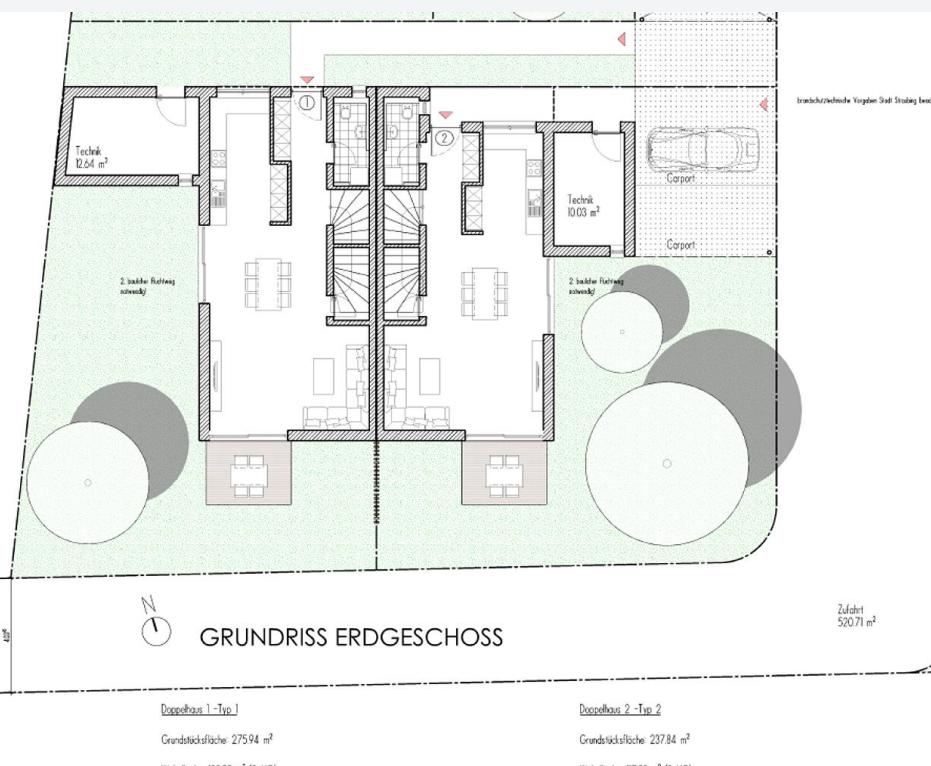




## 94315 Straubing (Kagers)

Neubau-Doppelhaushälfte (KfW 55) in Straubing – Jetzt noch mitgestalten!



**145,27 m<sup>2</sup>** **237,84 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche Grundstücksfläche


**IMMOPPOINT  
BAYERN GMBH**

### Ihr Ansprechpartner

**Immopoint Bayern GmbH**

Tel.: 091894142510  
 b.schermer@immopointbayern.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145,27 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche	237,84 m <sup>2</sup>	

### Preise & Kosten

Heizkosten enthalten	x
provisionspflichtig	x



## Ausstattung

**Stellplatzart**

Freiplatz

**Energiertyp**

KfW 55



## Beschreibung

Neubau-Doppelhaushälften im Marderweg, Straubing (KfW 55)

In begehrter Lage von Straubing entstehen acht moderne Doppelhaushälften (vier Doppelhäuser) im energieeffizienten KfW-55-Standard. Die hochwertige Bauweise und die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Der Baubeginn ist für dieses Jahr noch geplant, sodass Sie jetzt noch die Möglichkeit haben, Ausstattung und Details nach Ihren individuellen Wünschen mitzustalten.

Die Häuser bieten je nach Einheit ca. 145,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf EG, OG und ausgebautes Dachgeschoss, sowie ein eigenes Grundstück mit Gartenanteil und Terrasse.

Besonderes Augenmerk liegt auf der energieeffizienten Bauweise nach KfW-EH-55, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch langfristig Kosten spart – und bei entsprechender Finanzierung förderfähig ist.

### Raumaufteilung

Die Neubau-Doppelhaushälften bieten eine durchdachte und flexible Raumaufteilung auf drei Etagen, die sich optimal an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt.

Im Erdgeschoss erwarten Sie einen offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur eigenen Terrasse und dem Gartenanteil – perfekt für gemütliche Stunden und gesellige Abende. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss befinden sich großzügige Schlafzimmer und ein helles Badezimmer mit Tageslicht, das ausreichend Platz für die ganze Familie bietet.

Das ausgebauten Dachgeschoss kann vielseitig genutzt werden – beispielsweise als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten können Sie die Räume ganz nach Ihren Wünschen individuell anpassen und gestalten.

## Lage

Marderweg, Straubing

Das Neubauprojekt befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend am Marderweg in Straubing. Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut angebunden und ermöglichen eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Straubing sowie umliegende Gemeinden.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen, Parks und Radwege in der näheren Umgebung an. Die Anbindung an wichtige Verkehrsachsen ist ebenfalls gut – der Bahnhof Straubing und die Autobahn A3 sind schnell erreichbar.

Kurz gesagt: Hier profitieren Sie von einer ruhigen, sicheren Wohnlage mit exzellentem Nahversorgungsangebot und optimaler Anbindung.



## Sonstige Angaben

### Besichtigungstermin

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

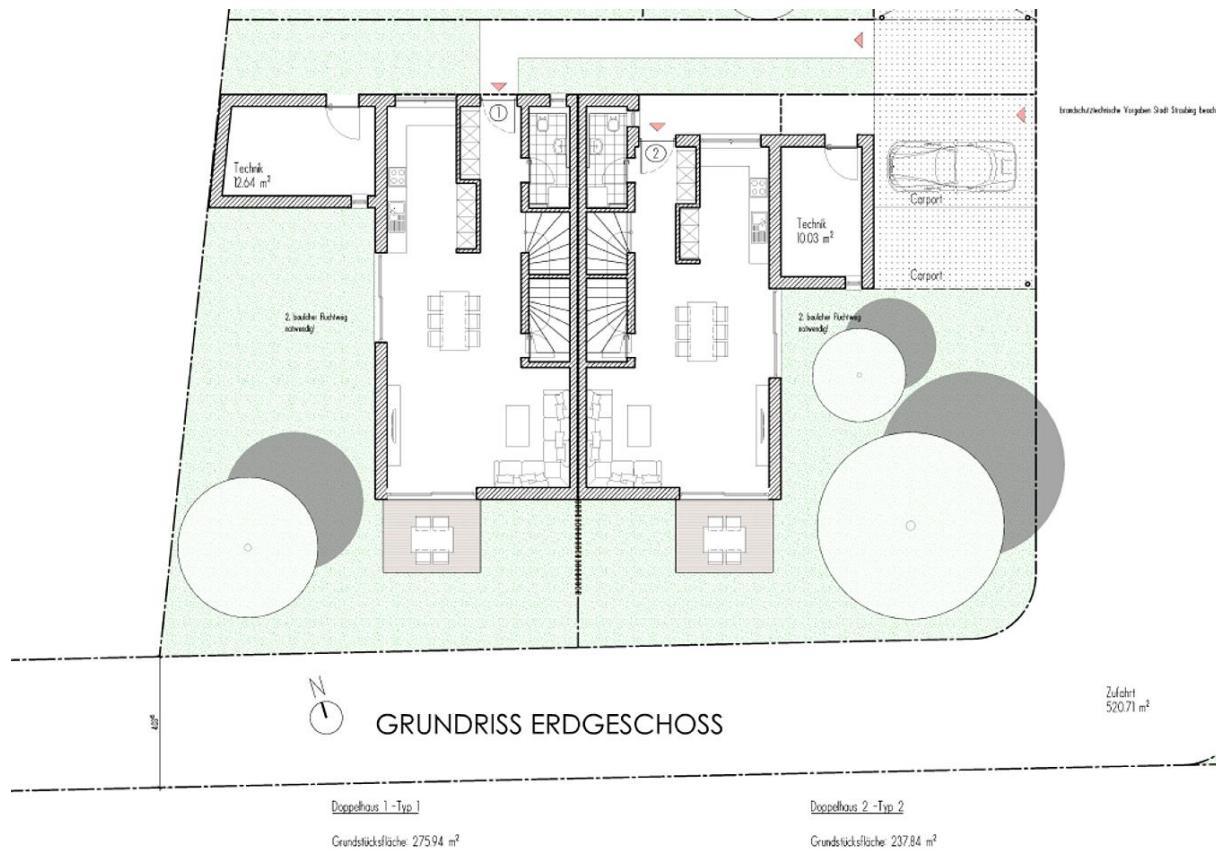
Unsere Türen stehen Ihnen offen:

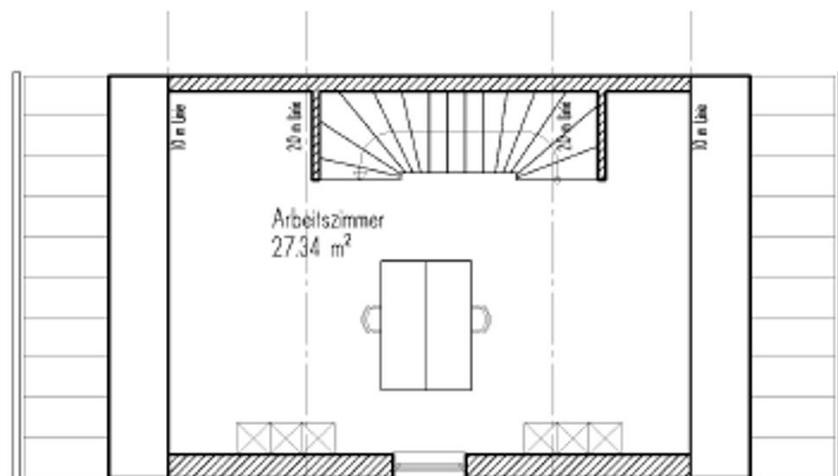
Montag - Donnerstag

09:00 - 12:00 Uhr & 14:00 - 17:00 Uhr

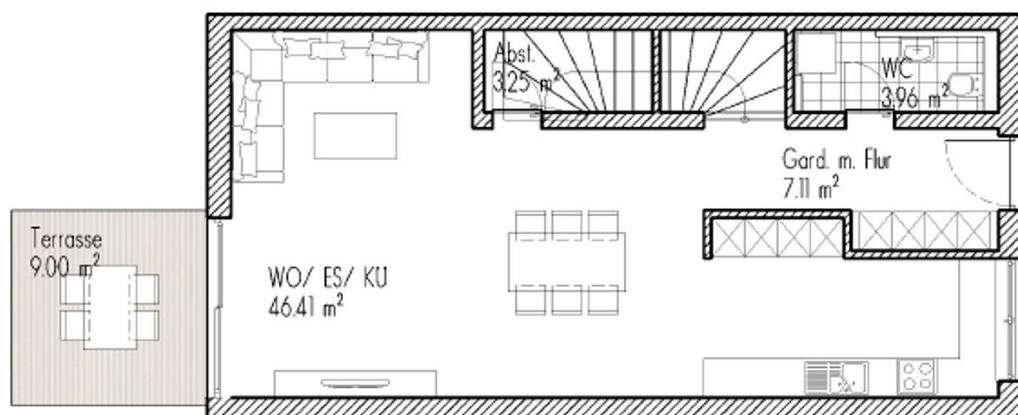
oder nach Vereinbarung.

„So fühlt sich Zuhause an – Immobilien mit Herz und Qualität.“

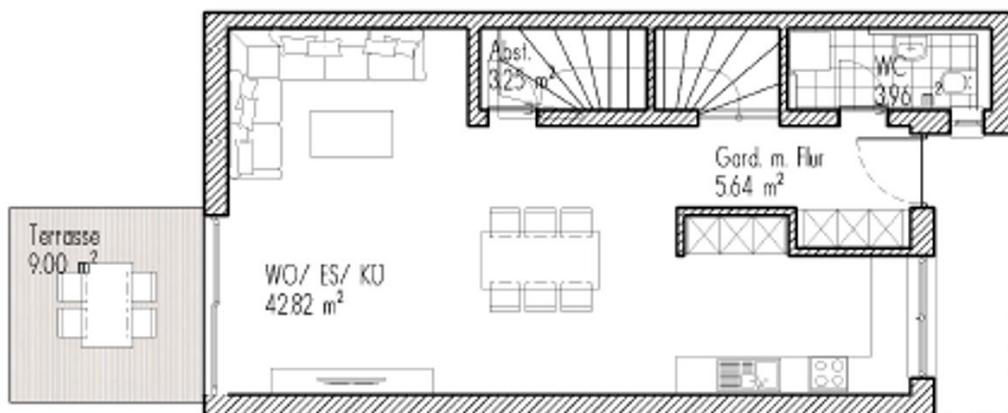




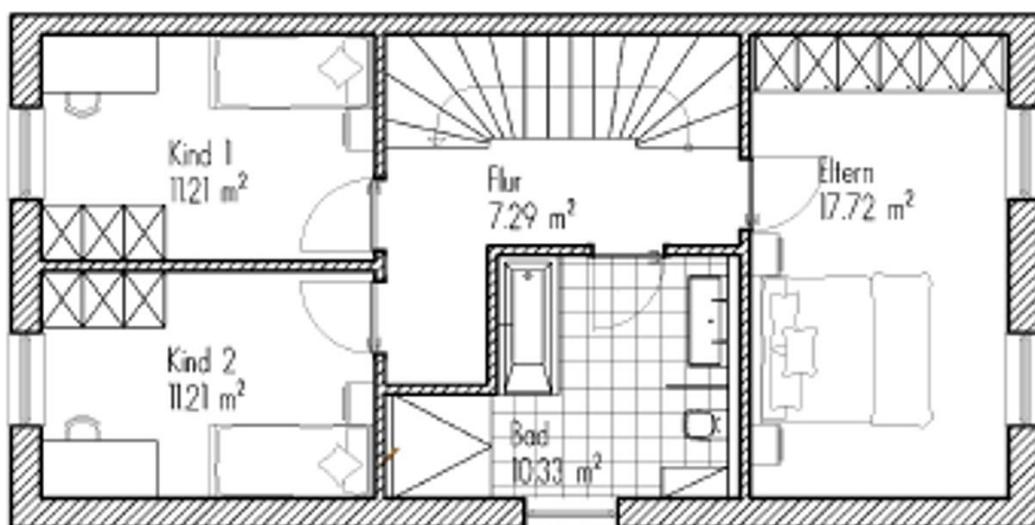
**GRUNDRISS DACHGESCHOSS** optional!



**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS