



# Wohnanlage am Ludwigskanal



# LAGE

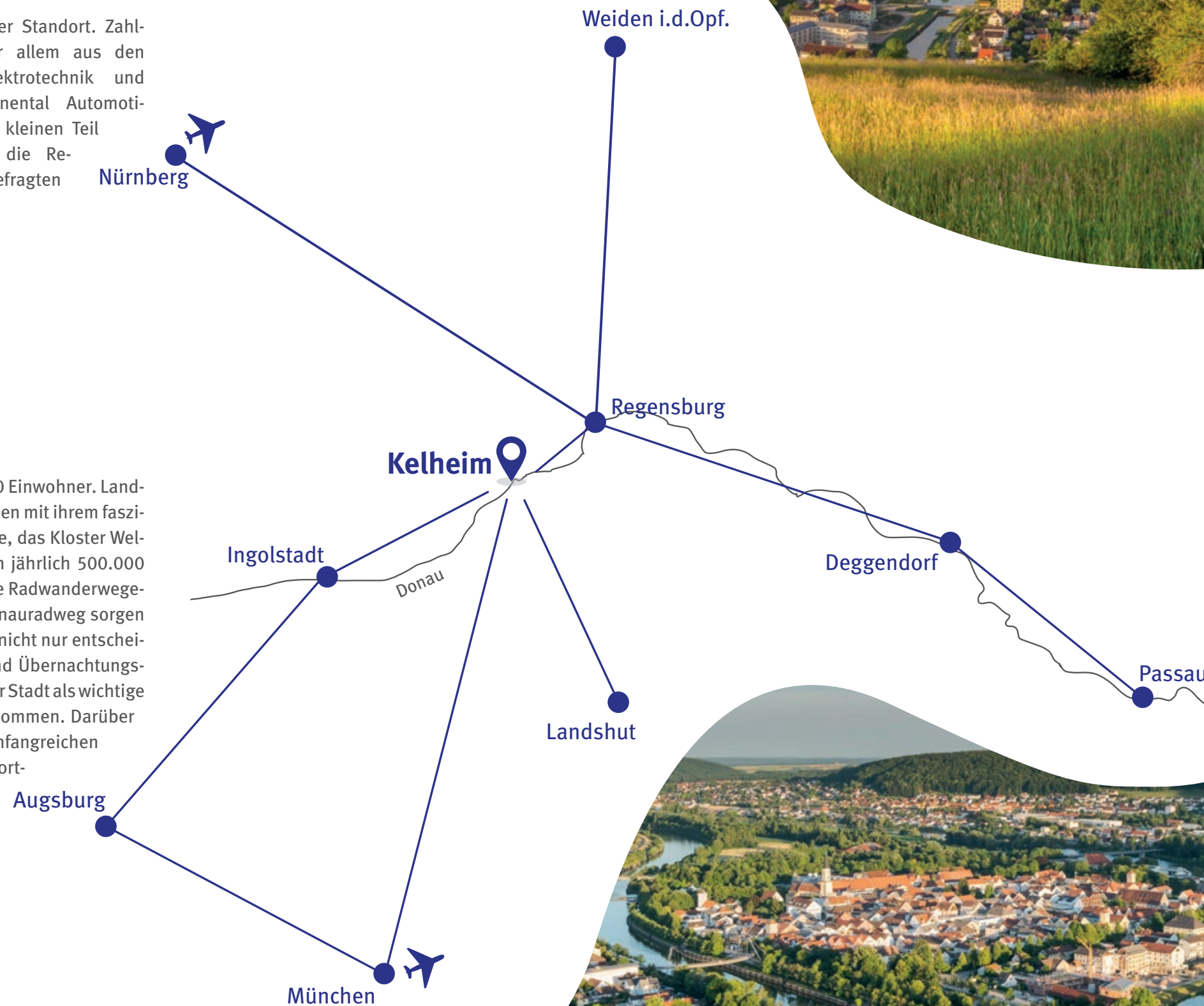
Kelheim punktet mit seiner hervorragenden Lage und kurzen Anbindungswegen zu wichtigen Städten. München und Nürnberg können über die nahegelegenen Autobahnen A93 und A3 jeweils in nur knapp einer Stunde Fahrtzeit erreicht werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die 160.000 Einwohnerstadt Regensburg.

Regensburg ist ein bedeutender wirtschaftlicher Standort. Zahlreiche international tätige Unternehmen (vor allem aus den Sparten Automobilbau, Maschinenbau, Elektrotechnik und Mikroelektronik) sind dort ansässig. Continental Automotive, BMW, Krones und Infineon, um nur einen kleinen Teil aufzuzählen, locken viele Arbeitnehmer in die Region und erzeugen damit einen ebenso gefragten Wohnungsmarkt im Umland.

Einige Entfernungspunkte im Überblick:

- B16 (Saal an der Donau) – 6 Minuten
- A93 (48 Hausen) – 16 Minuten
- A3 (98 Sinzing) – 19 Minuten
- Regensburg Zentrum – 30 Minuten
- Ingolstadt Zentrum – 52 Minuten
- Flughafen München – 68 Minuten
- Flughafen Nürnberg – 80 Minuten

Mit seinen Ortsteilen zählt Kelheim knapp 17.000 Einwohner. Landschaftlich liegt Kelheim am Ausläufer der Jurahöhen mit ihrem faszinierenden Donaudurchbruch. Die Befreiungshalle, das Kloster Weltenburg und die Schifffahrt im Altmühltal locken jährlich 500.000 Ausflugsgäste nach Kelheim. Das gut ausgebaute Radwanderwegenetz entlang des Main-Donau-Kanals und der Donauradweg sorgen für zusätzliche Attraktivität. Diese Faktoren sind nicht nur entscheidende Bausteine für den wachsenden Tages- und Übernachtungstourismus, sondern wird auch von den Bürgern der Stadt als wichtige Facette der besonderen Lebensqualität wahrgenommen. Darüber hinaus überzeugt Kelheim mit einem umfangreichen Bildungsangebot sowie bürger- und wohnort-naher sozialer Infrastruktur.

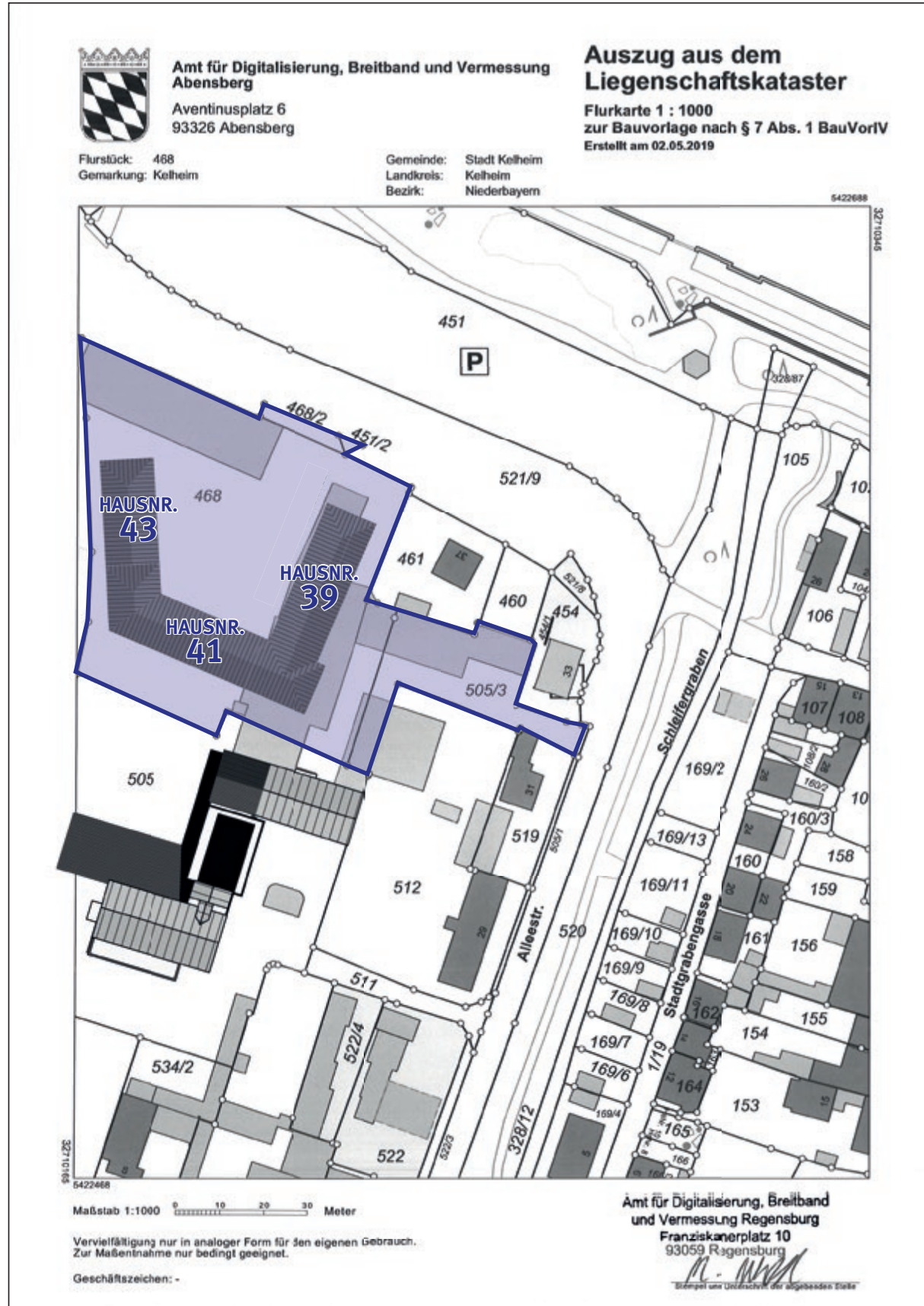




# WOHNANLAGE AM LUDWIGSKANAL

Grundstücksfläche: 5.693 m<sup>2</sup>

Wohnanlage mit 49 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 3.339 m<sup>2</sup>-Wohnfläche auf 4 Stockwerke verteilt (EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG)



## Hausnummer 39

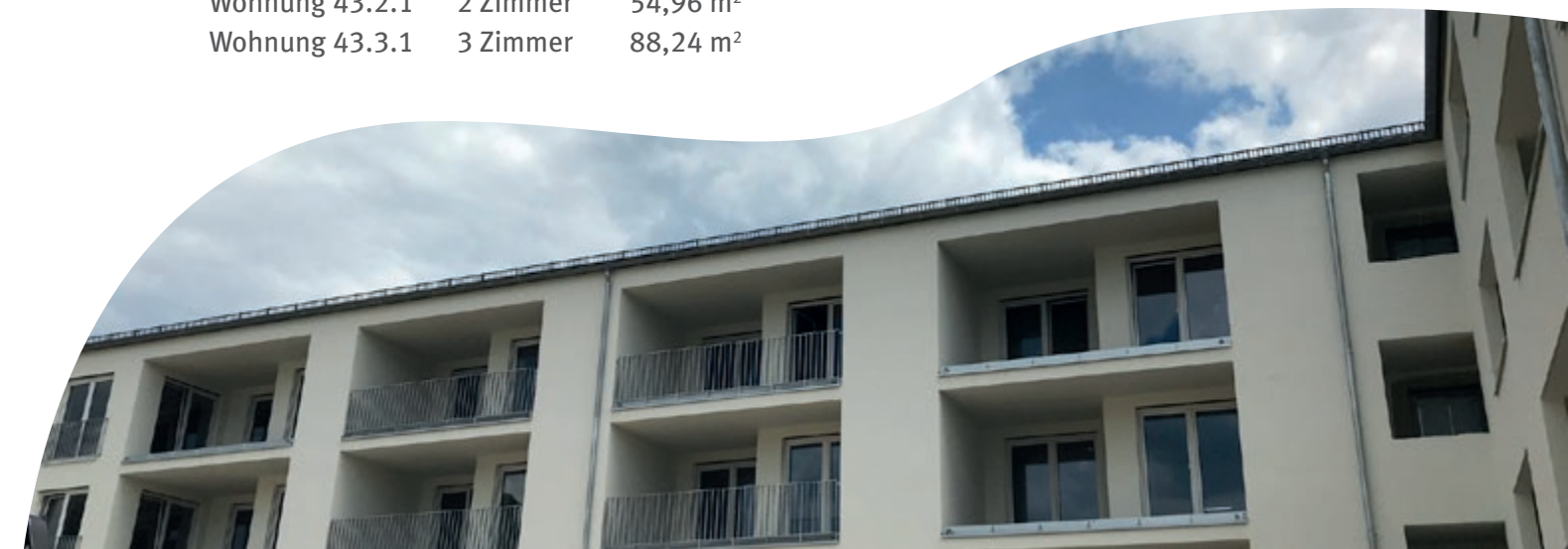
EG	Wohnung 39.1.0	3 Zimmer	103,65 m <sup>2</sup>	2.OG	Wohnung 39.1.2	3 Zimmer	103,40 m <sup>2</sup>
	Wohnung 39.2.0	2 Zimmer	55,54 m <sup>2</sup>		Wohnung 39.2.2	2 Zimmer	55,24 m <sup>2</sup>
	Wohnung 39.3.0	2 Zimmer	55,52 m <sup>2</sup>		Wohnung 39.3.2	2 Zimmer	55,22 m <sup>2</sup>
	Wohnung 39.4.0	2 Zimmer	56,29 m <sup>2</sup>		Wohnung 39.4.2	2 Zimmer	55,13 m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnung 39.1.1	3 Zimmer	103,40 m <sup>2</sup>	3.OG	Wohnung 39.1.3	3 Zimmer	103,37 m <sup>2</sup>
	Wohnung 39.2.1	2 Zimmer	55,24 m <sup>2</sup>		Wohnung 39.2.3	2 Zimmer	55,24 m <sup>2</sup>
	Wohnung 39.3.1	2 Zimmer	55,22 m <sup>2</sup>		Wohnung 39.3.3	2 Zimmer	55,22 m <sup>2</sup>
	Wohnung 39.4.1	2 Zimmer	55,13 m <sup>2</sup>		Wohnung 39.4.3	2 Zimmer	55,13 m <sup>2</sup>

## Hausnummer 41

EG	Wohnung 41.1.0	2 Zimmer	56,43 m <sup>2</sup>	1.OG	Wohnung 41.1.2	2 Zimmer	58,62 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.2.0	2 Zimmer	56,40 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.2.2	2 Zimmer	56,15 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.3.0	2 Zimmer	56,39 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.3.2	2 Zimmer	56,16 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.4.0	3 Zimmer	77,14 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.4.2	3 Zimmer	79,00 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.5.0	2 Zimmer	55,98 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.5.2	2 Zimmer	55,89 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.6.0	3 Zimmer	102,67 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.6.2	3 Zimmer	116,63 m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnung 41.1.1	2 Zimmer	58,62 m <sup>2</sup>	1.OG	Wohnung 41.1.3	2 Zimmer	58,62 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.2.1	2 Zimmer	56,15 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.2.3	2 Zimmer	56,15 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.3.1	2 Zimmer	56,16 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.3.3	2 Zimmer	56,16 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.4.1	3 Zimmer	79,00 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.4.3	3 Zimmer	79,01 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.5.1	2 Zimmer	55,89 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.5.3	2 Zimmer	55,89 m <sup>2</sup>
	Wohnung 41.6.1	3 Zimmer	116,70 m <sup>2</sup>		Wohnung 41.6.3	3 Zimmer	116,70 m <sup>2</sup>

## Hausnummer 43

EG	Wohnung 43.1.0	2 Zimmer	54,04 m <sup>2</sup>	2.OG	Wohnung 43.1.2	2 Zimmer	53,47 m <sup>2</sup>
	Wohnung 43.2.0	2 Zimmer	55,16 m <sup>2</sup>		Wohnung 43.2.2	2 Zimmer	54,96 m <sup>2</sup>
	Wohnung 43.3.0	3 Zimmer	86,34 m <sup>2</sup>		Wohnung 43.3.2	3 Zimmer	88,24 m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnung 43.1.1	2 Zimmer	53,47 m <sup>2</sup>				
	Wohnung 43.2.1	2 Zimmer	54,96 m <sup>2</sup>				
	Wohnung 43.3.1	3 Zimmer	88,24 m <sup>2</sup>				





# ERDGESCHOSS



# 1. OBERGESCHOSS



**Wohnung 43.3.1**

Kochen/Essen/Wohnen	34,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,85 m <sup>2</sup>
Bad	7,13 m <sup>2</sup>
Diele	5,70 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	18,35 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>88,24 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 43.2.1**

Kochen/Essen/Wohnen	22,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
Diele	5,30 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,13 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>54,96 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 43.1.1**

Kochen/Essen/Wohnen	22,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,68 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
Diele	4,70 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,13 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53,47 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.6.1**

Kochen/Essen/Wohnen	67,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,11 m <sup>2</sup>
Bad	5,99 m <sup>2</sup>
Diele	4,85 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	11,07 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	5,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>116,70 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.5.1**

Kochen/Essen/Wohnen	23,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,47 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
Diele	5,19 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,89 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.4.1**

Kochen/Essen/Wohnen	33,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,62 m <sup>2</sup>
Bad	7,07 m <sup>2</sup>
Diele	5,70 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	10,68 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,86 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.3.1**

Kochen/Essen/Wohnen	23,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,63 m <sup>2</sup>
Diele	4,93 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,16 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.2.1**

Kochen/Essen/Wohnen	25,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,00 m <sup>2</sup>
Diele	5,54 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,15 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.1.1**

Kochen/Essen/Wohnen	30,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
Diele	5,19 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>58,62 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 39.1.1**

Kochen/Essen/Wohnen	48,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,22 m <sup>2</sup>
Bad	7,35 m <sup>2</sup>
Diele	5,01 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	18,88 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,40 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 39.2.1**

Kochen/Essen/Wohnen	24,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,18 m <sup>2</sup>
Diele	5,69 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,24 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 39.3.1**

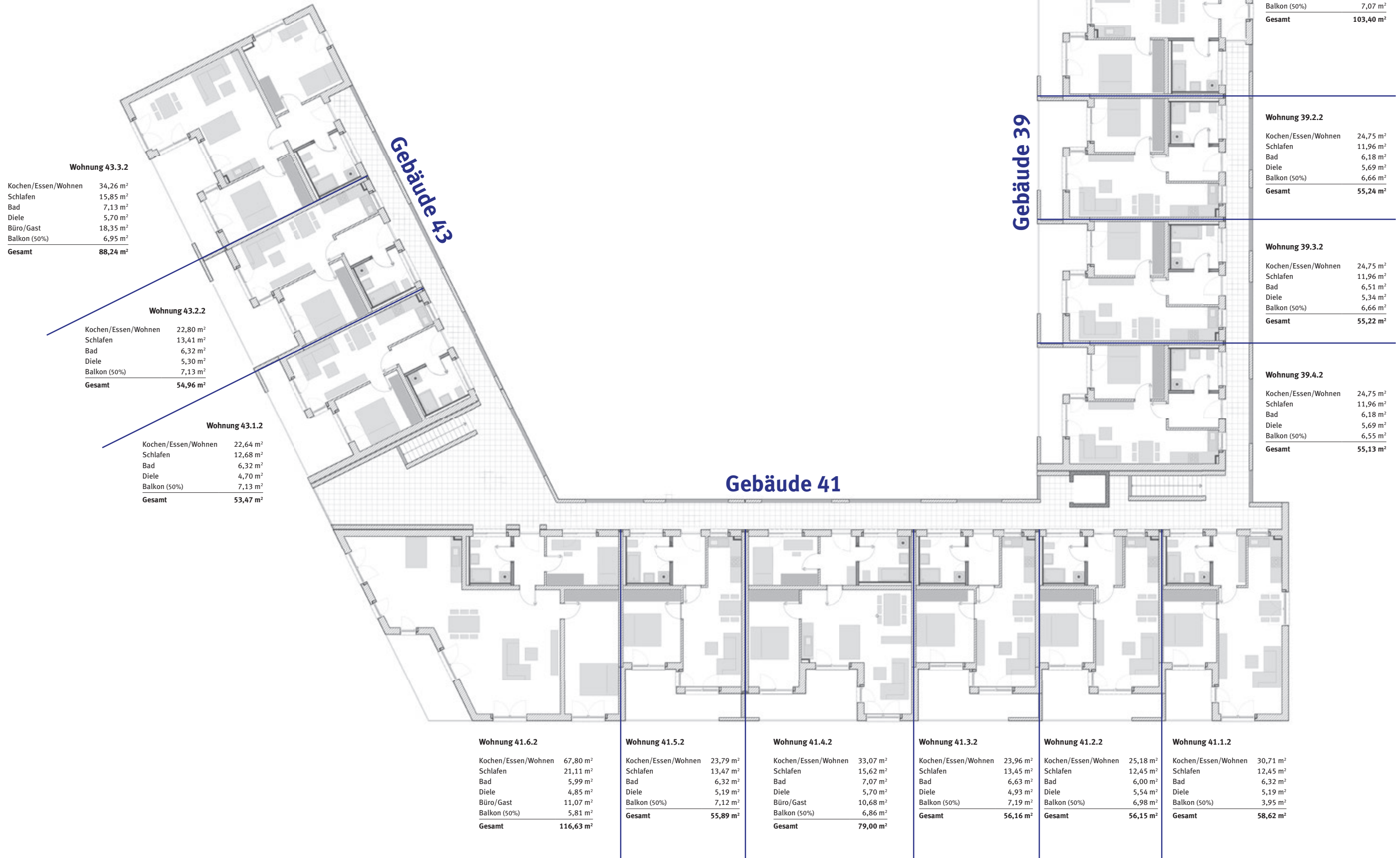
Kochen/Essen/Wohnen	24,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,51 m <sup>2</sup>
Diele	5,34 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,22 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 39.4.1**

Kochen/Essen/Wohnen	24,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,18 m <sup>2</sup>
Diele	5,69 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,13 m<sup>2</sup></b>



# 2. OBERGESCHOSS



**Wohnung 43.3.2**

Kochen/Essen/Wohnen	34,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,85 m <sup>2</sup>
Bad	7,13 m <sup>2</sup>
Diele	5,70 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	18,35 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>88,24 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 43.2.2**

Kochen/Essen/Wohnen	22,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
Diele	5,30 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,13 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>54,96 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 43.1.2**

Kochen/Essen/Wohnen	22,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,68 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
Diele	4,70 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,13 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53,47 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude 41**

**Wohnung 41.6.2**

Kochen/Essen/Wohnen	67,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,11 m <sup>2</sup>
Bad	5,99 m <sup>2</sup>
Diele	4,85 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	11,07 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	5,81 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>116,63 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.5.2**

Kochen/Essen/Wohnen	23,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,47 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
Diele	5,19 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,89 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.4.2**

Kochen/Essen/Wohnen	33,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,62 m <sup>2</sup>
Bad	7,07 m <sup>2</sup>
Diele	5,70 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	10,68 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,86 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.3.2**

Kochen/Essen/Wohnen	23,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,63 m <sup>2</sup>
Diele	4,93 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,16 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.2.2**

Kochen/Essen/Wohnen	25,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,00 m <sup>2</sup>
Diele	5,54 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,15 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 41.1.2**

Kochen/Essen/Wohnen	30,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
Diele	5,19 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>58,62 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude 39**

**Wohnung 39.1.2**

Kochen/Essen/Wohnen	48,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,22 m <sup>2</sup>
Bad	7,35 m <sup>2</sup>
Diele	5,01 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	18,88 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,40 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 39.2.2**

Kochen/Essen/Wohnen	24,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,18 m <sup>2</sup>
Diele	5,69 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,24 m<sup>2</sup></b>

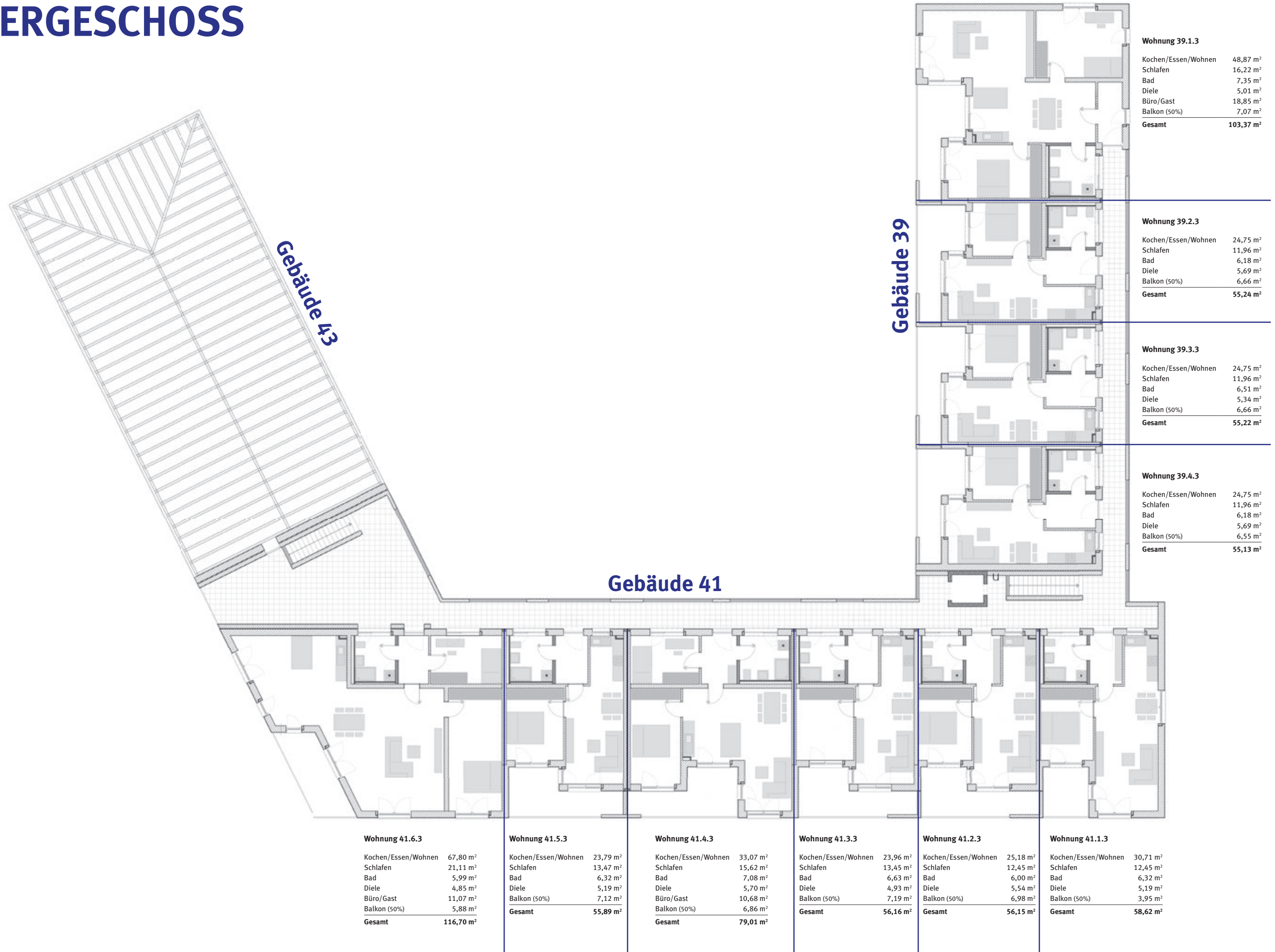
**Wohnung 39.3.2**

Kochen/Essen/Wohnen	24,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,51 m <sup>2</sup>
Diele	5,34 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,22 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 39.4.2**

Kochen/Essen/Wohnen	24,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,18 m <sup>2</sup>
Diele	5,69 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,13 m<sup>2</sup></b>

# 3. OBERGESCHOSS





# AUSSTATTUNG

Durch den Aufzug ist die gesamte Wohnanlage für Rollstuhlfahrer erreichbar und barrierefrei. Insbesondere in den unteren beiden Stockwerken wurde auf eine rollstuhlgerechte Bauweise bei den Badtüren geachtet (diese öffnen sich nach außen).

Allen Wohnungen liegt ein einheitliches, zeitloses Innendesignkonzept zugrunde. Dabei wurde sowohl auf die Modernität als auch Langlebigkeit der verbauten Materialien geachtet. Dadurch soll die Instandhaltung erleichtert und damit eine lukrative Wertanlage geschaffen werden.

Die Bäder überzeugen mit robusten Steingutfliesen in hellgrau am Boden und weißen Fliesen mit Effektstruktur an den Wänden. Jedes Bad ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Dusche oder Badewanne. Zudem ist in jedem Bad ein Waschmaschinenanschluss verbaut.

In den Wohnräumen finden sich verklebte, strapazierfähige Vinylböden in moderner Eichenoptik. Diese bieten gegenüber anderen Böden einige Vorteile, beispielsweise sind sie feuchtigkeitsunempfindlich, wärmeisolierend und rutschhemmend.

In allen Wohnräumen werden bereits Einbauküchen samt Elektrogeräten (Backofen, Kochfeld, Kühl-Gefrier-Kombination und Geschirrspüler) montiert. Diese sind ebenfalls mit zeitlosen weißen Korpusen und Fronten sowie mit braungrauen Arbeitsplatten designt.





