



INVEST

**Kompakt. Modern.  
Rentabel. Vier  
Studenten-  
Apartments als  
Paketangebot.**

SCHOTTENAU 46 // 85072 EICHSTÄTT



749.000 € Angebotspreis

10% Eigenkapitalrendite

Keine Notarkosten!

Bitte beachten Sie unsere wichtigen Hinweise am Ende dieses Exposés.

[www.cic-invest.com](http://www.cic-invest.com)



# HIGH- LIGHTS

## Gefragte Universitätsstadt mit stabiler Nachfrage

Eichstätt ist ein etablierter Hochschulstandort in Süddeutschland mit konstanter Studentenzahl und attraktivem Mietmarkt – Wohnraum bleibt knapp, besonders für kleine Einheiten.

## Moderner Dachgeschossausbau in Bestandsstruktur

Die Einheiten entstehen durch hochwertigen Ausbau – technischer Neuzustand bei geringerem Instandhaltungsrisiko. Das Gebäude ist funktional auf studentisches Wohnen ausgelegt.

## Zielgruppengerechte, kompakte Grundrisse

Alle vier Apartments bieten durchdachte Aufteilungen für Einzelpersonen mit Stauraum und separatem Bad – perfekt zugeschnitten auf Studierende.

## Gute energetische Basis & zentrale Versorgung

Gaszentralheizung, kompakte Bauweise, reduzierte Nebenkosten – ein solides Fundament auch bei wachsendem Fokus auf Effizienz & Nachhaltigkeit.

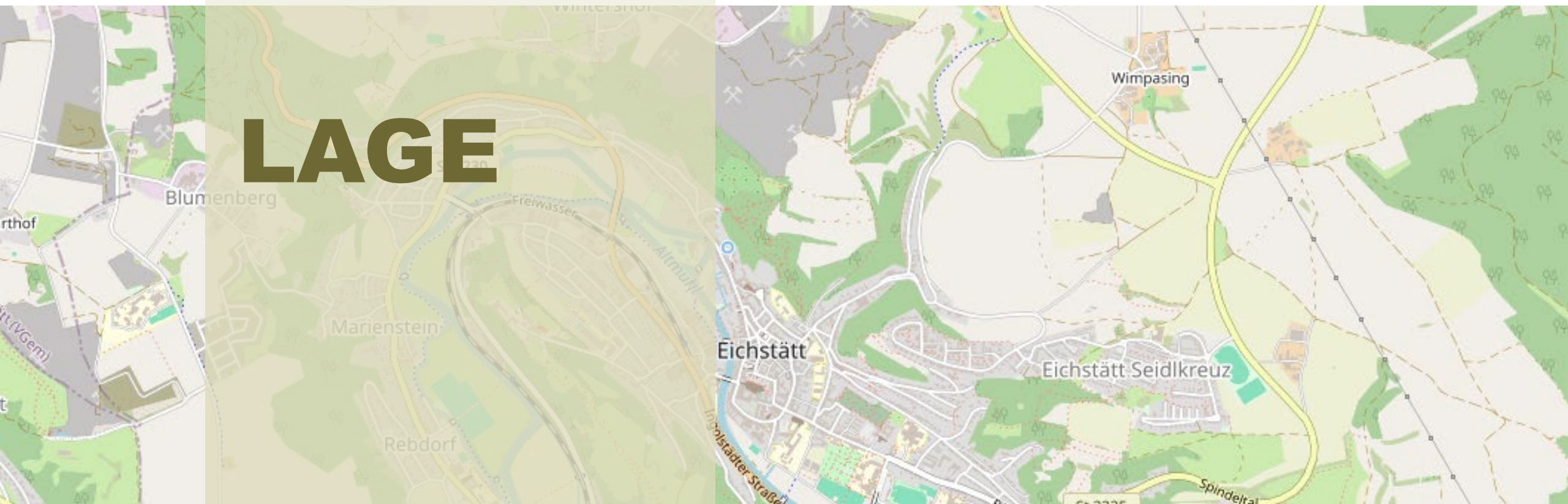
## Mikrolage mit Zukunftspotenzial

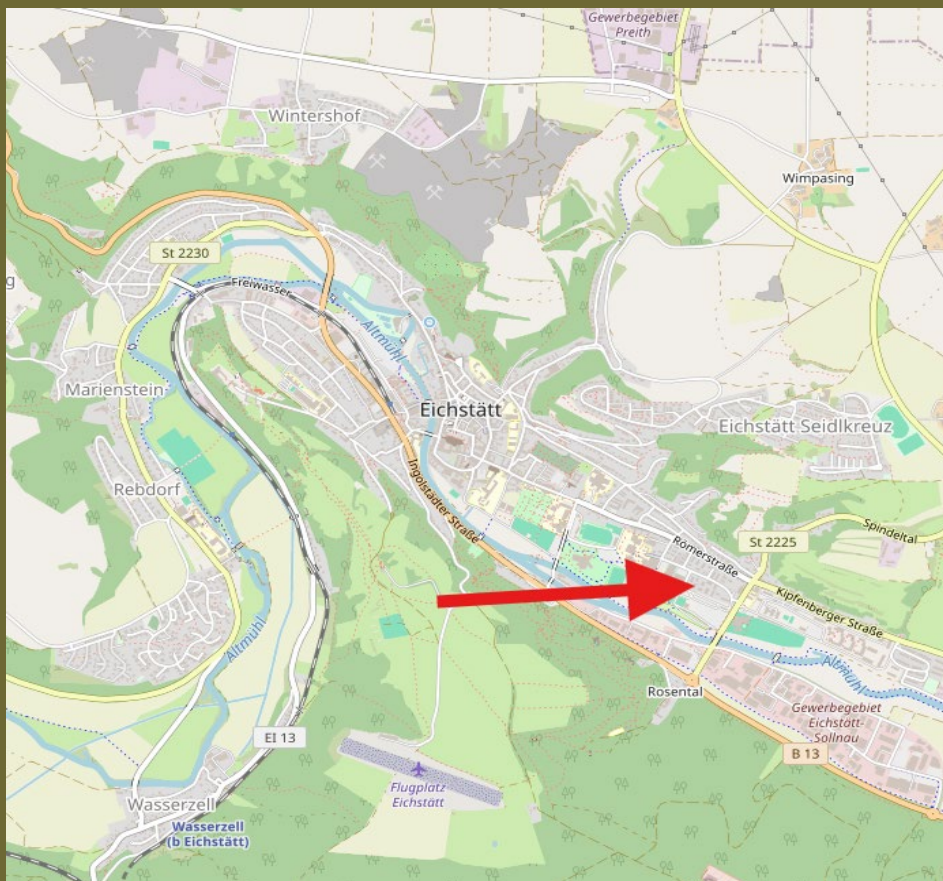
Ruhige, aber zentrale Lage – in Laufnähe zur Innenstadt, mit ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur direkt im Umfeld. Der Standort bleibt langfristig interessant für Vermietung und Entwicklung.





# LAGE





Das **Dachgeschossobjekt** liegt in **ruhiger, dennoch zentrumsnaher Lage** in Eichstätt – einer attraktiven **Universitätsstadt** inmitten der Natur des Altmühltals.

Eichstätt bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsräume wie Ingolstadt, Nürnberg und München. Über den **Bahnhof Eichstätt** sowie die nahegelegene **A9** (via Kinding oder Ingolstadt) sind Pendler und Studierende flexibel unterwegs.

Die Nähe zur **Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt** sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum für Studierende. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Quartier ist geprägt von einer durchmischten Wohn- und Gewerbestruktur mit guter Erreichbarkeit und Infrastruktur.

Durch die Lage im Dachgeschoss eines bestehenden Studentenwohnheims wird das Objekt ideal ergänzt – **kompakte Einheiten in gefragter Mikrolage**.



# OBJEKT





In **zentraler Lage von Eichstätt** entstehen durch den **hochwertigen Ausbau des Dachgeschosses** eines 1985 errichteten Studentenwohnheimes vier kompakte und moderne Studentenapartments – zum Erwerb als **Gesamtpaket**.

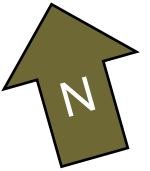
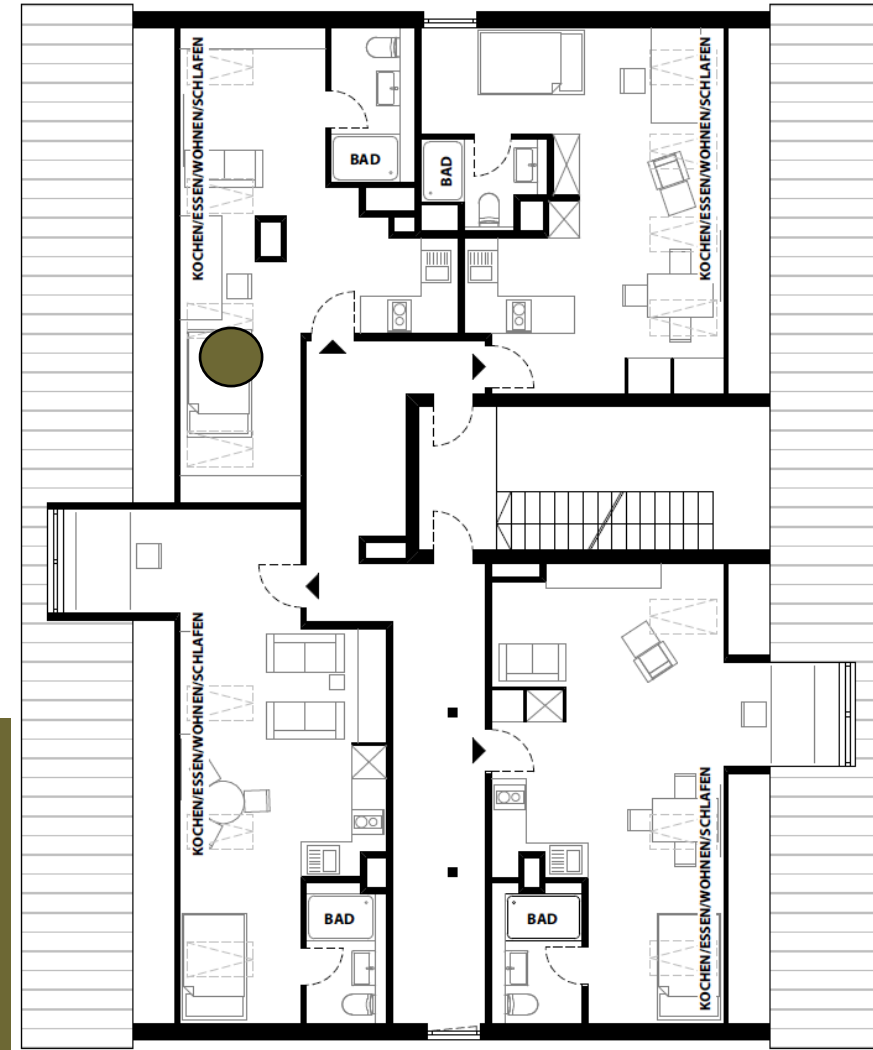
Das Gebäude ist **Teil einer Studentenwohnanlage** – bestehend aus zwei Gebäuden – und wurde mit Kellergeschoss bzw. Teilunterkellerung, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss ausgeführt. Insgesamt befinden sich **33 Wohnungen** sowie eine Hausmeisterwohnung (Gemeinschaftseigentum) im Haus.

Die Wohneinheiten sind speziell auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnitten: **funktional, effizient und wartungsarm**. Sie verfügen jeweils über einen **kombinierten Wohn-, Schlaf- und Kochbereich**, ein **eigenes Bad** sowie einen **Abstellraum**. Große **Dachflächenfenster** und teils charmante **Gaube**n sorgen für natürliches Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die solide Bauausführung im Rahmen eines bestehenden Studentenwohnheims garantiert eine **geringe Instandhaltung** und ein **nachhaltiges Vermietungspotenzial**. Mit dem Kauf **einer großen Wohneinheit**, die **baulich in vier eigenständige Studentenapartments** aufgeteilt ist, kann folglich von der **Rendite aus vier separaten Mietströmen** profitiert werden. Das Objekt bietet Kapitalanlegern somit die seltene Gelegenheit, ein renditestarkes und zukunftsicheres Investment an einem **beliebten Hochschulstandort** zu tätigen.



# Investitions- objekt





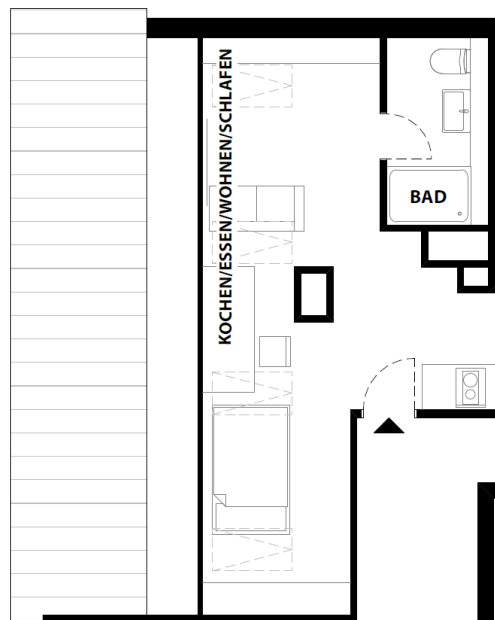


# Wohnungen

4 Zimmer jeweils

1 ZKB

Insgesamt 157,01 m<sup>2</sup>

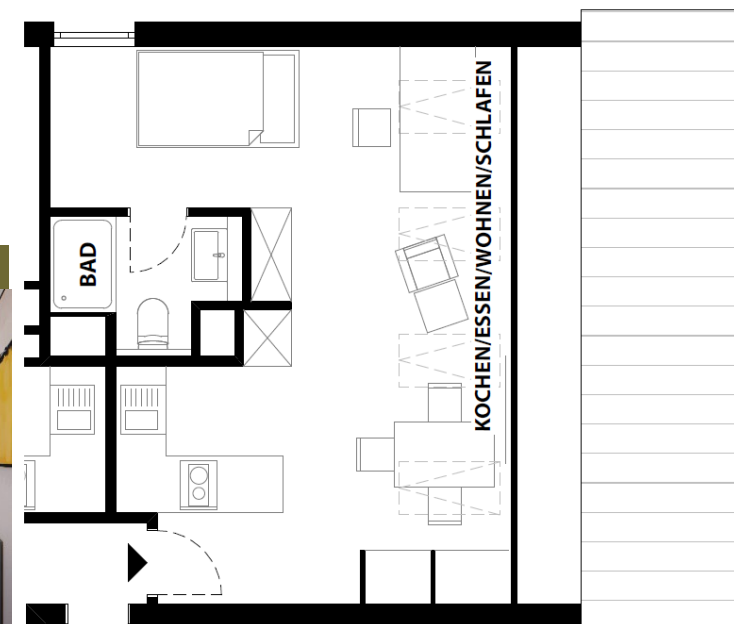


## Flächenberechnung WE 2 – 34,27 m<sup>2</sup>

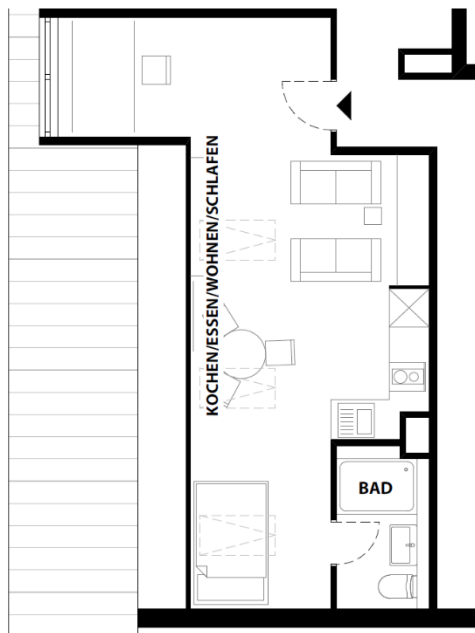
Wohnen, Schlafen, Kochen, Essen	28,37 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,60 m <sup>2</sup>

## Flächenberechnung WE 1 – 40,76 m<sup>2</sup>

Wohnen, Schlafen, Kochen, Essen	33,04 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,37 m <sup>2</sup>





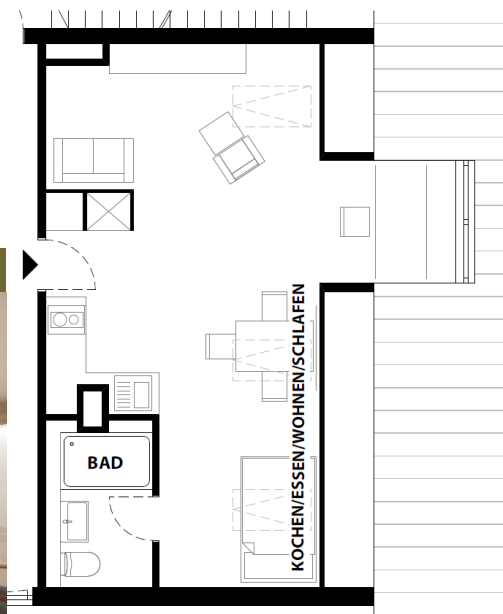


## Flächenberechnung WE 4 – 41,22 m<sup>2</sup>

Wohnen, Schlafen, Kochen, Essen	34,67 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>

## Flächenberechnung WE 3 – 40,76 m<sup>2</sup>

Wohnen, Schlafen, Kochen, Essen	33,74 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,04 m <sup>2</sup>

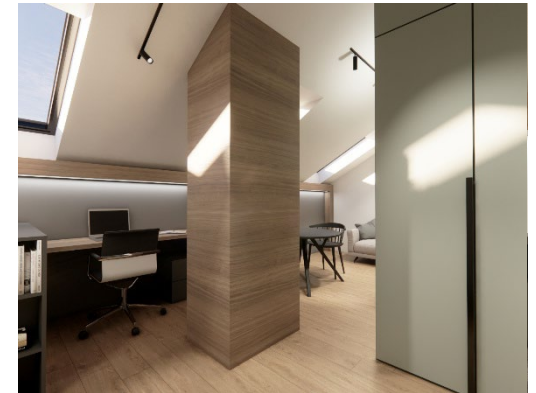


# GALERIE





# Impressionen



# Ihre Chance auf ein exklusives Investment in Eichstätt

4 Wohneinheiten ✓

Gesamtwohnfläche: 157,01 m<sup>2</sup> ✓

Ausgebautes Dachgeschoss in bestehendem Studentenwohnheim ✓

Helle, kompakte Apartments mit eigenem Bad & Stauraum ✓

Hochwertige Ausstattung ✓

Lage in attraktiver Universitätsstadt sichert stabile Nachfrage ✓

Ideal für Kapitalanleger – eine große Wohneinheit, clever aufgeteilt  
in vier eigenständige Apartments, die für konstante und separate Einnahmen sorgen.

**CIC INVEST GMBH**

Franz-von-Taxis-Ring 32

93049 Regensburg

Telefon: +49 151 20540927 / +49 941 83097458

E-Mail: [contact@cic-invest.com](mailto:contact@cic-invest.com)

[www.cic-invest.com](http://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 Kundmachung 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](mailto:contact@cic-invest.com)  
[www.cic-invest.com](http://www.cic-invest.com)



[Weitere  
Informationen](#)