

Exposé

Einfamilienhaus in Kelheim

Ihre Zukunft in Kelheim Hohenpfahl-West



Objekt-Nr. **OM-426079**

Einfamilienhaus

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Stadtbau Kelheim GmbH

93309 Kelheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	421,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Häuser mit Herz und Verstand

Geplant sind energieeffiziente Einfamilienhäuser in solider Ziegel-Massivbauweise.

- Zwei Vollgeschosse (EG & OG)
- Carport + zusätzlicher Stellplatz
- Eigener Garten mit Terrasse: die Grundstücksgrößen variieren nach Bauparzelle

Es wird bewusst auf langlebige, schadstoffarme Lösungen und Konstruktionen gesetzt. Hocheffiziente Mauerziegel ohne Dämmstofffüllung, stehen für Nachhaltigkeit bei Material und Heizkosten. Ein atmungsaktives Putzsystem sorgt für ein angenehmes, gesundes Raumklima und unterstützt die natürliche Regulierung der Luftfeuchtigkeit. Hochwertige Kunststoffenster in Kombination mit pulverbeschichteten Metallfensterläden und ein hölzerner Dachstuhl mit Ziegeldeckung prägen die Außenscheinung. Eine gedämmte Geschosdecke über dem Obergeschoss schafft großzügigen Stauraum und trägt wesentlich zum sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes bei.

Außenanlagen

Hochwertige Grundausrüstung mit Rasensaat, gepflasterter Zufahrt und Carport. Sie gestalten individuell – ob Blumenbeete, Spielbereich oder Sitzecke.

Energiekonzept

Die Häuser erfüllen den Energiestandard KfW-40 und sind förderfähig. Photovoltaikanlage, Dreifach-Isolierverglasung, Luftwärmepumpe oder Fernwärmeanschluss sowie Fußbodenheizung, sind im Preis enthalten und sorgen für niedrige Energiekosten und hohen Komfort. Weniger Technik bedeutet geringere Wartungskosten – wir setzen auf bewährte Systeme.

Ausstattung

Individuelle Wünsche

Extras und Änderungen in der Ausstattung sind möglich (ggf. ergeben sich Mehrkosten) und können von Ihnen ausgewählt werden. Es besteht zudem die Möglichkeit bestimmte Eigenleistungen im Innenausbau zu erbringen. So entsteht Ihr individuelles Zuhause!

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Kostenbeispiel zur Bauparzelle 11

- Einfamilienhaus: ca. 137 m² Wohnfläche
- Gebäudekosten: 560.000 €
- Grundstück Parzelle 11: ca. 421 m²
- Grundstückskosten: 165.000 €
- Keine Provision
- zzgl. Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten

Die Preise der weiteren Parzellen berechnen sich entsprechend den Grundstücksgrößen.

- Fertigstellung erster Häuser ab 2027

Bewerbung & Ablauf

Jeder kann sich bewerben. Reichen Sie Ihren Bewerbungsbogen bis zum 30.06.2026 ein.

Impressum:

Stadtbau Kelheim GmbH

Ludwigsplatz 16

93309 Kelheim

Tel.: 09441 701-204

E-Mail: mail@stadtbau-kelheim.de

Geschäftsführer:

Christoph Schäfer

Vorsitzender des Aufsichtsrats:

Erster Bürgermeister der Stadt Kelheim Christian Schweiger

Handelsregister: Amtsgericht Regensburg, HRB 15769

Umsatzsteuer-IdNº: DE311335199

Wir sind eine kommunale GmbH der Stadt Kelheim.

Lage

Lage & Quartier

Die Stadt Kelheim in Niederbayern mit rund 17.000 Einwohnern liegt malerisch zwischen Donau- und Altmühltal und wird von der berühmten Befreiungshalle überragt. Mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten sowie der eindrucksvollen Naturumgebung bietet Kelheim hohe Lebensqualität und ist ein attraktiver Wohn- und Lebensmittelpunkt. Kelheim bietet ein umfangreiches Bildungsangebot mit modernen Schulen und Kindertagesstätten für Familien. Die Innenstadt lädt mit vielfältigen Geschäften und Supermärkten zum Einkaufen ein, ergänzt durch gemütliche Cafés und Restaurants, die das Stadtleben bereichern.

Im Baugebiet Hohenpahl-West, nördlich der Donau, entsteht ein modernes Wohnquartier mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Wohnungen sowie Einrichtungen für Familie und Soziales. Auch kleine Läden und ein Café sind vorgesehen. Schulen (FOS/BOS) und der Donaupark als Nahversorgungszentrum sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Kelheim Altstadt



Kelheim Rathaus

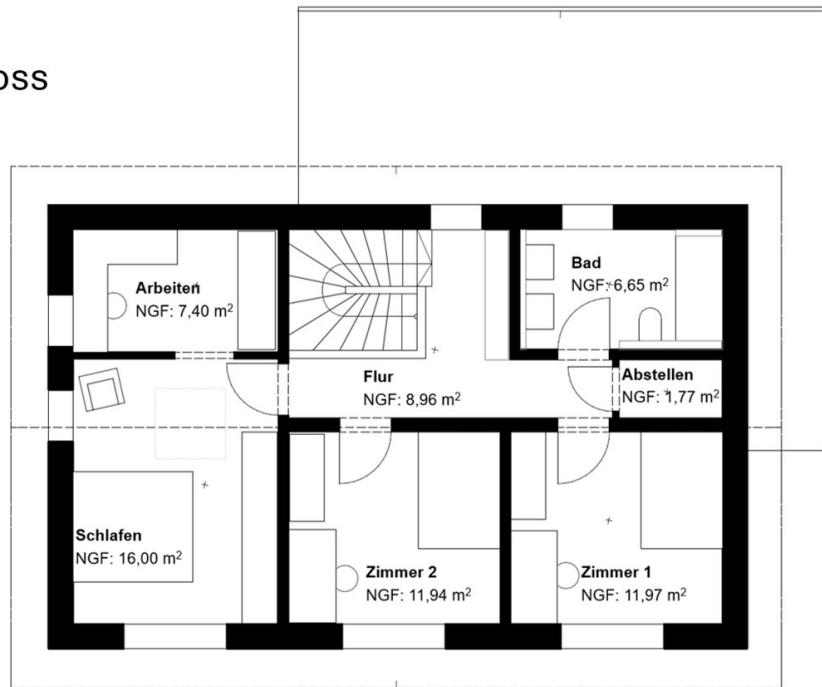
Exposé - Galerie



Kelheim Ludwigsplatz

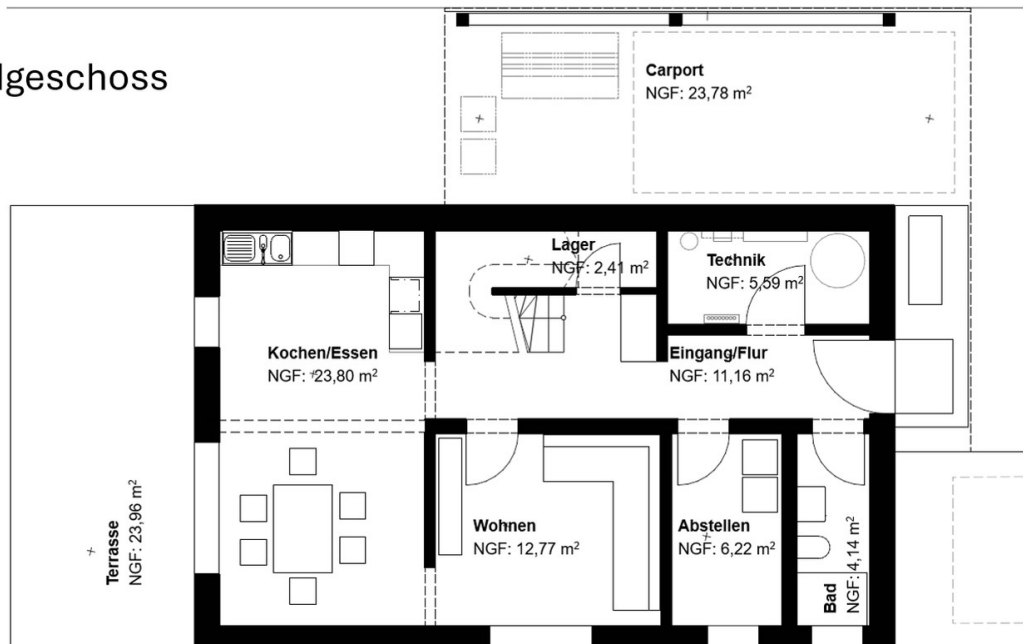
Exposé - Grundrisse

Parzelle 11 Grundriss Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

Parzelle 11 Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Information
2. Bewerberbogen

Ihre Zukunft in Hohenpfafl-West

10 Einfamilienhäuser: Infos für Bewerber

Ihr neues Zuhause in Kelheim.

Die **Stadtbau Kelheim GmbH**, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Kelheim, erhält, verbessert und schafft qualitativ hochwertigen Wohnraum im Stadtgebiet, der Menschen verbindet und Lebensqualität fördert. Mit unserem neuen Projekt möchten wir Ihnen nicht nur ein Haus anbieten, sondern auch einen Ort für Ihr Leben und Ihre Zukunft.

In einer Zeit, in der Grundstückspreise und Baukosten stetig steigen, können wir Ihnen mit unserem Konzept im Marktvergleich kostengünstiges Eigentum ermöglicht, ohne Abstriche bei Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit zu machen.

Unser Ziel ist es, Ihnen den Traum vom Eigenheim zu erfüllen – gut eingebettet in unserer schönen Stadt Kelheim, umgeben von unserer einzigartigen Region.

Das Projekt – Häuser mit Herz und Verstand

Das Baugebiet Hohenpfafl-West liegt nördlich der Donau. Hier entsteht ein neues Quartier mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Wohnungen, Einrichtungen für Familie und Soziales sowie Möglichkeiten für einzelne Läden und ein Café. Fußläufig sind z.B. die FOS/BOS und auch der Donaupark als Nahversorgungszentrum zu erreichen.

Geplant sind moderne, energieeffiziente Einfamilienhäuser in solider Ziegel-Massivbauweise. Jedes Haus verfügt über zwei Vollgeschosse, Erdgeschoss und Obergeschoss, einen Carport sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Ein eigener Garten mit Terrasse lädt dazu ein, warme Sommerabende mit Freunden oder einfach die ruhige Lage zu genießen.

Wir setzen bewusst auf Lösungen und Konstruktionen, die langlebig, schadstoffarm und wartungsfreundlich sind. Hocheffiziente Mauerziegel, in der Fläche ohne Dämmstofffüllung, stehen für Nachhaltigkeit bei Material und Heizkosten. Ein nach innen und außen atmungsaktives Putzsystem sorgt für ein angenehmes, gesundes Raumklima und unterstützt die natürliche Regulierung der Luftfeuchtigkeit. Hochwertige Kunststofffenster in Kombination mit pulverbeschichteten Metallfensterläden erfordern ein Minimum an Wartung, sind robust und langlebig. Eine gedämmte Geschossdecke über dem Obergeschoss schafft großzügigen Stauraum und trägt wesentlich zum sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes bei. Ein hölzerner Dachstuhl mit Ziegeldeckung und regensicherem Unterdach schützen das Bauwerk von oben. So entsteht ein Zuhause, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch morgen Bestand und Wert hat.

Außenanlagen – nachhaltig und einladend

Die Außenbereiche besitzen eine hochwertige Grundausrüstung mit Rasenansaat, gepflasterter Zufahrt und einem Carport aus Holzkonstruktion und Trapezblechdeckung. Die Grundausrüstung bildet die Basis für Ihre individuelle Gestaltung. Hier können Sie Ihre persönliche Note einbringen – sei es durch Blumenbeete, einen Spielbereich für Kinder oder eine gemütliche Sitzecke.

Energiekonzept – zukunftssicher und förderfähig

Unsere Häuser erfüllen den Energiestandard **KfW 40** und sind damit nicht nur förderfähig, sondern auch ein Statement für nachhaltiges Wohnen. Photovoltaikanlage, Dreifach-Isolierverglasung, Luftwärmepumpe oder Fernwärmeanschluss sowie Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für niedrige Energiekosten und hohen Wohnkomfort.

„Effizient Bauen“ bedeutet für uns ‚auf Bewährtes setzen‘. Weniger Technik heißt: weniger Kosten und geringere Wartungskosten! Wir setzen auf bewährte, einfache Systeme: Robuste Fensterläden statt aufwendige Rollladentechnik, manuelle Fensterlüftung statt mechanische Lüftungsanlage, Wände und Decken als Speichermasse zur Klimatisierung. Serielles Bauen mit optimierter Statik sowie kurzen Leitungswegen garantiert eine wirtschaftliche Umsetzung.

Raumbuch – individuelle Wünsche

Verschiedene Extras zur Ausstattung können von Ihnen ausgewählt werden. In definiertem Umfang können Änderungen an der Modellplanung von Ihnen festgelegt werden. Änderungen der Grundausrüstung und Planung erhöhen dabei Ihren finalen Angebotspreis. Diese werden in einem Raumbuch zu Ihrem persönlichen Haus festgehalten und beim Bau berücksichtigt. Es besteht zudem die Möglichkeit bestimmte Eigenleistungen im Innenausbau zu erbringen. So entsteht Ihr individuelles Zuhause!

Eckdaten – Klarheit und Transparenz

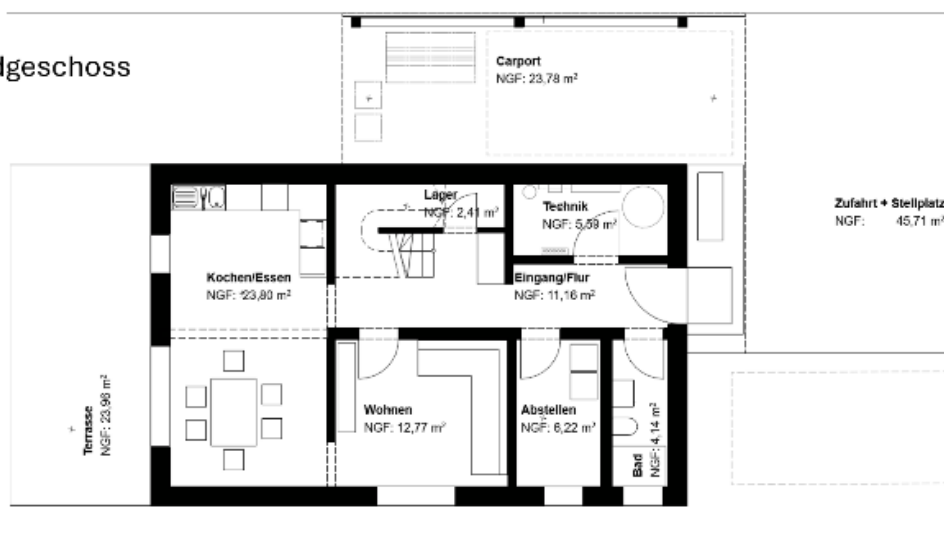
Die Modellrechnung für ein Haus in Grundausrüstung, auf **Parzelle 11** nach Bebauungsplan, ergibt Gebäudekosten, schlüsselfertig, von **560.000 Euro**, zuzüglich Grundstückskosten von **165.000 Euro**.

Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Grundbuchkosten sind nicht beinhaltet, Provision fällt nicht an.

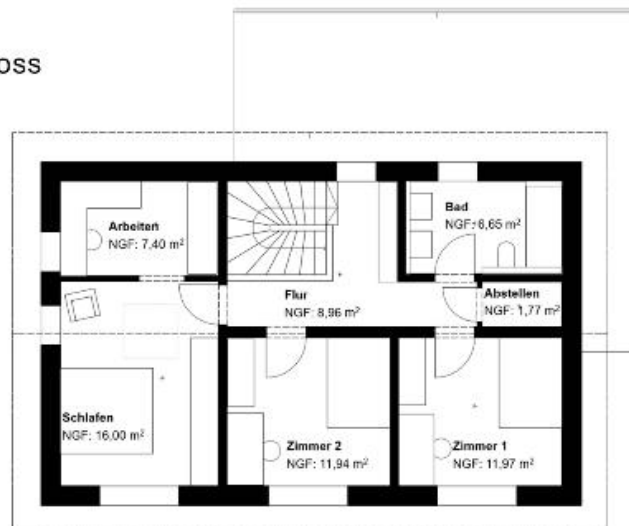
Das Haus bietet rund **137 m² Wohnfläche** auf einem Grundstück von etwa **421 m²**.

Ihr endgültiger Kaufpreis hängt von der Größe der gewählten Bauparzelle und möglichen individuellen Anpassungen ab. Die Fertigstellung erster Häuser ist ab **2027** vorgesehen.

Parzelle 11
Grundriss Erdgeschoss



Parzelle 11
Grundriss Obergeschoss



Parzelle 11
Ansicht Norden



Parzelle 11
Ansicht Süden



Parzelle 11
Ansicht Westen



Parzelle 11
Ansicht Osten



Parzelle 28, 15 und 14: Eingang im Grundriss auf die gegenüberliegende Seite gespiegelt, gesamter Grundriss angepasst.



Parzelle	* Grundstück in m ²	Heizung	Carport-Stellplatz	Außenstellplatz
10	415	Fernwärme	1	1
11	421	Fernwärme	1	1
12	415	Fernwärme	1	1
13	498	Fernwärme	1 (Doppelcarport möglich)	1
14	397	Luftwärmepumpe	1	1
15	416	Luftwärmepumpe	1 (Doppelcarport möglich)	1
16	400	Luftwärmepumpe	1 (Doppelcarport möglich)	1
17	456	Luftwärmepumpe	1 (Doppelcarport möglich)	1
18	442	Luftwärmepumpe	1	1
28	432	Luftwärmepumpe	1 (Doppelcarport möglich)	1

* Zirkawerte: Grundstücke werden zum Abschluss der Erschließung noch exakt vermessen.



Auswahlkriterien – Chancen für alle

Grundsätzlich gilt: Jeder kann sich bewerben, ein Auswahl-Punktesystem gibt es nicht. Sollte die Zahl der Bewerber die verfügbare Menge von 10 Häusern übersteigen, werden folgende Kriterien besonders berücksichtigt: Anspruch auf das KfW-Programm 300 „Wohneigentum für Familien – Neubau“ sowie der mögliche Erstkauf von Grund- oder Immobilieneigentum zur Eigennutzung.

Ablauf – Schritt für Schritt ins Eigenheim

Der Weg zu Ihrem neuen Zuhause ist klar strukturiert: Zunächst reichen Sie bis zum 30. Juni 2026 Ihren Bewerbungsbogen mit Finanzierungszusage bei uns ein. Dabei geben Sie auch an, welches Grundstück Sie zum Kauf bevorzugen. Wir besprechen und beraten mit Ihnen Ihre persönlichen Wünsche zu Ausstattung und baulichen Möglichkeiten und halten diese im Raumbuch fest. Sie erhalten das auf Sie zugeschnittene Kaufangebot. Danach folgt der Abschluss des Kaufvertrags. Der Bau beginnt im 3. Quartal 2026. Sie ziehen ab 2027 ein.

Ein Zuhause für Generationen

Mit diesem Projekt schaffen wir neben Wohnraum einen Ort für Sie, an dem Sie und ihre Familie zusammenleben und ihre Zukunft gestalten können. Ein Zuhause, das Werte wie Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Beständigkeit verkörpert. Ein Zuhause, das Ihnen Sicherheit gibt und gleichzeitig Freiraum lässt, Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen. Wir werden Ihnen zum Erreichen dieses Ziels ein zuverlässiger Partner sein und dafür sorgen, dass Sie es möglichst unkompliziert erreichen. Wenn Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte. Wir helfen Ihnen gerne.

Ansprechpartner

Stadtbau Kelheim GmbH

Ludwigsplatz 16

93309 Kelheim

Christoph Schäfer und Team

E-Mail: interesse@stadtbau-kelheim.de

Ihre Zukunft in Hohenpfahl-West

10 Einfamilienhäuser: Bewerberbogen

Grundstück mit geplantem Einfamilienhaus – Bauprojekt der Stadtbau Kelheim GmbH

1. Persönliche Daten

- Name: _____
- Vorname: _____
- Geburtsdatum: ____ / ____ / ____
- Anschrift: _____
- Telefon: _____
- E-Mail: _____

2. Familienstand / Haushalt

ledig verheiratet Partnerschaft geschieden verwitwet

Anzahl und Alter der Personen im Haushalt: _____

3. Berufliche Angaben

- Beruf/Tätigkeit: _____
- Arbeitgeber: _____

4. Wirtschaftliche Angaben

- Jährliches Haushaltseinkommen (brutto): _____
- Weitere Einkünfte (Art/Höhe): _____

5. Finanzierungszusage Bank

- Name der Bank: _____
Ansprechpartner: _____

Finanzierungszusage liegt vor: Ja Nein

Datum der Zusage: ____ / ____ / ____

Wird nachgereicht bis zum 31.03.2026: Ja Nein

- Bonitätsnachweis durch die Bank, falls keine Finanzierung erforderlich

Bonitätsnachweis liegt vor: Ja Nein

Datum des Nachweises: ____ / ____ / ____

Wird nachgereicht bis zum 31.07.2026: Ja Nein

6. Anspruch auf das KfW Programm 300 Wohneigentum für Familien – Neubau

Im Rahmen meiner Finanzierung kann ich den Anspruch auf das KfW Programm 300 formlos durch die Bank bestätigen:

Bestätigung liegt vor: Ja Nein Unbekannt

(Diese Angabe wird ausschließlich zur Bewerberauswahl benötigt, unabhängig, ob das Förderprogramm tatsächlich in Anspruch genommen wird.)

7. Bevorzugte Parzelle

Parzellen-Nr. laut Lageplan: ____ / ____ / ____

Bitte drei Nennungen.



8. Immobilienbesitz

Besitzen Sie bereits Immobilien (Haus, Wohnung oder Grundstück)?

Ja Nein

10. Erklärung des Bewerbers

Ich erkläre, dass alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden.

Mir ist bekannt, dass falsche oder unvollständige Angaben zum Ausschluss aus dem Auswahlverfahren führen.

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____

Hinweise

Der Bewerberbogen sollte bis 30.06.2026 bei der Stadtbau Kelheim GmbH eingegangen sein.

- Nur vollständig ausgefüllte Bewerberbögen werden berücksichtigt.
- Die Auswahl erfolgt nach den Kriterien der Stadtbau Kelheim GmbH.
- Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht.

Datenschutzhinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Die Verarbeitung dient der Durchführung des Auswahlverfahrens und ggf. Abwicklung des Kaufvertrags. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur, wenn dies gesetzlich erlaubt ist, oder Sie eingewilligt haben. Ihre Daten werden nur so lange gespeichert, wie es für die genannten Zwecke erforderlich ist. Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Stadtbau Kelheim GmbH.

Ansprechpartner und Rücksendung

Stadtbau Kelheim GmbH, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim

Christoph Schäfer und Team

E-Mail: interesse@stadtbau-kelheim.de