



Am Wasserwerk Grundbesitz GmbH & Co. KG
100%-ige Tochtergesellschaft der STOFFEL HOLDING GmbH

Geiselhöringer Straße 63 | 94315 Straubing
Tel. 0 94 21/ 50 09-0 | Fax: 0 94 21/ 50 09-99
Mail: amwasserwerk@stoffel-holding.de

WOHNEN AM WASSERWERK

Naturnahe Baugrundstücke in Straubing



WOHNEN AM WASSERWERK

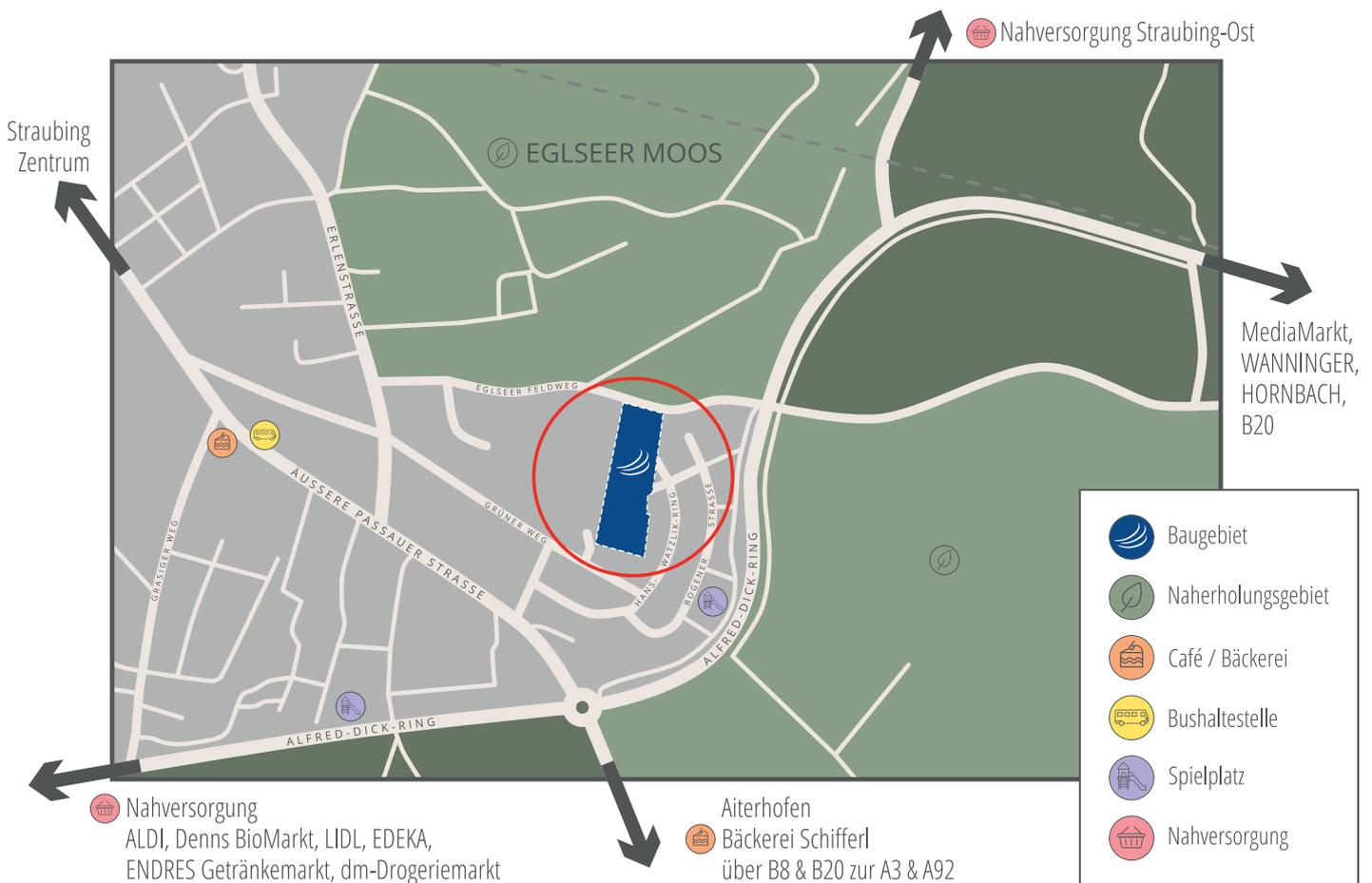
Naturnahe Baugrundstücke in Straubing



INHALT

Das Baugebiet stellt sich vor

1. Lage	3
2. Parzellenplan	6
3. Kontaktdaten	8
4. Informationen für Bauherren	9



1. Lage

Naherholung vor der eigenen Haustür

Inmitten der idyllischen Kulisse zwischen dem malerischen Naturschutzgebiet Eglseer Moos und dem Gut Eglsee im Süd-Osten Straubings bieten wir Ihnen 12 exklusive Bauparzellen zum Verkauf an.

Genießen Sie den unverbaubaren Blick über das Eglseer Moos hinweg hinein in den Bayerischen Wald. Das Neubaugebiet entsteht in einer sehr ruhigen, familienfreundlichen Lage mit einem großen Spielplatz nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Diese privilegierte Lage vereint Natur und Stadt in perfekter Harmonie.

Trotz der ruhigen Umgebung sind Sie dank der guten Erschließung über den Südring in nur wenigen Fahrminuten bei zahlreichen Nahversorgern. Die vorhandene Busanbindung bringt Sie zudem in wenigen Minuten bequem in die Innenstadt.

Es stehen Ihnen Parzellen ab ca. 387 m² - ca. 920 m² **ohne Bauzwang** zur Verfügung.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt noch 2024. Die einzelnen Bauparzellen sind voraussichtlich ab dem Frühjahr 2025 bebaubar.



In einer Welt, die ständig im Wandel ist und mit immer wieder neuen Herausforderungen konfrontiert wird, ist das eigene Zuhause ein Zufluchtsort der Sicherheit und Gelassenheit. In Ihrem Eigenheim finden Sie nicht nur Ruhe, sondern auch Geborgenheit, großzügigen Raum für Ihre Entfaltung sowie die unmittelbare Nähe zur belebenden Natur.

Die eigenen vier Wände als unersetzliche Ruhezone – verwirklichen Sie sich diesen Traum mit einem naturnahen Baugrundstück im Baugebiet **WOHNEN AM WASSERWERK** in Straubing.

Das Baugebiet „WOHNEN AM WASSERWERK“ auf einen Blick:

- 12 Bauparzellen bebaubar ab ca. Frühjahr 2025
- Grundstücksgrößen zwischen 387 m² und 920 m²
- Kein Bauzwang
- Provisionsfrei
- Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Im Süd-Osten von Straubing
- Zwischen Bogener Straße und Eglseer Moos



Gut vernetzt

Ihr naturnahes Grundstück Am Wasserwerk im Süd-Osten von Straubing besticht durch seine ideale Lage und hervorragende Anbindung an die Infrastruktur. In nur wenigen Gehminuten sind Sie mit Ihren Kleinen am Spielplatz oder für einen erholsamen Spaziergang im angrenzenden Naherholungsgebiet.

Lebensmittel- und eine Vielzahl an anderen Geschäften erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten. In das Stadtzentrum kommen Sie dank der Radwegverbindungen bequem in nur 10 Minuten. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen, die das Leben in Straubing besonders attraktiv machen.

Die nahegelegene Bundesstraßen B20 und B8 bieten Ihnen schnellen Zugang zur Region. Für noch weiter entfernte Ziele bietet die Autobahn A3 exzellente Verbindungen in Richtung Regensburg und Passau. Über die weitere Autobahn A92 sind Sie in nur einer Stunde am Flughafen in München.

Für Reisen mit dem Zug bietet Ihnen Straubing zudem einen ICE-Bahnhof mit Direktverbindungen unter anderem nach Wien und Berlin an.

2. Parzellenplan



Abb. Visualisierung Bebauungsbeispiele

Stand 06.08.2024

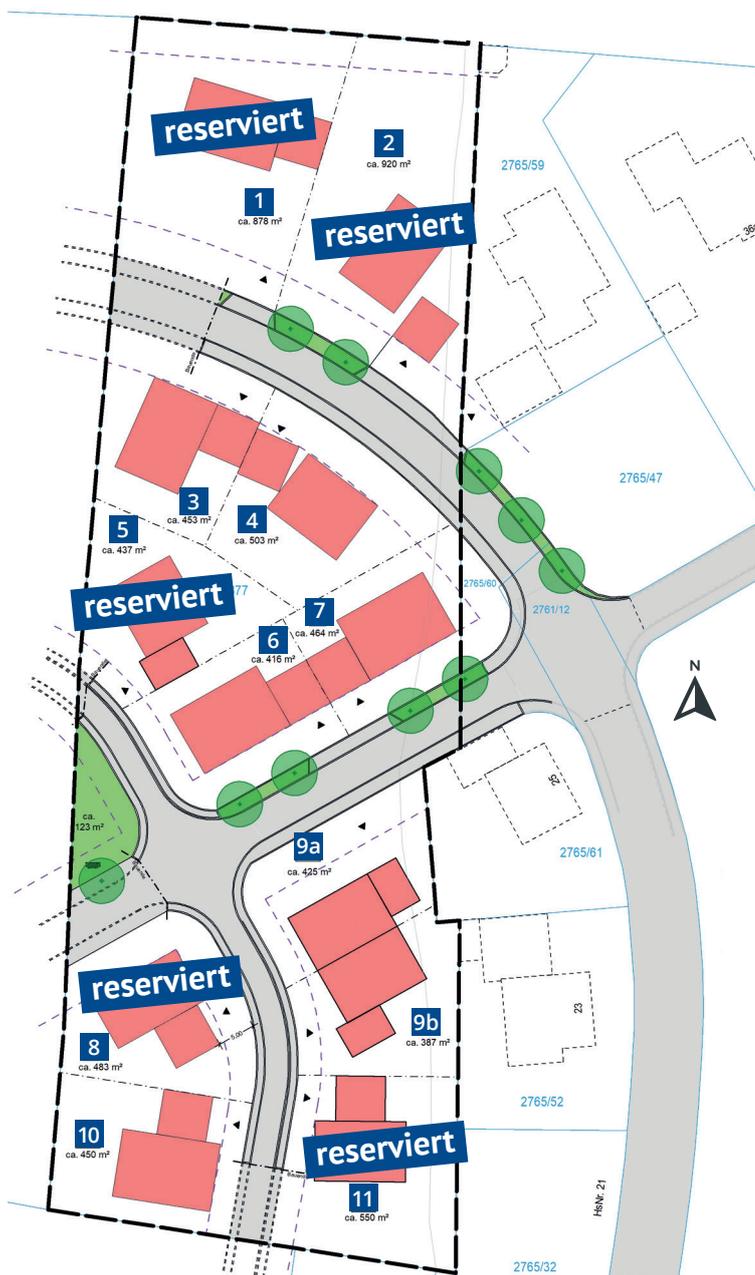
Aktueller Reservierungsstand
auf telefonische Anfrage.

Erschließung

Die einzelnen Parzellen sind voll erschlossen (Trinkwasser, Stromanschluss, Telekommunikation, sowie Schmutz- und Regenwasserkanal bis zur Grundstücksgrenze inkl. Revisionschacht).

Im Baugebiet wird zudem Glasfaser verlegt. Ein Anschluss ist direkt über den Anbieter möglich.

Parzelle	Größe
1	ca. 878 m ²
2	ca. 920 m ²
3	ca. 453 m ²
4	ca. 503 m ²
5	ca. 437 m ²
6	ca. 416 m ²
7	ca. 464 m ²
8	ca. 483 m ²
9a	ca. 425 m ²
9b	ca. 387 m ²
10	ca. 450 m ²
11	ca. 550 m ²



Stand 06.08.2024

Aktueller Reservierungsstand auf telefonische Anfrage.

Preis auf Anfrage

- ✓ Inklusive Erschließungskosten
- ✓ Inklusive Kanalerstellungsbeiträge



WOHNEN AM WASSERWERK

Naturnahe Baugrundstücke in Straubing

3. Kontaktdaten

Wir sind für Sie da: v.r.n.l.

Katharina Przybilla, Projektleiterin

Lennart Müller, Projektassistent, Vertrieb

Anna-Lena Furchner, Projektassistentin

Sie erreichen uns unter:

Tel: 0 94 21 / 50 09-0

Mail: amwasserwerk@stoffel-holding.de



4. Informationen für Bauherren

Informationen zur möglichen Bebauung

- Den **Bebauungsplan Am Wasserwerk II Nr. 81** finden Sie unter:
https://www.straubing.de/media/www.straubing.de/org/med_2831/6040_19910606_rv_bpl_81.pdf
- Die **Änderung des Bebauungsplans Am Wasserwerk II Nr. 81/1** finden Sie unter:
https://www.straubing.de/media/www.straubing.de/org/med_2832/6041_031218_rv_bpl_81-1.pdf
- Für detaillierte **Informationen zur möglichen Bebauung, Dachformen, Wandhöhe** etc. wenden Sie sich bitte direkt an:

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Theresienplatz 2

94315 Straubing

Tel. 09421/944 - 60412

Mail: stadtplanungsamt@straubing.de

Informationen zur privaten Erschließung

- Bis zu Ihrer Grundstücksgrenze werden **Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen** sowie ein **Schmutz- und Regenwasserkanal** **nebst Revisionschacht** verlegt und sind **im Kaufpreis inklusive**.
- Die **Stadtwerke Straubing** helfen Ihnen weiter bei Fragen zum Hausanschluss für **Strom und Wasser**.
Telefonische Auskünfte zum Hausanschluss unter der 09421/864-360 oder
<https://www.stadtwerke-straubing.com/index.cfm?resid=0&res=1024&sid=2&skt=4989>
- Für nähere **Infos zum Glasfaseranschluss** wenden Sie sich bitte an:
RKom Glasfaser Ostbayern
Tel. 0941/6985-565
Mail: bauherrenberatung@r-kom.de
<https://www.r-kom.de/de/bauherren>



HOLDING

Ein Projekt der Unternehmensgruppe Stoffel

VERTRIEB:

Am Wasserwerk Grundbesitz GmbH & Co. KG

Geiselhöringer Straße 63

94315 Straubing

Tel. 09421/5009-0

Mail: amwasserwerk@stoffel-holding.de

Sitz Straubing · Amtsgericht Straubing HRA 6955

Steuernummer: 162/150/56205

Persönlich haftende Gesellschafterin:

Am Wasserwerk Verwaltungs GmbH

Sitz Straubing · Amtsgericht Straubing HR B 12318

Geschäftsführer: Andreas Hambach,

Beatrix Kramlinger, Mario Müller

BILDNACHWEISE:

Titelseite/S. 4: <https://www.schuirer-media.de/>

S. 3: Karte: <https://www.kontrast-kreativbuero.de/>

S. 6/S. 7: <https://www.mks-ai.de/>

S. 8: <https://www.janazellmer.de/>

Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Juni 2024. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

