



INVEST

**Modernes
Mehrfamilienhaus
in Kelheim –
Wohnen mit Blick
auf die
Befreiungshalle.**

ANDRE-TRÄGER-STRASSE 1// 93309 KELHEIM



www.cic-invest.com

HIGH- LIGHTS

Nachhaltiger Neubau

Effizienzhaus-Standard 40 mit zukunftssicherer Energietechnik.

Vielfältige Wohnungsgrößen

Vom kompakten 2-Zimmer-Apartment bis zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung.

Attraktive Außenbereiche

Balkon oder Terrasse mit Gartenanteil je nach Lage.

Komfortable Parkmöglichkeiten

Ausreichend Stellplätze für jede Einheit plus Besucherparkplatz.

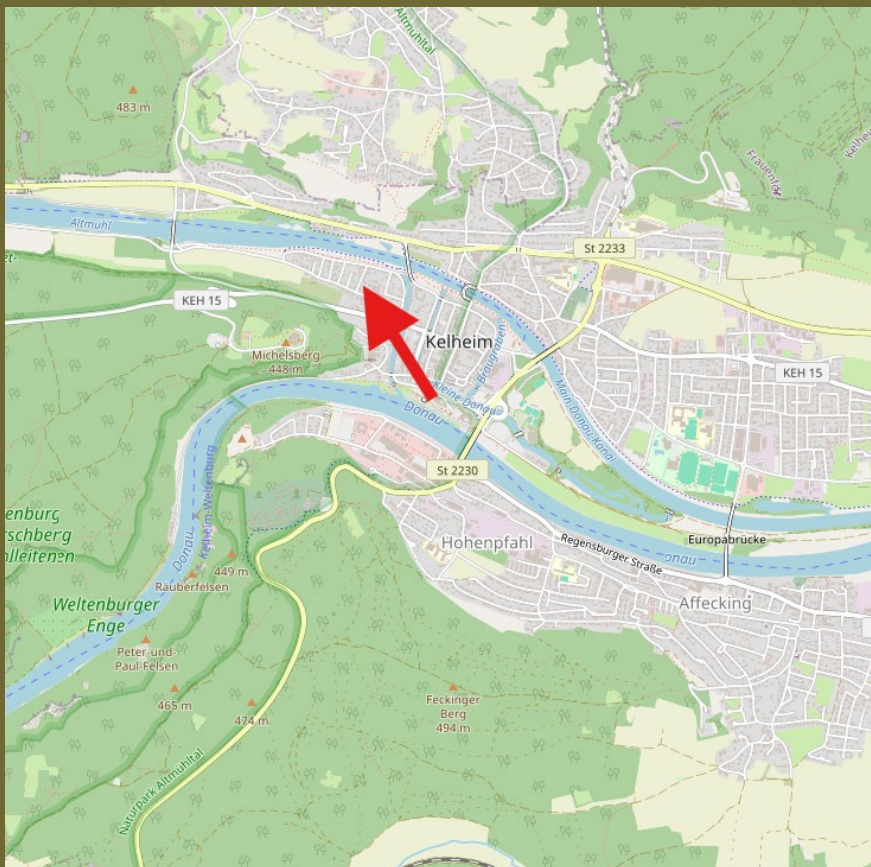
Ruhige und zentrale Lage

Familienfreundliche Umgebung mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Steuervorteil für Anleger

Bei Vermietung ist die Sonder-AfA nach § 7b EStG nutzbar – zusätzlich zur linearen AfA.





Das Grundstück befindet sich in einer **zentral gelegenen, ruhigen Umgebung** in Kelheim im Altmühltal und bietet eine **attraktive Wohnqualität** in **familienfreundlicher Atmosphäre**.

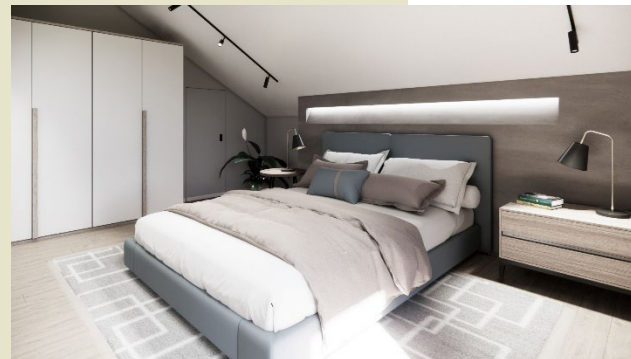
Über die nahegelegenen Bundesstraßen B16 und B299 sowie die Autobahn A93 bestehen **schnelle Verbindungen** nach Regensburg, Ingolstadt und weiteren Städten, sodass die umliegenden Zentren komfortabel und in kurzer Zeit erreichbar sind.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort. Die **historische Altstadt**, das **Archäologische Museum** und die weithin sichtbare **Befreiungshalle** verleihen dem Standort kulturelle Bedeutung und besonderen Charakter.

Zugleich lädt die naturnahe Umgebung mit **Donau**, Altmühltal, Donaudurchbruch und **Kloster Weltenburg** zu vielfältigen Sport- und Erholungsaktivitäten ein. Ein gut ausgebautes **Rad- und Wanderwegenetz** sowie zahlreiche Ausflugsziele unterstreichen den hohen Freizeitwert der Region.

OBJEKT





Dieses **Neubau-Mehrfamilienhaus** in Westen Kelheims besteht aus vier modernen und gut geplanten Wohneinheiten, die durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und hohen Wohnkomfort überzeugen. Errichtet auf einem **413 m² großen Grundstück** verbindet das Gebäude **zeitgemäße Architektur** mit **nachhaltiger Bauweise** und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

Der Bau erfolgt nach dem **Effizienzhaus-Standard 40 mit QNG-Zertifizierung** und erfüllt damit höchste Anforderungen an Energieeffizienz. Eine **Wärmepumpe** in Kombination mit einer **Photovoltaikanlage** samt Speicher gewährleistet eine umweltfreundliche Energieversorgung und dauerhaft niedrige Betriebskosten. Damit ist das Haus in jeglicher Hinsicht auf dem **neuesten Stand**.

Die Wohnungen verteilen sich auf **Erd- und Obergeschoss**. Im Erdgeschoss verfügen beide Einheiten über **Terrassen** mit eigenem **Gartenanteil**. Die beiden Obergeschosswohnungen sind als **Maisonetten** ausgeführt, erstrecken sich jeweils bis ins **Dachgeschoss** und besitzen **großzügige Balkone**. Dieses Neubauprojekt bietet als heute selten gewordenen Extra ein **Kellergeschoss** mit Technikraum und separaten Abteilen als zusätzlichen Stauraum. Für die Bewohner stehen insgesamt **neun Stellplätze** zur Verfügung – zwei je Wohnung sowie ein Besucherstellplatz.

Die ruhige Lage mit Blick auf die **Befreiungshalle** unterstreicht den besonderen Charakter des Projekts. So verbindet das Neubauprojekt nachhaltiges Wohnen mit hoher Lebensqualität.



Frei- flächenplan



Wohnung 1

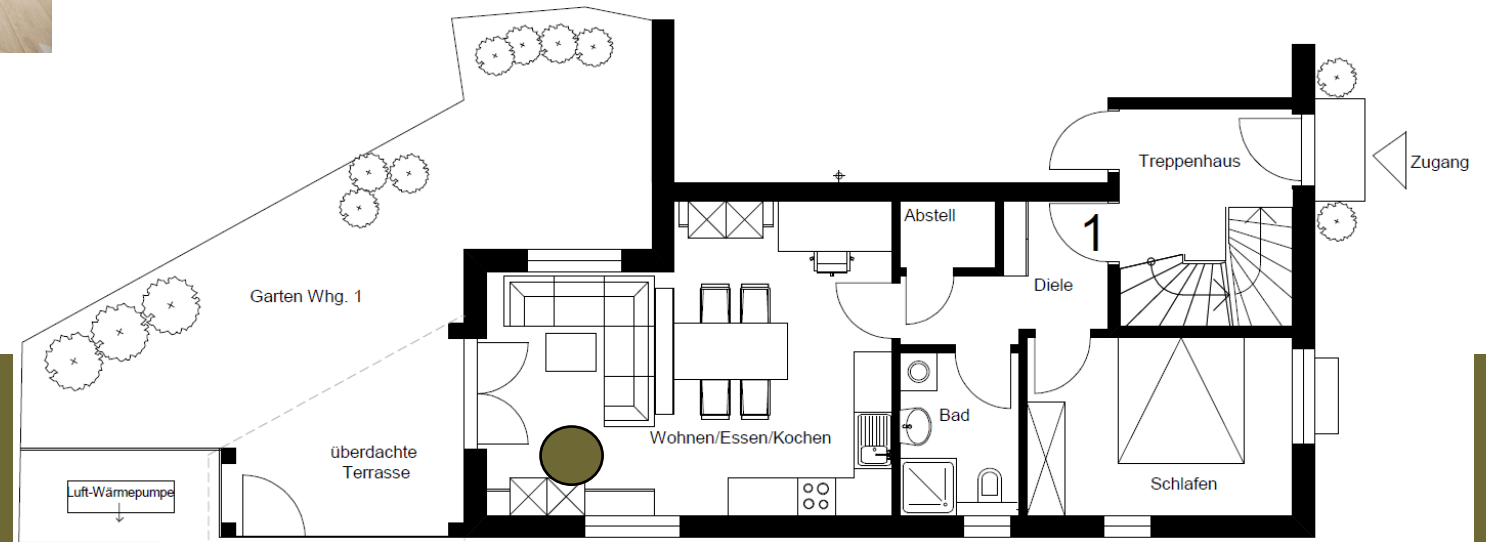
2 ZKB • Terrasse

59,02 m²



Flächenberechnung

Diele	5,27 m ²
Wohnen/Essen/ Kochen	28,95 m ²
Schlafen	11,97 m ²
Bad	4,70 m ²
Abstellkammer	1,63 m ²
Terrasse (50%)	6,50 m ²



Wohnung

2

2 ZKB • Terrasse

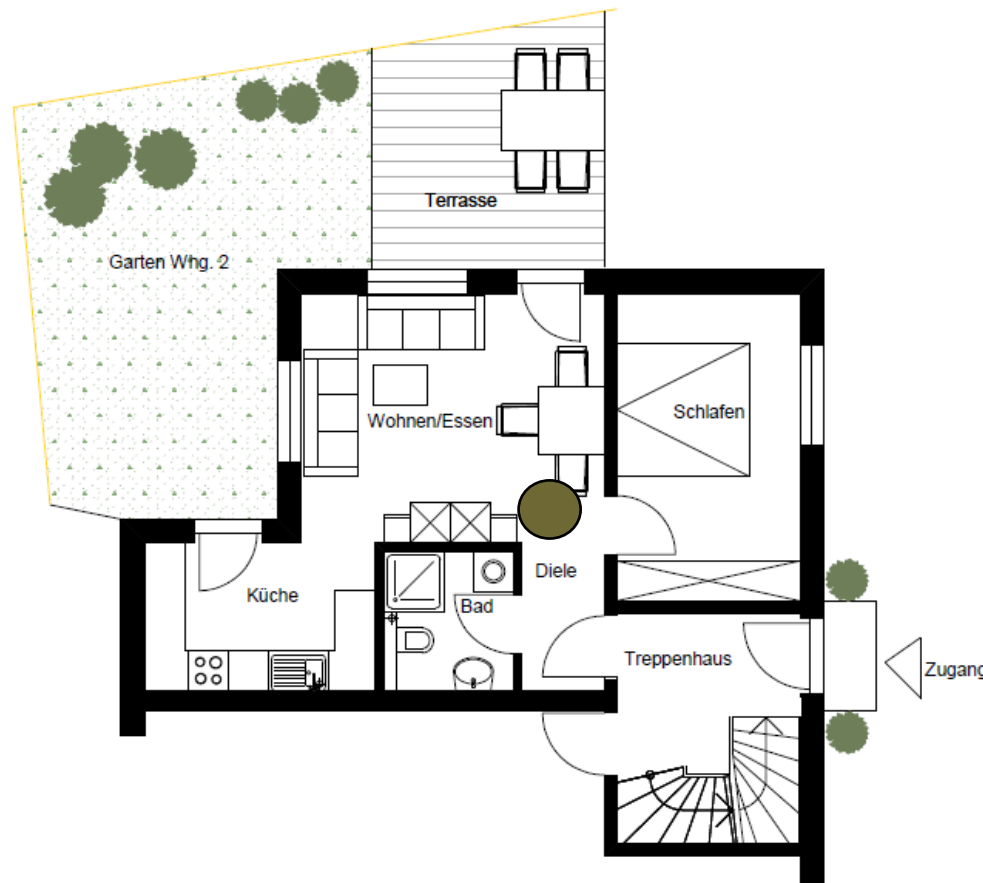
50,40 m²

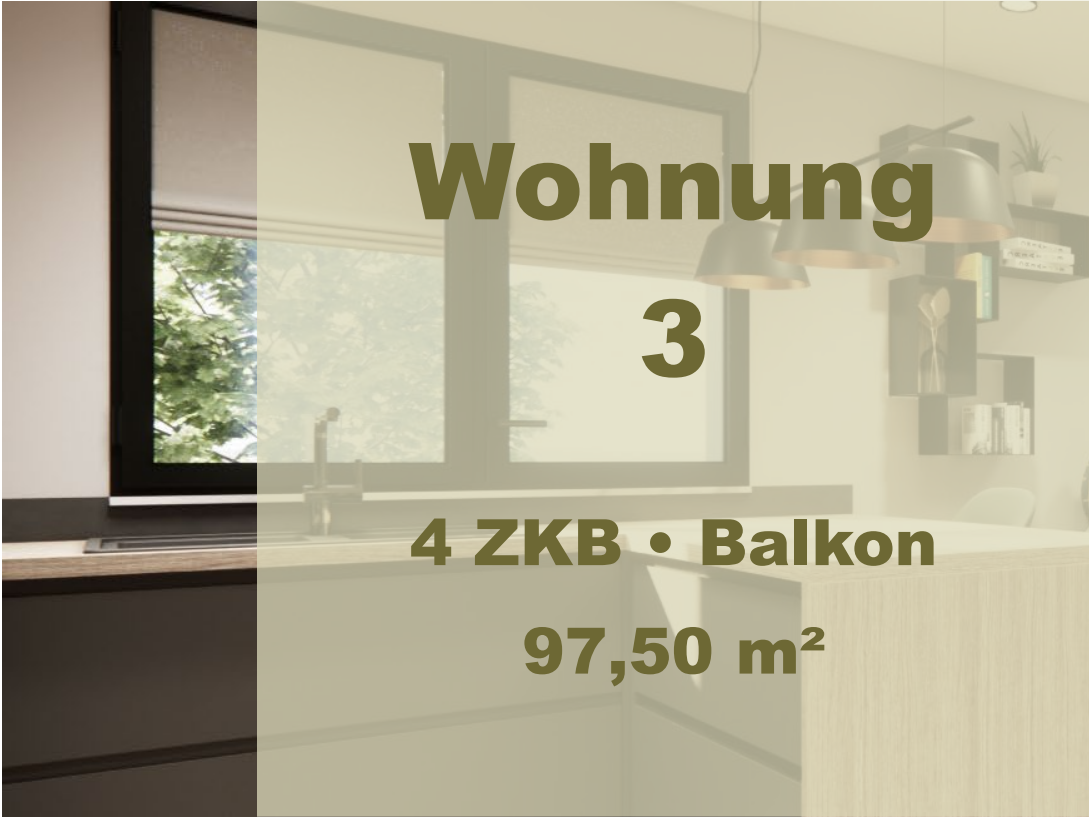
ANDRE-TRÄGER-STRASSE 1 // 93309 KELHEIM



Flächenberechnung

Diele	2,75 m²
Wohnen/Essen	17,07 m²
Küche	7,70 m²
Schlafen	12,74 m²
Bad	3,84 m²
Terrasse (50%)	6,30 m²



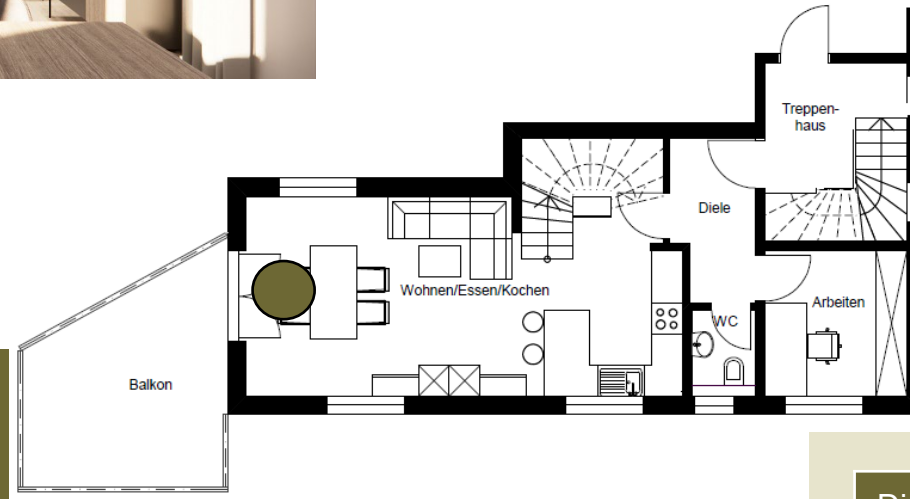
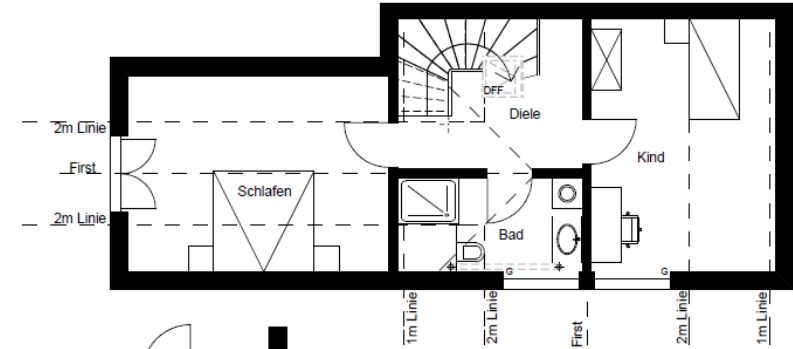


Wohnung 3

4 ZKB • Balkon

97,50 m²





Flächenberechnung

Diele	4,92 m ²
Wohnen/Essen/ Kochen	33,35 m ²
Arbeiten	7,80 m ²
WC	1,82 m ²
Balkon (50%)	8,04 m ²

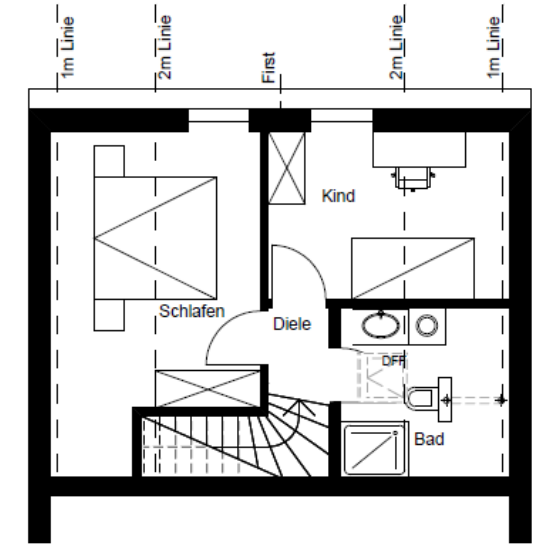
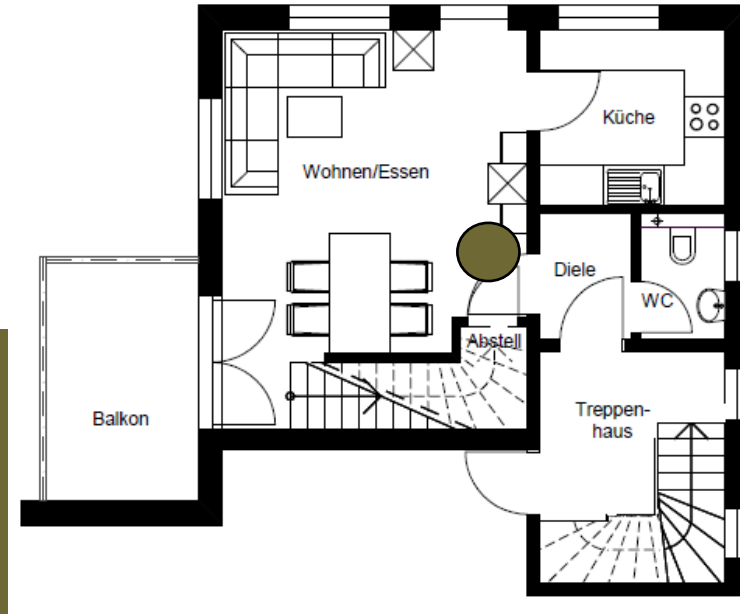
Diele	6,59 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Kind	13,74 m ²
Bad	5,93 m ²

Wohnung 4

3 ZKB • Balkon

67,45 m²





Flächenberechnung

Diele	2,56 m ²
Wohnen/Essen	22,65 m ²
Küche	7,23 m ²
WC	2,10 m ²
Abstellkammer	1,98 m ²
Balkon (50%)	4,31 m ²

Diele	1,51 m ²
Schlafen	11,83 m ²
Kind	8,30 m ²
Bad	4,98 m ²

GALERIE



Impressionen



Ihre Chance auf ein exklusives Investment in Kelheim

4 Wohneinheiten ✓
Gesamtwohnfläche: 274,37 m² ✓
Grundstückgröße: 413 m² ✓
9 Stellplätze ✓
Effizienzhaus 40, Wärmepumpe & PV-Anlage ✓
Ruhige Lage mit Blick auf die Befreiungshalle ✓

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger – dieses moderne Neubau-Mehrfamilienhaus verbindet nachhaltiges Wohnen mit zukunftssicherem Wert.

CIC INVEST GMBH
Franz-von-Taxis-Ring 32
93049 Regensburg

Telefon: +49 151 20540927 / +49 941 83097458
E-Mail: contact@cic-invest.com
www.cic-invest.com



Weitere
Informationen

Objektangaben/Hinweise

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden mit größter Sorgfalt recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität übernommen. Sie ersetzen insbesondere weder eine individuelle Beratung des Interessenten noch eine eigenständige Kundigmachung des Interessenten über den potentiellen Kaufgegenstand. Es bleibt vorbehalten, sämtliche Informationen, Pläne und Angaben jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu ändern oder zu ergänzen. Maßgeblich sind allein die vertraglich vereinbarten Inhalte gemäß notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Dieses Exposé stellt weder ein rechtsverbindliches Angebot noch eine Beschaffenheitsvereinbarung oder eine irgendwie geartete Garantie dar. Sämtliche Abbildungen, Visualisierungen, Fotografien, Texte sowie grafische Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und bilden die kreative Interpretation des Illustrators ab. Die dargestellten Grundrisse können von der endgültigen Ausführungsplanung abweichen, sind unter Umständen nicht maßstabsgetreu und folglich nicht als verbindliche Basis für die Möblierungs- oder Einrichtungsplanung geeignet. Möbel, Küchen- und Sanitäreinbauten, Einrichtungsgegenstände sowie sonstige Ausstattungen innerhalb der Visualisierungen sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sofern sie nicht ausdrücklich im notariellen Kaufvertrag aufgeführt sind. Die Interior-Visualisierungen und Grundrissvarianten basieren auf dem Planungsstand Juni 2025. Änderungen infolge behördlicher Vorgaben, technischer Weiterentwicklungen oder architektonischer Optimierungen bleiben vorbehalten. Jegliche Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die aus der Nutzung der in diesem Exposé enthaltenen Informationen entstehen, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

CIC INVEST GMBH

Franz-von-Taxis-Ring 32

93049 Regensburg

Telefon: +49 151 20540927 / +49 941 83097458

E-Mail: contact@cic-invest.com

www.cic-invest.com



[Weitere
Informationen](#)