und zugleich einen herrlichen Blick in die Ferne freigibt.

In Neuses am Berg, einem Ortsteil Dettelbachs, kommen Sie in den Genuss einer charmanten Mischung aus Ruhe, Natur und Kulinarik. Einfach ein Ort zum Wohlfühlen, mit gemütlicher Atmosphäre und top ausgebaute Infrastruktur. So erreichen Sie in wenigen Radminuten das Mainufer, direkt hinterm Haus können Sie spazieren oder picknicken gehen. In etwa einer Viertel Stunde sind Sie aber auch mit dem Auto in Würzburg, um dem urbanen Treiben zu „frönen“, zu bummeln oder das vielfältige Kulturangebot zu nutzen. Zudem laden Heckerwirtschaften und fränkische Gasthäuser zu kulinarischen Streifzügen ein.



## ALLTAGSLEBEN

# So viel Gutes vor der Tür

Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bequem in Dettelbach erledigen. Neben EDEKA, Lidl und Kik finden sich dort auch Apotheken, Ärzte sowie eine Tankstelle. Wie wäre es zudem mit frischen Backwaren einer Bäckerei? Für alle, die es nach draußen zieht: Von Dettelbach aus fährt der Bus nach Kitzingen und Würzburg. Und auch Kindergärten sowie Grund- und Realschule sind hier vor Ort. In direkter Nachbarschaft gelegen erwartet Sie das Mainufer mit seinen Spielplätzen, der Fähre und einem umfangreichen Radwegenetz.

## Distanzen

<b>Ins Grüne</b>	vor der Tür
<b>Bushaltestelle</b>	vor der Tür
<b>Einkaufen</b>	4 Autominuten
<b>Main</b>	7 Radminuten
<b>A3</b>	12 Autominuten
<b>Würzburg</b>	17 Autominuten
<b>Volkach</b>	10 Autominuten



### Der Natur so nah

Von drinnen der Blick ins Grüne, von draußen direkt rein in die vielfältige Freizeitgestaltung – ob mit dem Radl, auf dem Wasser oder zu Fuß, hier beginnt Naherholung wirklich vor der Tür!



### Schnell in der City

In einer guten viertel Stunde sind Sie mit dem Auto in Würzburg. Dort lässt sich das urbane Leben genießen, samt zahlreicher Cafés und Restaurants und einem vielfältigen kulturellen Angebot.



### MainFrankenPark

Hier findet sich modernstes Entertainment und mehr als sechs Restaurants! Ganze 8 Kinosäle mit hochmoderner Ausstattung und einem vielseitigen Programm – das erwartet Sie im Cineplex Kino in Dettelbach.



»Mit herrlicher Kulturlandschaft,  
gewachsener Infrastruktur  
und fränkischer Lebensart –  
so heißt Dettelbach  
Sie herzlich willkommen!«



Matthias Bielek

ERSTER BÜRGERMEISTER  
STADT DETTELBACH



#### CHARMANT UND MENSCHENNAH

## Kommen Sie einfach näher...

...und entdecken Sie Ihre neue oder auch alte Heimat!  
Dettelbach und seine charmanten Ortsteile erwarten Sie mit romantischem Kleinstadtfleur, regem Vereinsleben sowie einer hervorragenden Infrastruktur samt moderner Verwaltung. Hier lebt es sich zentral und doch ländlich mit historischer Substanz - vor den Toren der herausragenden Universitätsstadt Würzburg. Dank all dieser Vorzüge freue ich mich umso mehr, dass das wunderschön gelegene Baugebiet in Neuses am Berg nun mit neuem Leben gefüllt wird. Dort wo man sich mitten in der herrlichen Kulturlandschaft befindet und der Blick direkt ins malerische Umland fallen darf, hat Wohnen immer auch einen Hauch von Urlaub. Werden oder bleiben Sie gerne ein Teil von uns!

Ihr Matthias Bielek

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:  
[www.dettelbach.de](http://www.dettelbach.de) oder [www.dettelbach-entdecken.de](http://www.dettelbach-entdecken.de)





## PERFEKT AUSGESTATTET

# Mit Liebe zum Detail

Moderne und hochwertige Ausstattungselemente versprechen Wohnen auf höchstem Niveau. Die Exklusivität spiegelt sich dabei in den verwendeten Materialien wider: Feinsteinzeug und Echtholzparkett sind in Kombination mit 3-fach-verglasten Fenstern ein Garant für absoluten Wohnkomfort. In den modern ausgestatteten Bädern kommen ausschließlich Markenprodukte zur Verwendung. Auch bodenebene Duschen gehören hier zum Standard. In der kühleren Jahreszeit sorgen Fußbodenheizungen für wohltemperierte Wohnräume. Zur passiven Kühlung sowie zur Regulierung des Lichteinfalls tragen außenliegende Raffstores bei. Große Glasflächen sorgen für viel Licht und die hohen Räume bringen das Gefühl von Freiheit auch in den Alltag.

## Weitere Merkmale

- ✓ Hochwertiger Parkettboden
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Markensanitärprodukte
- ✓ 3-fach-verglaste Fenster
- ✓ Außenliegende elektrische Raffstores
- ✓ 2,60 m hohe Decken
- ✓ Lichtdurchflutete Wohnräume
- ✓ Video-Gegensprechanlage
- ✓ PV-Anlage

**Naturnahe Lage  
mit Fernblick**

**Hochwertige  
Ausstattung**

**Balkone  
in Südausrichtung**

**Stimmiger  
Materialmix**



»Die perfekte Wohnung ist wie ein erstklassiger Wein.  
Es bedarf einer außergewöhnlichen Lage,  
Qualität und Finesse bei der Entstehung und einer  
geschmackvollen, individuellen Note.«

Vogelsburg



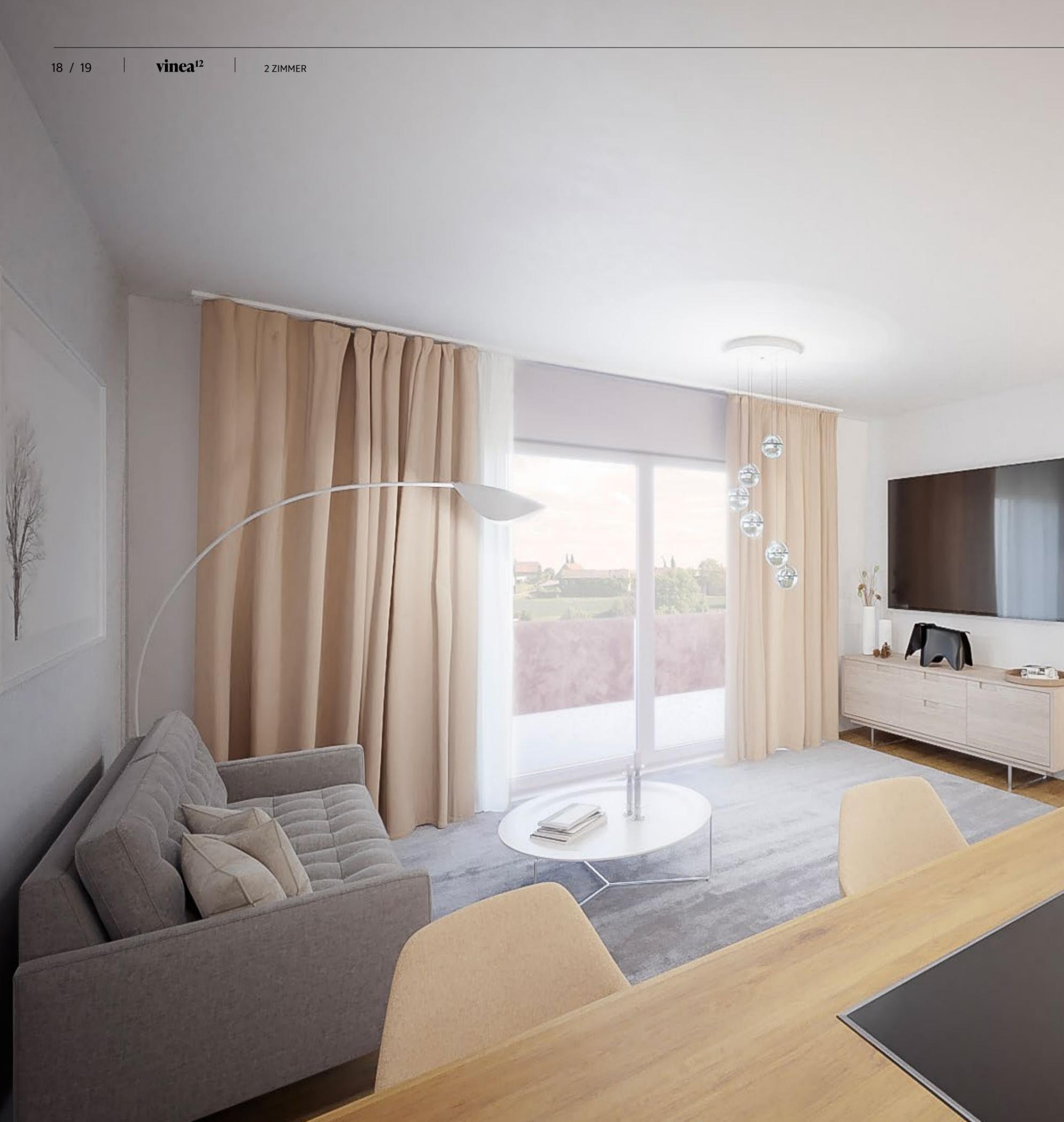


## EINLADUNG ZUR LIFE-WORK-BALANCE

# Ein Homeoffice fürs Leben

Sie arbeiten gerne auch außerhalb des Firmensitzes, fernab von Verkehrslärm und geschäftigem Treiben? Sie lieben die konzentrierte Ruhe ohne hektische Ablenkung? Dann lassen Sie sich doch einfach mal von Vogelgezwitscher inspirieren! vinea12 ist der ideale Ort für Ihr neues Homeoffice, versprochen. Breiten Sie sich aus - im Arbeitszimmer, auf dem Balkon oder über die Sitzgelegenheit vor der Tür. Mit Highspeed-Internet durch Glasfaseranschluss und größtmöglicher Ruhe finden Sie in Ihrer neuen Wohnung optimale Voraussetzungen für Ihren Arbeitsalltag. Dabei sparen Sie nicht nur die Arbeitswege, Sie können in der Mittagspause auch direkt einen entspannenden Spaziergang in der Natur unternehmen oder mit dem Rad eine Rund drehen.



vinea<sup>12</sup>

Am Weinkrug

## 2 Zimmer

MITTEN IN DER NATUR

WOHNUNGEN: 02 | 03 | 06 | 07 | 10 | 11

Wohnfläche: ca. 59 – 64 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen/Wohnen  
Schlafzimmer

Aufzug  
Kellerraum  
Stellplätze



Die hochwertig ausgestatteten 2-Zimmer-Wohnungen erfreuen mit bodentiefen Fenstern zu den Balkonen. Der herrliche Ausblick geht sowohl in die unterfränkische Landschaft als auch in die angrenzenden Weinberge.

vinea<sup>12</sup>

Am Weinkrug

## 3 Zimmer

GROSSZÜGIG UND LUFTIG

WOHNUNGEN: 01 | 04 | 05 | 08 | 09 | 12

Wohnfläche: ca. 81-91 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen/Wohnen  
Schlafzimmer  
Arbeits-/Kinderzimmer

Aufzug  
Kellerraum  
Stellplätze



Die exklusiven 3-Zimmer-Wohnungen sind wahlweise mit Echtholzparkett oder Designböden ausgestattet, dazu kommen großzügige Freisitze sowie eine Videosprechanlage, Markensanitärprodukte und edles Feinsteinzeug in den Tageslichtbädern.



## EXKLUSIVER VERKAUF DURCH

---



**VR Immo-Service**  
MAINFRANKEN

Tel: 0931 304998888

info@vr-ism.de

[www.vr-ism.de/vinea12](http://www.vr-ism.de/vinea12)

---

Regionalität, Marktkenntnis, ein gutes  
Gespür für Qualität, verbunden mit  
Erfahrung und fachlicher Expertise -  
mit uns heißt suchen finden.

**Wir machen das für Sie!**

## BAUTRÄGER

---

## WOHNEN AM WEINKRUG

**Wohnen am Weinkrug GmbH**

Ebertsklinge 2a

97074 Würzburg

---

# vinea<sup>12</sup>

WOHNEN AM WEINKRUG

EIN NEUBAUPROJEKT  
IM EXKLUSIVEN VERTRIEB DER VR IMMO-SERVICE MAINFRANKEN GMBH

[www.vr-ism.de/vinea12](http://www.vr-ism.de/vinea12)