

VOGELSONGSTRASSE 3, 94447 PLATTLING

Ab sofort beziehbar!

Moderne 2-Zimmer Erdgeschosswohnung (inkl. EBK)  
mit Terrasse und Garten!



© FLOWFACT GmbH

**Seubert Grundbesitz & Immobilien GmbH**

Stadtgraben 24 | 94315 Straubing

Tel.: 01717545405

Bernhard.seubert@auto-seubert.de | immopartner-seubert.de/

EXPOSE

## ECKDATEN

Baujahr:	Fertigstellung 2025
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 68,34 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	ab sofort
Heizungsart:	Fußbodenheizung/Luft-Wasser-Wärmepumpe
Zustand:	Neubau/Erstbezug
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Vinyl, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Terrasse vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Ja
<hr/>	
Befeuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	11 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

KAUFPREIS

Wohnung: 317.500,00 €  
Tiefgaragenstellplatz: 18.500 €  
Einbauküche: 5.200 €

**Gesamtkaufpreis: 341.200 €**

KÄUFERPROVISION

Provisionsfrei

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine  
Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene  
Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Bernhard Seubert  
T: +49 171 7545405  
bernhard.seubert@auto-seubert.de

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### UMWELTFREUNDLICH MIT PLUS

- KfW-Energieeffizienzhaus 55-EE mit
- Wärmedämmziegeln und 3-fach verglasten Fenstern
- Gründach
- Luftwärmepumpe
- Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

### ATTRAKTIVE KOMBINATION VON STIL UND KOMFORT

- Jede Wohnung mit Terrasse und Privatgarten, West-Loggia oder Dachterrasse
- Raumhöhe mindestens 2,50 Meter, hohe, weiße Innentüren
- hochwertige Vinyl- und Fliesenböden mit Fußbodenheizung
- barrierefreie Gestaltung

### HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR

- drei zurückgesetzte Penthäuser
- bodentiefe Fenster
- idyllisches Gründach auch auf der TG-Einfahrt
- Gestaltung mit Edelstahl, Titanzink
- Extra-Schallschutz

### PLUS AN SICHERHEIT

- Komfortable Videosprechanlage, Sicherheitszentralschlüssel und dreifach verriegelte Wohnungstüren
- Zeitgemäße Ausstattung mit Rauchmeldern – Sicherheit im Detail bieten Brand- und Rauchschutztüren der Etagen-Abstellräume und zum Kellergeschoss.

### GRÜNDACH

Ein Gründach wirkt wie eine zusätzliche Isolierung für die darunterliegenden Räume. Ohne wesentlichen Pflegeaufwand speichert die Bepflanzung Wasser und sorgt im Sommer für angenehme Kühlung des Wohnumfeldes durch Verdunstung. Zugleich binden die Pflanzen Kohlendioxid und Feinstaub. Wildbienen, Hummeln, Schmetterlinge und viele Insekten nutzen die ungestörte Natur auf dem Dach als Rückzugsraum und Nahrungsspender.

### DEZENTRALE LÜFTUNGSANLAGE

Jederzeit frische Luft in allen Räumen – das ist ein Luxus, den keiner missen will. Da die Wärme beim Luftwechsel zurückgewonnen wird, geht kaum Energie verloren.

## LAGE

**LEBEN IN PLATTLING - ALLES GANZ NAH UND ZUGLEICH IM GRÜNEN**  
Das Verbinden von Arbeit und Familie in einem regen städtischen Leben, von gewachsenen Strukturen und modernem Zeitgeist – das gelingt hier vor den Toren des Bayerischen Waldes. Die breite Nahversorgung und das regionale Angebot am Plattlinger Wochenmarkt machen das Einkaufen einfach. Barrierefreiheit, Digitalisierung, Technologietransfer und Smart City sind große Themen der Stadt mit den 13.000 Einwohnern.

### STARKER FREIZEITWERT

Ruhe, Natur und Bewegung im Mühlbachpark, Radfahren am 299 Kilometer langen Isarradweg und Wandern in der Auenlandschaft der Isarmündung und im Bayerischen Wald sowie zahlreiche Sportangebote

### BAYERISCHE TRADITION

Nibelungenfest und -spiele, Volksfest, Käse- und Speckfest, Künstlersommer, Künstlersymposium

### SEHENSWÜRDIGES

Bücherei im Bürgerspital, Kirchen, Kapellen, Wasserturm, Nepomukmuseum, Infozentrum Isarmündung

### OPTIMALE ANBINDUNG FÜR GROSS UND KLEIN

### FAMILIEN- UND KINDERFREUNDLICH

3 Kindergärten, zahlreiche Spielplätze, Jugendtreff

### BILDUNG IN PLATTLING

Grundschule, Mittelschule, Staatliche Realschule, Städtische Musikschule, EDV-Schule, Fachakademie für Sozialpädagogik, Berufsfachschule für Musik, Berufsfachschule für Altenpflege, Berufsschule St. Erhard

### VERKEHRSANBINDUNG

Auto:

Autobahn A 92 (München - Deggendorf): zur Ausfahrt Plattling-Nord 4 km, 7 Minuten

Autobahn A 3 (Nürnberg - Passau): zum Autobahnkreuz 9 km, 12 Minuten  
Deggendorf Volksfestplatz, 10 km, 13 Minuten









# 2

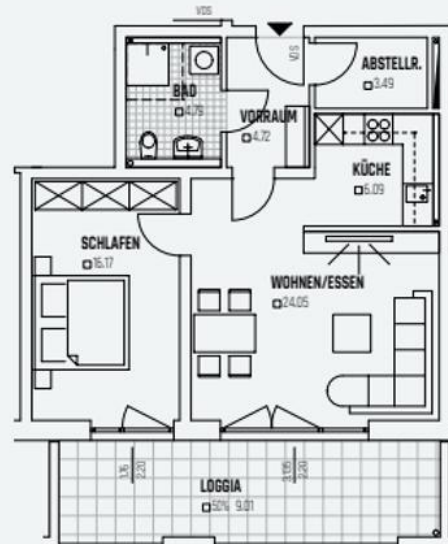
## WOHNUNG 2 2-ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,05 m <sup>2</sup>
Küche	6,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 9,03 m <sup>2</sup> )	18,06 m <sup>2</sup>

Wohnfläche E2	68,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum E2	3,01 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 2	13,89 m <sup>2</sup>



EG



## Wohnen am Frohnauer Weiher

### Vogelsangstr. 3, 94447 Plattling

Wohnung	Bezeichnung lt. Teilungserklärung	Tiefgarage	Abstellraum	Etage	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis Whg	Anzahl TG-Stellpla	Kaufpreis TG-Stellpla	Anzahl Außenstellpla	Kaufpreis Außenstellpla	Gesamtkaufpreis	Status
1	E.1	TG-STP 1	E1	EG	98,50	4	448.000,00 €	1	18.500,00 €	1	8.500,00 €	475.000,00 €	
2	E.2	TG-STP 2	E2	EG	68,34	2	317.500,00 €	1	18.500,00 €			336.000,00 €	
4	E.4	TG-STP 4	E4	EG	89,37	3	414.500,00 €	1	18.500,00 €			433.000,00 €	
6	1.2	TG-STP 6	1.2	1. OG	68,34	2	307.500,00 €	1	18.500,00 €			326.000,00 €	
Einbauküche: Kaufpreis 5.200 €													