Stoffel
HOLDING

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

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

WOHNEN AM WASSERWERK

Naturnahe Baugrundstücke in Straubing

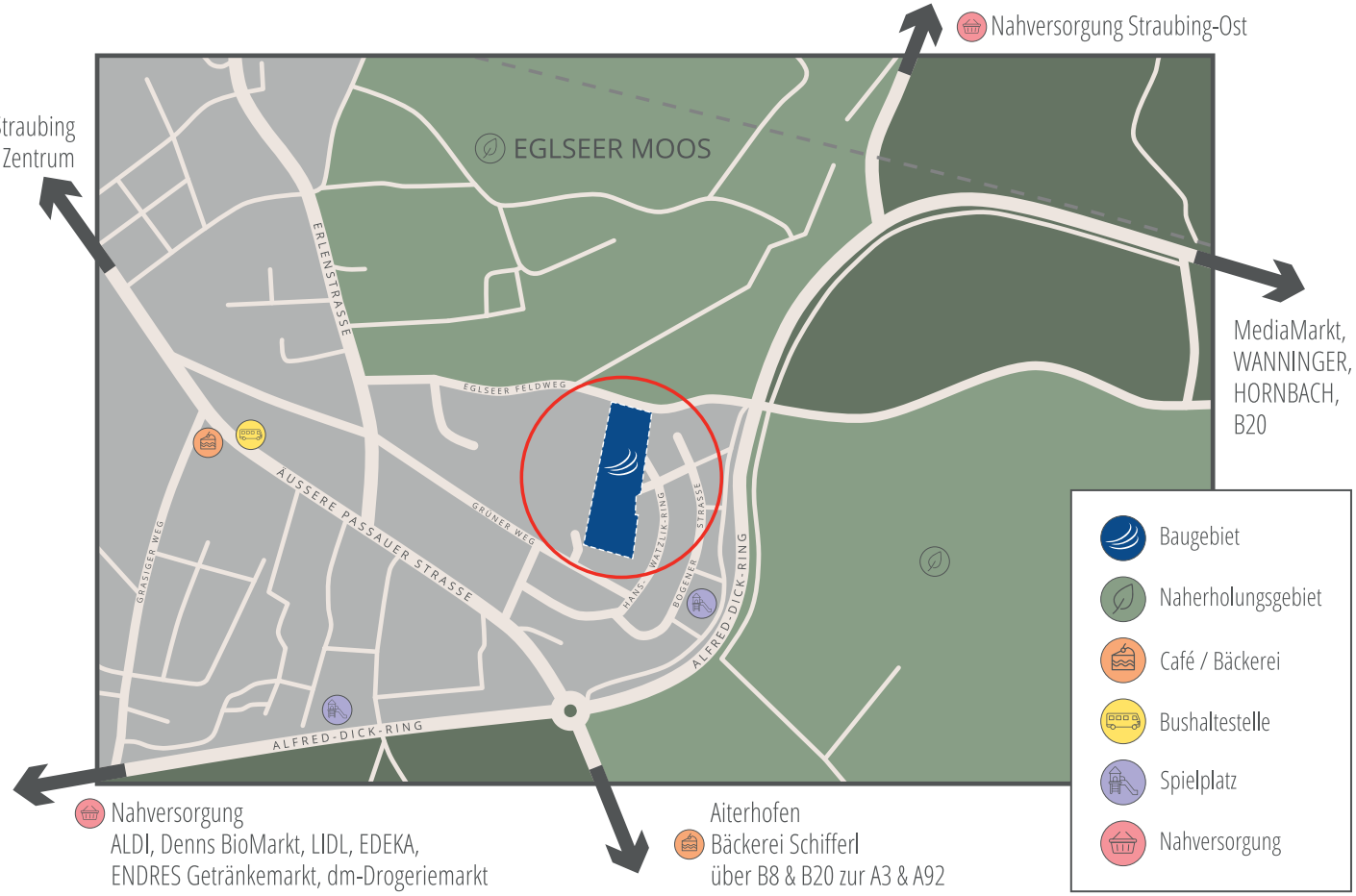
WOHNEN AM WASSERWERK
Naturnahe Baugrundstücke in Straubing

INHALT

Das Baugebiet stellt sich vor

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

Stoffel HOLDING



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 Moss 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.

Aktuell stehen Ihnen noch 2 Parzellen mit ca. 437 m² bzw. ca. 453 m² **ohne Bauzwang** zur Verfügung.
Das Baugebietes ist bereits voll erschlossen. Die einzelnen Bauparzellen sind voraussichtlich ab dem Sommer 2025 bebaubar.

Stoffel HOLDING

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 m² und 920 m²
- Kein Bauzwang
- Provisionsfrei
- Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Im Süd-Osten von Straubing
- Zwischen Bogener Straße und Eglseer Moos

Stoffel HOLDING

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.

Stoffel
HOLDING

Abb. Visualisierung Bebauungsbeispiele

Stand 22.07.2025

Aktueller Reservierungsstand
auf telefonische Anfrage.

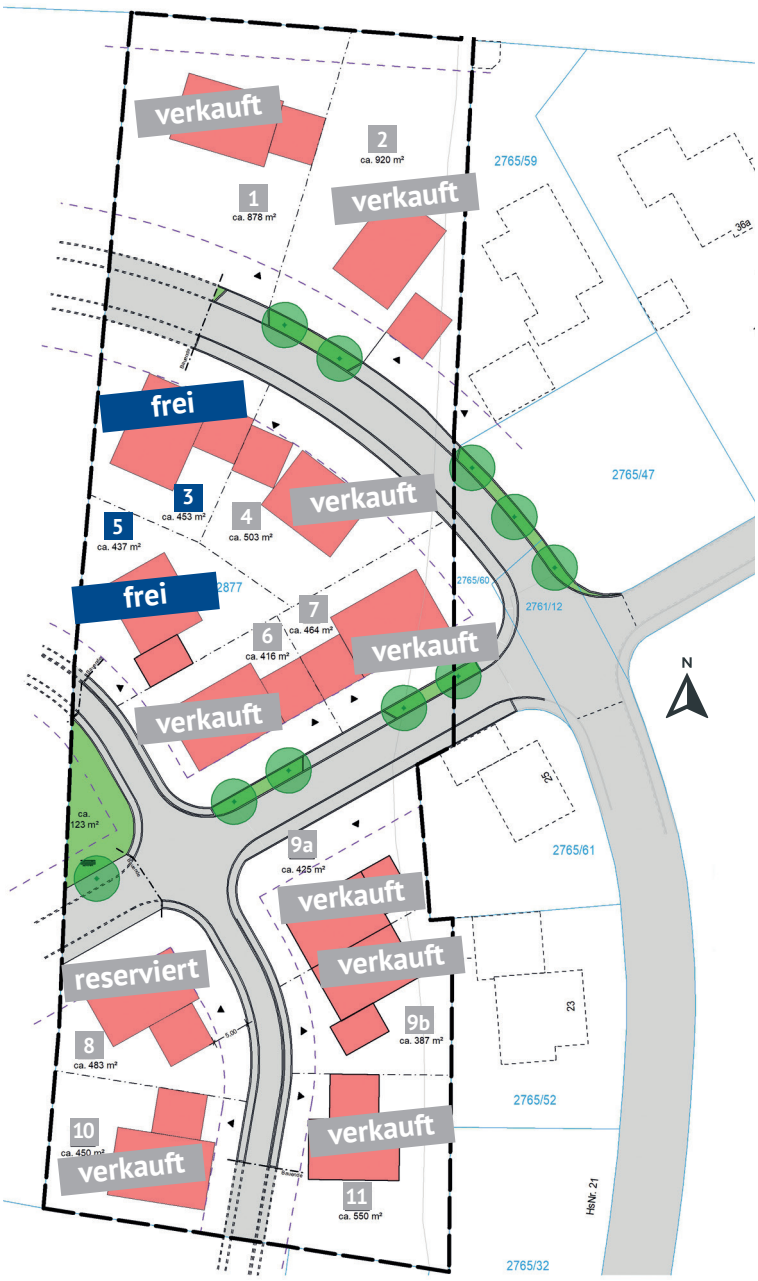
Stoffel
HOLDING

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
3	ca. 453 m²
5	ca. 437 m²



Stand 22.07.2025

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

Stoffel
HOLDING

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

- 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

- 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

- 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
  https://www.r-kom.de/de/bauherren

Stoffel HOLDING

Stoffel
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: 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.