



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](mailto:amwasserwerk@stoffel-holding.de)

## WOHNEN AM WASSERWERK

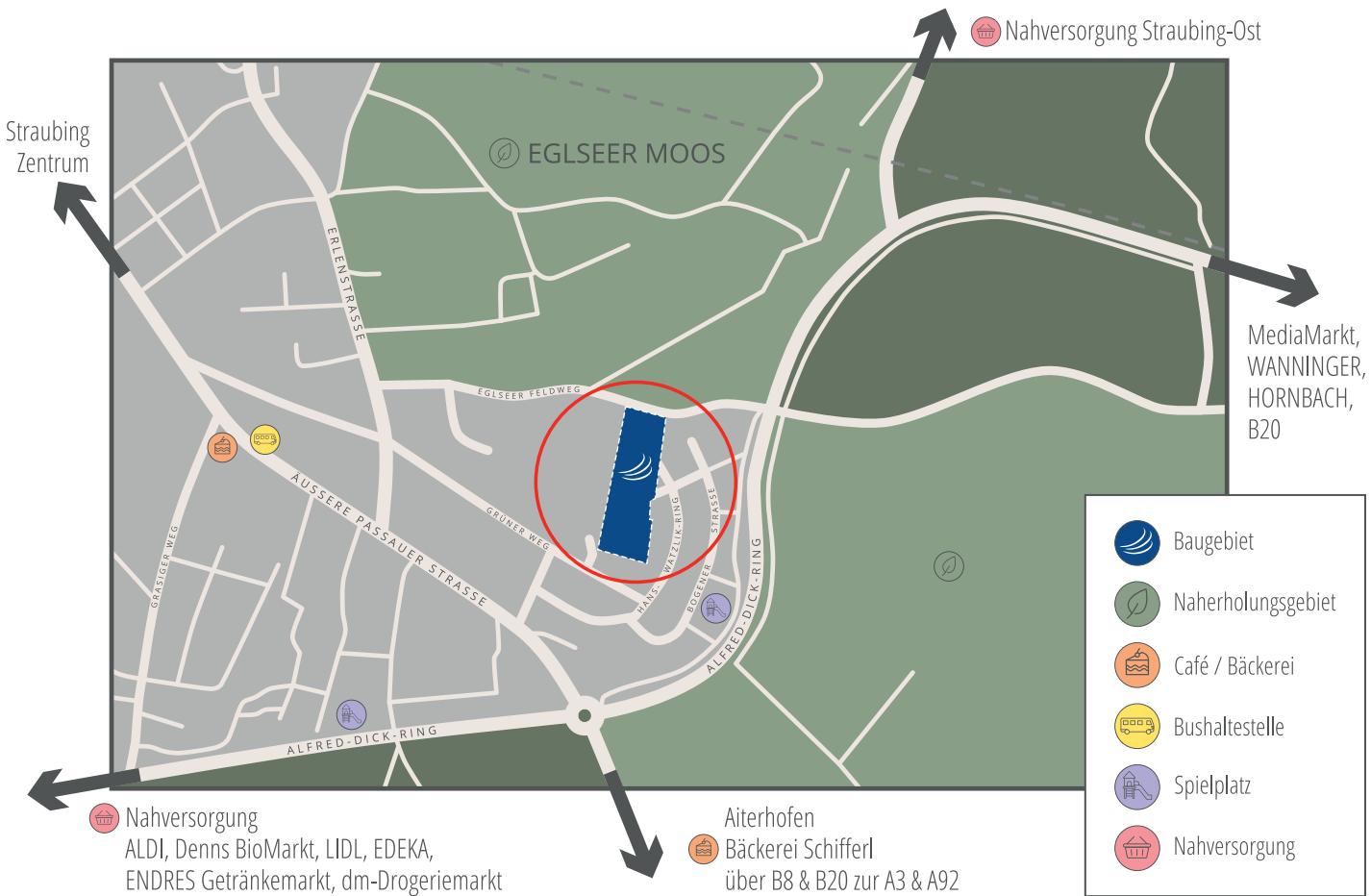
Naturnahe Baugrundstücke in Straubing



# 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 Natur- schutzgebiet 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 Nahver- sorgern. Die vorhandene Busanbindung bringt Sie zudem in wenigen Minuten bequem in die Innenstadt.

Aktuell steht Ihnen noch 1 Parzelle **ohne Bauzwang** zur Verfügung. Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die einzelnen Bauparzel- len sind voraussichtlich ab dem Herbst 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. Sommer 2025
- Grundstücksgrößen zwischen 453 m<sup>2</sup> und 920 m<sup>2</sup>
- 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.



Abb. Visualisierung Bebauungsbeispiele

Stand 18.09.2025

Aktueller Reservierungsstand  
auf telefonische Anfrage.

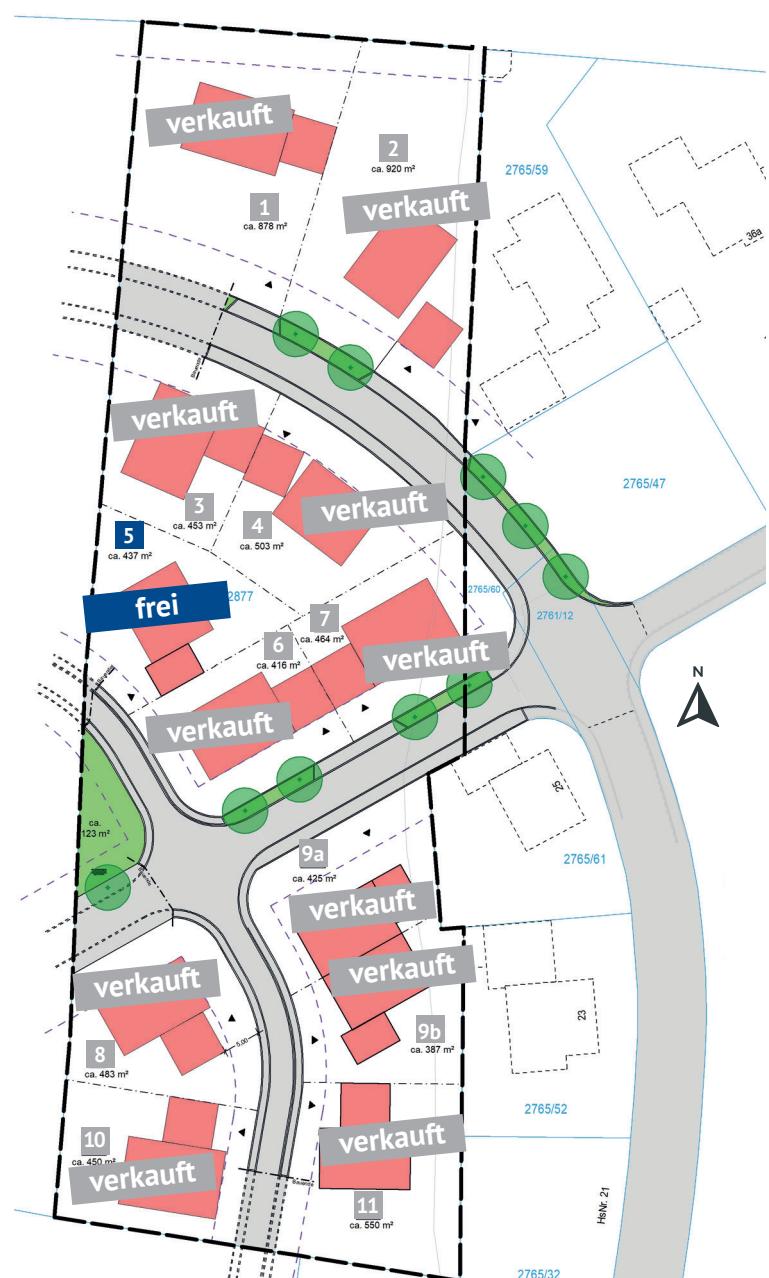
## Erschließung

Die einzelnen Parzellen sind voll erschlossen. Trinkwasser, Stromanschluss, Telekommunikation sowie Schmutz- und Regenwasserkanal liegen im öffentlichen Grund. Auf dem Grundstück wurde ein Übergabeschacht für Schmutz- und Regenwasserkanal erstellt.

Im Baugebiet wurde Glasfaser verlegt.

Ein Anschluss ist direkt über den Anbieter möglich.

Parzelle	Größe
5	ca. 437 m <sup>2</sup>



Stand 18.09.2025

Aktueller Reservierungsstand  
auf telefonische Anfrage.

## Preis auf Anfrage

- ✓ Inklusive Erschließungskosten
- ✓ Inklusive Kanalherstellungsbeiträge

## 3. Kontaktdaten

### Wir sind für Sie da:

Heike Moosbauer, Projektleiterin

Lennart Müller, Projektassistent, Vertrieb

### Sie erreichen uns unter:

Tel: 0 94 21 / 50 09-0

Mail: [amwasserwerk@stoffel-holding.de](mailto: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\\_2831/7072\\_19910606\\_rv\\_bpl\\_81.pdf](https://www.straubing.de/media/www.straubing.de/org/med_2831/7072_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\\_2832/7079\\_031218\\_rv\\_bpl\\_81-1\\_optimiert.pdf](https://www.straubing.de/media/www.straubing.de/org/med_2832/7079_031218_rv_bpl_81-1_optimiert.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](mailto:stadtplanungsamt@straubing.de)

### Informationen zur privaten Erschließung

- Strom-, Wasser-, und Telekommunikationsleitungen sowie ein Schmutz- und Regenwasserkanal wurden in die Erschließungsstraße verlegt. Zudem wurde je ein Übergabeschacht für Schmutz- und Regenwasser auf dem Grundstück erstellt. Diese Erschließungskosten 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](mailto:bauherrenberatung@r-kom.de)  
<https://www.r-kom.de/de/bauherren>



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](mailto: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: Stoffel Holding GmbH  
S. 3: Karte: <https://www.kontrast-kreativbuero.de/>  
S. 6/S. 7: <https://www.mks-ai.de/>

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

