

Renditestarke Kapitalanlage in beliebter Studentenlage

4 Apartments im Paket

Vier separate Mieteinnahmen



Stabile Nachfrage durch
Universitätsstandort



Minimales Leerstandsrisiko



HIGH- LIGHTS

Vier Einheiten – ein Investment

Die Aufteilung in vier eigenständige Apartments ermöglicht separate Mietverträge und schafft eine stabile Ertragsstruktur. Leerstände einzelner Einheiten wirken sich nur begrenzt auf die Gesamtertragsrendite aus.

Gefragte Studentenlage

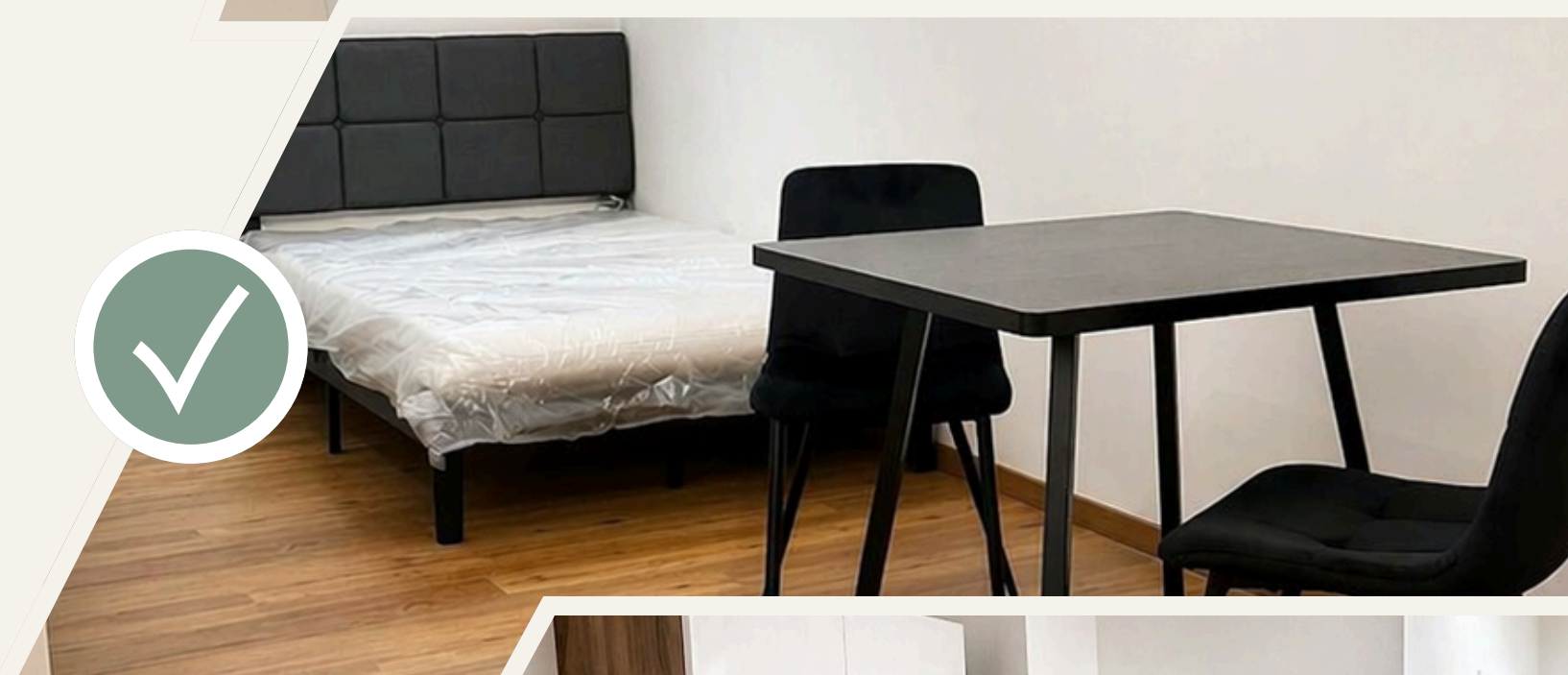
Eichstätt als etablierter Hochschulstandort sorgt für kontinuierliche Nachfrage nach kompaktem Wohnraum. Besonders kleine, funktionale Einheiten lassen sich dauerhaft gut vermieten.

Optimiert für Vermietung

Die Grundrisse sind gezielt auf studentisches Wohnen ausgelegt: effizient, pflegeleicht und funktional. Das reduziert Aufwand im laufenden Betrieb und erleichtert die Wiedervermietung.

Stabiler Cashflow & geringe Komplexität

Die Einbindung in ein bestehendes Wohnheim sowie die kompakte Bauweise sorgen für kalkulierbare Kosten und eine langfristig planbare Bewirtschaftung.



Eckdaten

Wohnfläche

ca. 157 m²

Geschoss

Dachgeschoss

Anzahl Apartments

4

Vermietungskonzept

**Studentisches Wohnen
(Einzelvermietung)**

Objektart

**Aufgeteilte Wohneinheit
(4 separate Apartments)**

Heizungsart (Apartments)

Elektrische Infrarotheizung

Heizungsart (Gebäude)

Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger (Gebäude)

Erdgas

Endenergiebedarf (Gebäude)f

157 kWh/(m²·a)

Energieausweis gültig bis

31.01.2029

Baujahr

1983

Ausbau Dachgeschoss

2026

Zustand

Neu geschaffene Apartments

Kaufpreis

749.000,00 €

OBJEKT- BESCHREIBUNG



OBJEKT

In **zentraler Lage von Eichstätt** entsteht durch den **hochwertigen Ausbau des Dachgeschosses** eines bestehenden Studentenwohnheims ein Investmentprodukt mit Fokus auf Vermietbarkeit und stabile Erträge.

Das Angebot umfasst eine Wohneinheit, die in vier eigenständige Studentenapartments aufgeteilt ist. **Jede Einheit verfügt über einen kombinierten Wohn-, Schlaf- und Kochbereich, ein eigenes Bad sowie zusätzliche Abstellflächen.** Die Grundrisse sind gezielt auf die Bedürfnisse von Studierenden ausgerichtet: kompakt, funktional und effizient.

Durch die Aufteilung in vier separate Einheiten ergeben sich mehrere unabhängige Mietverhältnisse. Dies reduziert das Risiko von Leerstand und schafft eine **stabile Einnahmestruktur im Vergleich zur klassischen Einzelvermietung.**

Die Apartments entstehen im Zuge eines Dachgeschossausbaus und bieten damit einen **technischen Neuzustand** innerhalb eines bestehenden Gebäudes. Die Einbindung in eine etablierte Studentenwohnanlage sorgt zusätzlich für eine bewährte Vermietbarkeit und klare Zielgruppe.

Eichstätt als Hochschulstandort mit konstanter Studentennachfrage bietet ein **dauerhaft stabiles Umfeld** für die Vermietung kleiner Wohneinheiten. In Kombination mit der zentralen Lage ergibt sich ein Investment mit langfristig tragfähiger Perspektive.

SCHOTTENAU 46
85072 EICHSTÄTT

LAGE

Die Nähe zur Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt sorgt für eine dauerhaft stabile Zielgruppe. Besonders kompakte Apartments zählen zu den gefragtesten Wohnformen, da das Angebot begrenzt ist und regelmäßig neue Studierende nach Wohnraum suchen.

Die Mikrolage bietet eine **fußläufige Erreichbarkeit von Innenstadt, Universität und Nahversorgung**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstützen eine hohe Vermietbarkeit ohne Abhängigkeit vom Auto.

Durch die Einbindung in eine gewachsene städtische Struktur kombiniert der Standort eine verlässliche Nachfragebasis mit langfristiger Perspektive für die Vermietung. **Die zentrale Lage innerhalb Eichstätts stellt dabei einen entscheidenden Vorteil im Wettbewerb um Mieter dar.**

SCHOTTENAU 46
85072 EICHSTÄTT

Vermietungskonzept & Ausstattung

- Vier eigenständige, voll möblierte Studentenapartments mit sofortiger Vermietbarkeit
- Integrierte Küchen in jeder Einheit, funktional und auf studentische Nutzung abgestimmt
- Eigene Bäder pro Apartment mit moderner, pflegeleichter Ausstattung (u. a. Duschen mit Glasabtrennung)
- Kompakte, effizient geschnittene Grundrisse, ideal für Einzelvermietung
- Großzügige Dachflächenfenster für helle Wohnräume
- Elektrische Rollläden an den Dachflächenfenstern, erhöhter Wohnkomfort und bessere Verdunkelung
- Zusätzliche Abstellflächen innerhalb der Apartments
- Elektrische Infrarotheizung je Einheit, individuelle Steuerung und separate Verbrauchsabrechnung möglich
- Robuste und wartungsarme Materialien, ausgelegt auf langfristigen Vermietungsbetrieb

Flächenberechnung Gesamtwohnfläche: ca. 157,01 m²

Wohneinheit 1 – ca. 40,76m²

- Wohnen/Schlafen/Kochen/Essen ca. 33,04 m²
- Bad/WC ca. 4,35 m²
- Abstellraum ca. 3,37 m²

Wohneinheit 2 – ca. 34,27 m²

- Wohnen/Schlafen/Kochen/Essen ca. 28,37 m²
- Bad/WC ca. 3,30 m²
- Abstellraum ca. 2,60 m²

Wohneinheit 3 – ca. 40,76m²

- Wohnen/Schlafen/Kochen/Essen ca. 33,74 m²
- Bad/WC ca. 3,98 m²
- Abstellraum ca. 3,04 m²

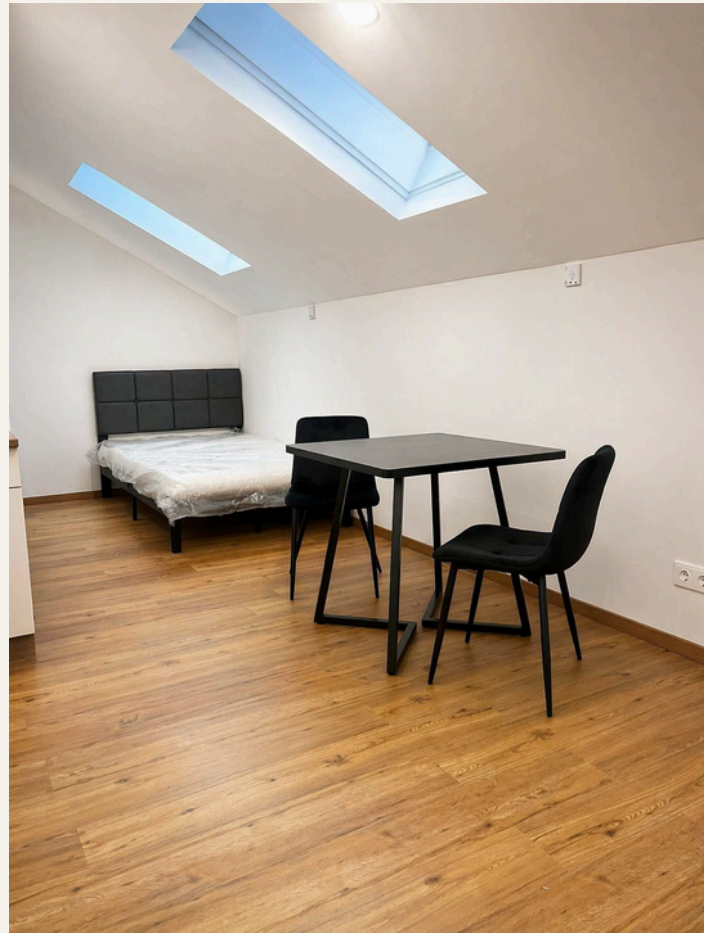
Wohneinheit 4 – ca. 41,22m²

- Wohnen/Schlafen/Kochen/Essen ca. 34,67 m²
- Bad/WC ca. 4,13 m²
- Abstellraum ca. 2,42 m²

IMPRESSIONEN



INVEST

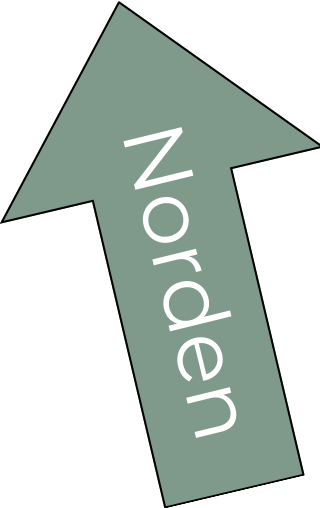
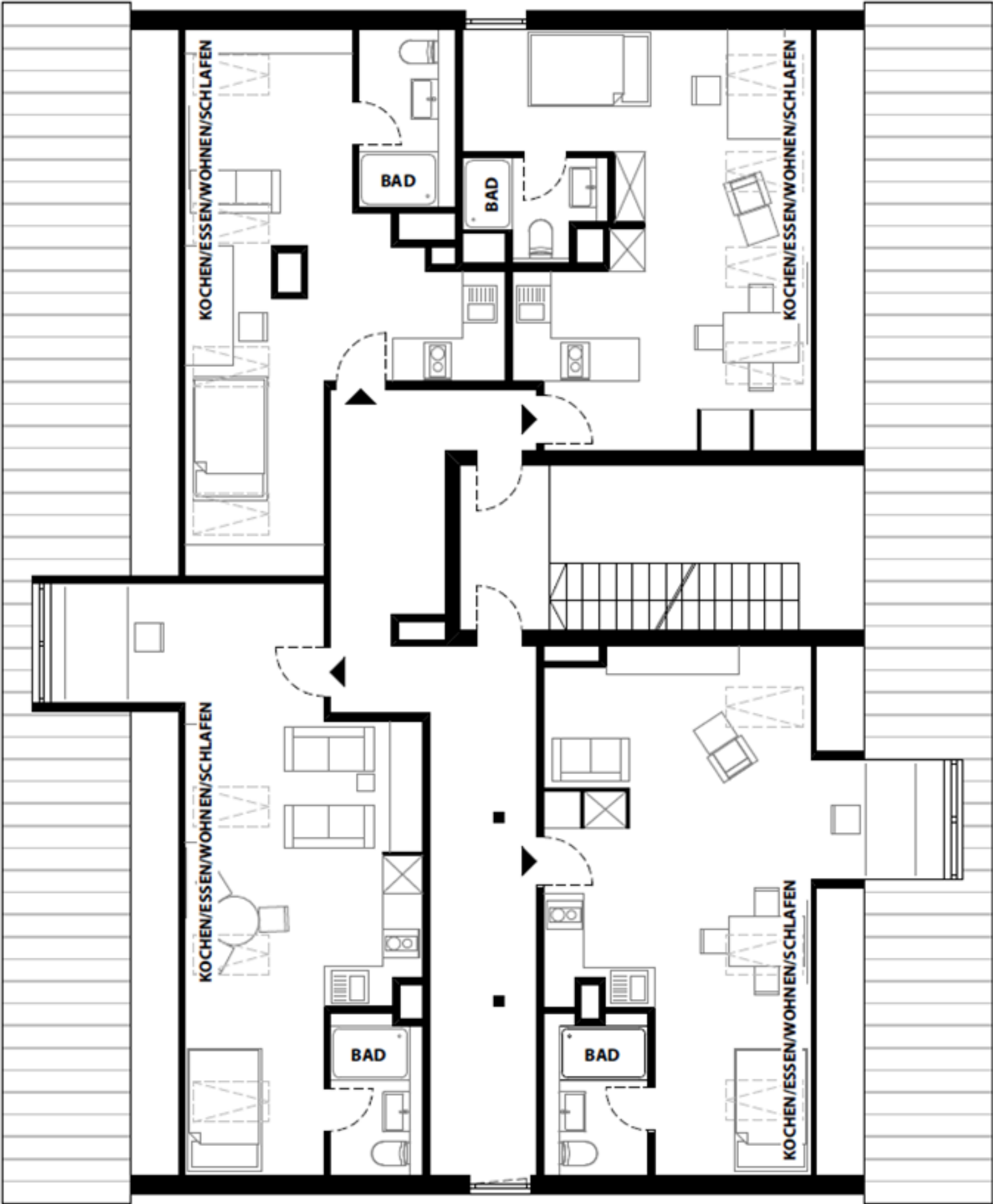






Grundriss

SCHOTTENAU 46 // 85072 EICHSTÄTT



INVEST

Disclaimer

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. Der Bauträger behält sich ausdrücklich vor, 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 Beschaffensvereinbarung 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. Angaben zu Fördermöglichkeiten (KfW etc.) sowie steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten (Sonderabschreibungen etc.) sind ebenfalls unverbindlich und ohne Anspruch auf Aktualität und Realisierbarkeit im jeweiligen Einzelfall. Über etwaige Fördermöglichkeiten und/oder etwaige steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten hat sich der Interessent in jedem Falle eigenständig kundig zu machen oder von entsprechend qualifizierten Personen (KfW-Berater, Steuerberater etc.) individuell beraten zu lassen. 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

