



SJM WOHNBAU

———— ZUKUNFT BAUEN. WERTE ERHALTEN. ————





Hofmarkstraße 5
85283 Starzhausen

Lage	02
Projektvorstellung	06
EG Grundriss	07
OG Grundriss	08
Ausstattung / Highlights	09
Projektübersicht	10

Hoher Wohnwert in zentrumsnaher Lage

Lebenswert – modern

Der Markt Wolnzach mit rund 11.000 Einwohnern liegt landschaftlich reizvoll inmitten der Hallertau, dem weltweit größten Hopfenanbaugebiet. Er verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, schöne Freizeiteinrichtungen (u.a. Warmbad und Sportzentrum), mehrere Kindergärten, eine Kindertagesstätte, Grund- und Mittelschule, ein Gymnasium sowie hervorragende Ärzteversorgung und zwei Seniorenheime.

Damit bietet der Markt Wolnzach hohen Wohnwert – und das alles in einer verkehrstechnisch günstigen Lage direkt an der Autobahn A93 im Dreieck zwischen München, Ingolstadt und Regensburg. Der Bahnhof in Rohrbach mit seiner Anbindung an die Zugstrecke München-Nürnberg ist gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der Ortsteil liegt sehr zentrumsnah von Wolnzach.

In Wolnzach finden Sie Bäckereien, Metzgereien, Tagescafés, Gaststätten, Einkaufsmärkte, Banken, Ärzte, Apotheken – also alles, was Sie für die Versorgung brauchen.

Die umliegende Landschaft der Hallertau bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Rad- und Wanderwege führen durch Hopfengärten und entlang kleiner Flüsse. So verbindet der Standort auf angenehme Weise eine ruhige Wohnumgebung mit einem hohen Freizeitwert.



Entfernungen (Autominuten)

Autobahn A93	5 min
Bahnhof Rohrbach	4 min
München	35 min
Ingolstadt	20 min
Regensburg	45 min
Landshut	40 min









IDEAL für jedes Alter

In der Hofmarkstraße 5 entstehen vier moderne Einfamilienhäuser in zeitgemäßer Holzständerbauweise. Die Gebäude zeichnen sich durch eine energieeffiziente Bauweise und klare Architektur aus, die Funktionalität und Wohnqualität miteinander verbindet. Mit einer Wohnfläche von rund 140 m² bieten die Häuser ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen. Optional besteht die Möglichkeit, durch den Ausbau des Dachgeschosses zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten mit südwestlicher Ausrichtung, wodurch insbesondere im sich zur Terrasse hin öffnenden Wohn-/Essbereich durch viel Tageslicht eine angenehme Atmosphäre entsteht. Die privaten Außenbereiche bieten Ihnen einen Rückzugsort als auch ausreichend Platz für gemeinsames Leben im Freien. Zur Ausstattung gehören jeweils eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher überdachter Stellplatz direkt am Haus, sodass eine komfortable Parksituation gewährleistet ist.

Die Erschließung der vier Häuser erfolgt über eine Privatstraße, mit einem gemeinsamen Geh- und Fahrrecht für alle Anwohner. Dadurch wird eine ruhige und von Durchgangsverkehr freie Wohnsituation gewährleistet.

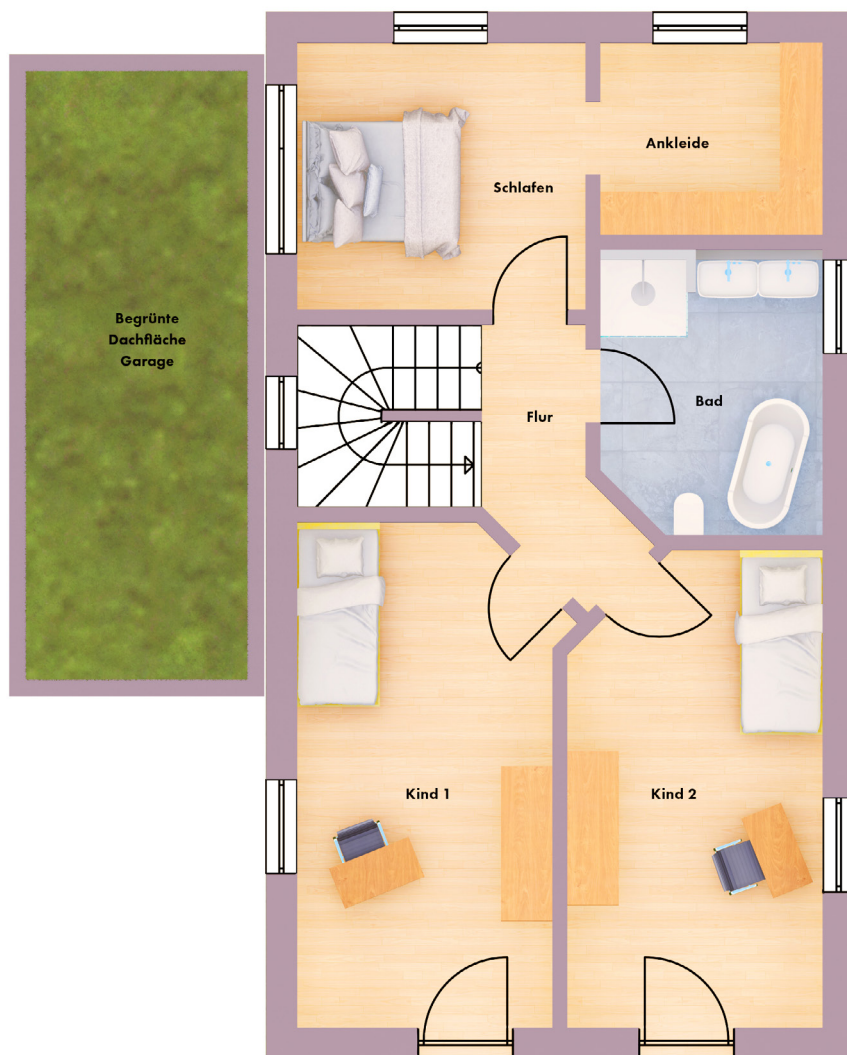
Fertigstellung der vier Einfamilienhäuser ist Ende 2026 geplant.



Erdgeschoss

Haus A-D

	W / NFL (m²)	WFL (m²)
WC/Dusche	5,03	5,03
Gästezimmer	11,33	11,33
Diele	6,28	6,28
Abstellraum	2,64	2,64
Wohnen/Essen/Kochen	40,17	40,17
Terrasse	ca. 24,00	ca. 12,00
Carport	22,5	0,00
FT-Garage + Technik	22,5	0,00
EG gesamt	134,45	77,45



Obergeschoss

Haus A-D

	W / NFL (m ²)	WFL (m ²)
Ankleide	5,83	5,83
Schlafen	10,50	10,50
Galerie	4,12	4,12
Bad	8,37	8,37
Kinderzimmer 1	17,31	17,31
Kinderzimmer 2	15,91	15,91
OG gesamt	62,04	62,04

Ausstattung / Highlights

Architektur und Design

- || Außergewöhnliche Architektur, die höchste Ansprüche an Funktion und Ästhetik vereint
- || Moderne Grundrissgestaltung mit lichtdurchfluteten Räumen
- || Bodentiefe Fenster für eine helle Wohnatmosphäre, Ausführung in Glas mit sicherem Bruchverhalten
- || Französische Balkone passend zur Fensterfarbe
- || Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Innenausstattung und Komfort

- || Bemusterungstermin im Bauherrenstudio mit vielen Auswahlmöglichkeiten für Materialien, Bauteile und Details
- || Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen
- || Elegante Badausstattung mit modernen Markenprodukten
- || Bodengleich geflieste Duschen mit Glasabtrennung
- || Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fenster (außen Aluminium statt foliertem Kunststoff für maximale Langlebigkeit)

Energie und Technik

- || Effiziente Wärmedämmung nach aktuellem Energiestandard KfW40
- || Photovoltaikanlage inklusive Speicher für nachhaltige Energieversorgung
- || Leitungen für den Anschluss einer optionalen Wallbox für E-Mobilität
- || 3-fach verglaste Fenster mit erhöhtem Schallschutz
- || Energieeffiziente LED-Beleuchtung im Außenbereich
- || Glasfaseranschluss / Highspeed-Internet verfügbar (falls gegeben)

Außenbereiche und Mobilität

- || Hohe Aufenthaltsqualität durch großzügige Terrassen und private Gärten für jedes Haus
- || Außenanlagen: Rasen, Terrassenbeläge, Zuwegungen inklusive
- || Fertigteilgarage (Haus A–D)
- || Carport (Haus A–C)
- || Einfriedungen inklusive
- || Private Erschließungsstraße mit Wendehammer

Projektübersicht

Objekt	Grundstück	Fiktiver Anteil $\frac{1}{4}$ von 366 m ² Erschließungsstraße	Wohn-/Nutzfläche	Wohnfläche	Preis
Haus A	257 m ²	91,5 m ²	196,49 m ²	139,49 m ²	Verkauft
Haus B	270 m ²	91,5 m ²	196,49 m ²	139,49 m ²	695.000,00 €
Haus C	282 m ²	91,5 m ²	196,49 m ²	139,49 m ²	699.000,00 €
Haus D (statt überdachtem Stellplatz - offener Stellplatz)	316 m ²	91,5 m ²	196,49 m ²	139,49 m ²	710.000,00 €