



# Exposé für aktive Generation 50plus

**Mehr Raum für das Wesentliche.**

**Flexibel teilbares Baugrundstück in ruhiger Wohnlage von Sankt Augustin**

**Gesamtfläche ca. 1.470 m<sup>2</sup> – auch als kompakte Teilfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> oder als größere Teilfläche verfügbar**

Es gibt Entscheidungen, die man einmal trifft – und dann richtig.

Viele Menschen ab 55 kennen diesen Moment: Das Haus, in dem die Kinder aufgewachsen sind, ist zu groß geworden. Der Garten macht mehr Arbeit als Freude. Oder die Lage paßt einfach nicht mehr zu dem Leben, das man heute führt.

Gleichzeitig wächst der Wunsch nach etwas Neuem: nach einem Zuhause, das besser zum heutigen und künftigen Leben paßt. Für manche bedeutet das ein großzügiges Haus mit viel Garten. Für andere ist gerade ein

kompakter, pflegeleichter Neubau auf einer kleineren Grundstücksfläche die passende Lösung, die selbst gestaltet wurde. Für die nächsten Jahrzehnte.

Dieses Grundstück in Sankt Augustin bietet genau diese Gelegenheit: neu bauen, nach eigenen Maßstäben, in einer Lage, die mit dem Leben Schritt hält.

## **Das Grundstück**

Das Grundstück liegt an der Pauluskirchstraße / Von-Eichendorff-Straße in Sankt Augustin-Ort – in einer ruhigen Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und gewachsener Nachbarschaft, keine 400 m von Bushaltestellen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten entfernt.

Mit rund 1.470 m<sup>2</sup> bietet es außergewöhnlich viel Raum. Der seit 1961 gewachsene Baum- und Buschbestand schenkt Privatsphäre, Schatten und einen reifen Gartencharakter. Je nach gewählter Teilfläche kann dieser Bestand großzügig erhalten oder auf einer kompakteren Grundstücksfläche in deutlich überschaubarerem Umfang genutzt werden.

Auf der größeren Fläche läßt sich ein großzügiges, gegebenenfalls ebenerdiges Eigenheim mit Terrasse, Garten und Platz für Besuch realisieren. Wer den Pflegeaufwand bewußt begrenzen und kompakter bauen möchte, kann sich auf eine Teilfläche von etwa 360 m<sup>2</sup> konzentrieren.

Wer größer planen möchte, kann statt der kompakten Teilfläche auch die größere Teilfläche oder das Gesamtgrundstück in Betracht ziehen. Die genannten Flächen beruhen derzeit auf privaten, nicht amtlichen Vermessungen und werden bis zur amtlichen Vermessung als Circa-Angaben ausgewiesen.

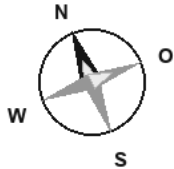
Die amtliche Vermessung soll erst im Zusammenhang mit dem Verkauf der ersten Parzelle veranlaßt werden. Die endgültige Grundstücksfläche, die Kaufpreisberechnung und die Kostenregelung werden im notariellen Kaufvertrag festgelegt.



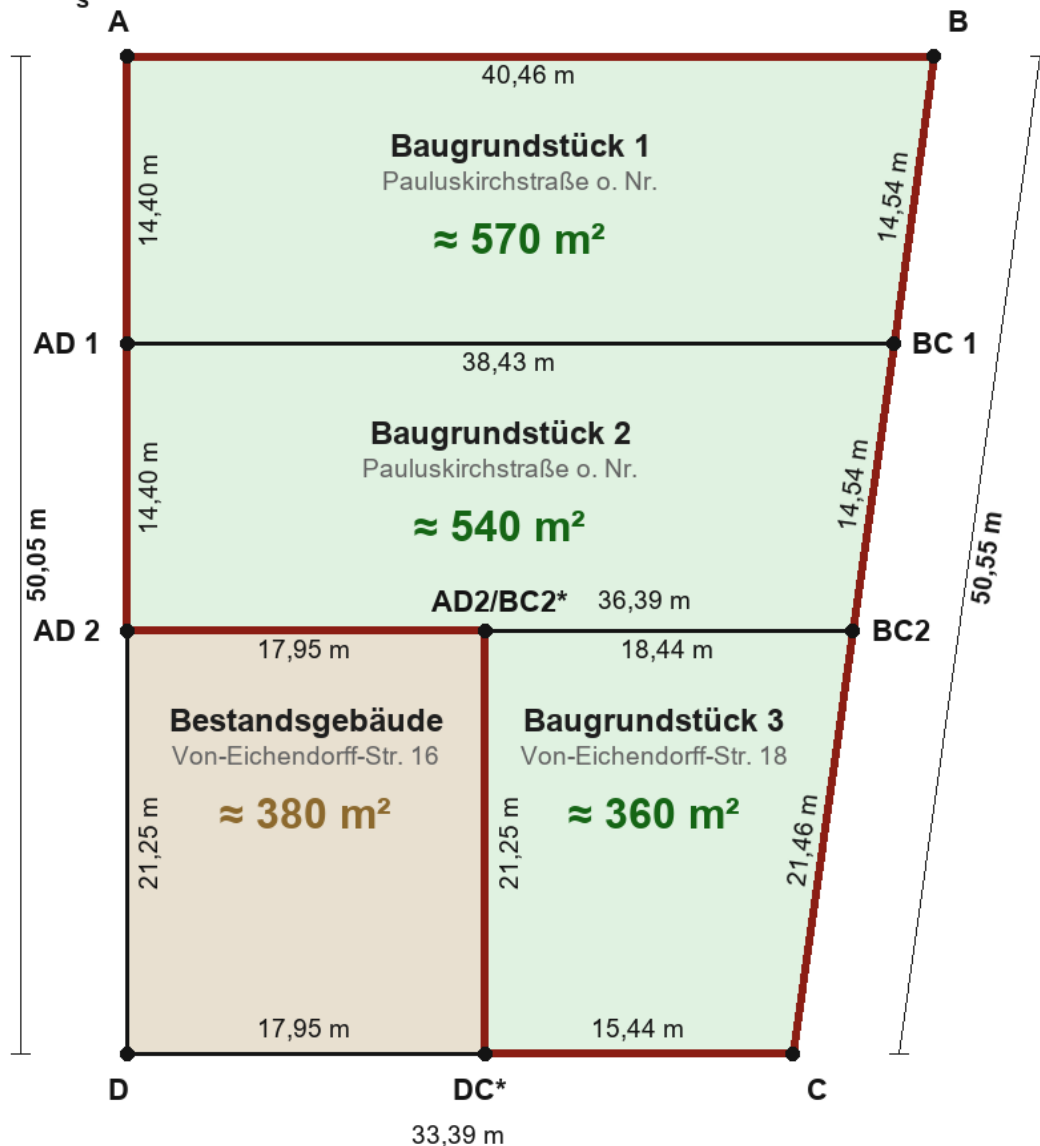
# Baugrundstücke in Bestlage

Pauluskirchstraße / Von-Eichendorff-Straße

Enthält Baugrundstücke 1, 2, 3 sowie Bestandsgebäude -  
maßstabsgerecht (15 px/m)



Stand: 20.08.2026



Rotbraune Umrandung: Baugrundstücke 1–3 als gemeinsames Projekt „Eichendorff-Eck“ ( $\approx 1.470 \text{ m}^2$ )

**Familie Welzel · Ansprechpartner: Manfred Welzel · [www.eichendorff-eck.de](http://www.eichendorff-eck.de)**

Schematische Darstellung, nicht maßgeblich für Grenzverhältnisse - amtliche Vermessung vorbehalten.

## **Neu bauen – der unterschätzte Vorteil**

Wer in dieser Lebensphase neu baut, trifft eine klügere Entscheidung, als es auf den ersten Blick scheint.

Kein Renovierungsstau. Keine versteckten Mängel. Keine Kompromisse mit dem, was ein Vorbesitzer hinterlassen hat. Statt dessen: ein Grundriß, den Sie selbst bestimmt haben – mit breiten Türen, ebenerdiger Dusche und einer Haustechnik, die wartungsarm und energieeffizient ist. Barrierefreiheit nicht als nachträglicher Umbau, sondern als selbstverständlicher Standard von Anfang an.

Ein Neubau auf einer passend dimensionierten Teilfläche ermöglicht ein Zuhause, das auf die eigenen Bedürfnisse und die kommenden Lebensjahrzehnte zugeschnitten ist – mit kurzen Wegen, überschaubarem Pflegeaufwand und zeitgemäßer, wartungsarmer Haustechnik.

## **Eine Lage, die im Alter an Wert gewinnt**

Was heute angenehm ist, wird morgen unverzichtbar. Kurze Wege, verlässliche Versorgung, ein stabiles Umfeld – diese Qualitäten lassen sich nicht nachrüsten. Hier sind sie vorhanden.

Die tägliche Versorgung ist im Umkreis von rund 900 m vollständig abgedeckt: Discounter, Supermärkte, Apotheke, Bäckerei sowie Arzt- und Facharztpraxen – alles fußläufig, ohne Abhängigkeit vom Auto. Die Stadtbahnlinie 66 mit Direktverbindung nach Bonn und Siegburg liegt in ca. 700 m. Wer nicht mehr täglich Auto fahren möchte oder kann, ist hier bestens versorgt – heute wie in zwanzig Jahren.

Bonn, Siegburg und Köln sind verkehrstechnisch gut angebunden: für Kultur, Facharztbesuche, Behördengänge oder einen schönen Ausflug. Der ICE-Bahnhof Siegburg liegt nur 3,5 km entfernt – ideal für alle, deren Kinder oder Enkel weiter weg wohnen.

Und wer die Natur schätzt: Sankt Augustin-Ort liegt mitten im „Grünen C“, einem überregionalen Landschaftspark. Ausgeschilderte Fuß- und Radwege erschließen Birlinghovener Wald, Pleisbachtal und die Siegaue – eine 535 Hektar große Flußauenlandschaft, mit dem Fahrrad leicht erreichbar. Kein Auto, kein Aufwand. Einfach die Tür aufmachen und losradeln.

## Aktiv und verbunden – das Umfeld macht den Unterschied

Sankt Augustin bietet für die Generation 55+ ein überraschend vielseitiges Angebot – ohne daß man dafür in die größeren Städte fahren muß.

Das städtische Kulturprogramm bespielt mehrere Spielstätten: professionelle Theaterproduktionen, Kabarett, Open-Air-Konzerte im Sommer und ein eigenes Kino mit Komfortsitzen. Das Klosterfest der Steyler Missionare zieht alle zwei Jahre über 10.000 Besucher an. Für Sportbegeisterte stehen Hallenbad, Freibad mit 50-Meter-Bahn und ein 18-Loch-Golfplatz auf Gut Großenbusch zur Verfügung. Der Generationenparcours entlang des Grünen C ist kostenlos, barrierefrei und mitten in der Natur.

Wer darüber hinaus möchte: Bonn mit Oper, Beethoven-Orchester und internationalen Museen liegt direkt vor der Tür – und ist mit der Stadtbahn bequem erreichbar.

Daß die Stadt hält, was sie verspricht, belegt eine unabhängige Quelle: Im IW-Gemeindecheck Daseinsvorsorge 2026 des Instituts der deutschen Wirtschaft – einer Analyse aller 10.817 deutschen Gemeinden – erhält Sankt Augustin die Bestnote „sehr gut“. In allen entscheidenden Kategorien: Ärzteversorgung, Einkauf, Verkehrsanbindung, Freizeit- und Kulturangebot.

## Planungssicherheit

Für das Grundstück gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 101, Blatt 2 „Schulstraße“: offene, anderthalb-geschossige Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig, maximale Baukörperlänge 50 m, Erschließung gesichert. Eine Bauvoranfrage vor Vertragsabschluß wird empfohlen.

## Kennzahlen und Preise

| <b>Merkmal</b>   | <b>Angabe</b>                                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage             | Von-Eichendorff-Straße / Pauluskirchstraße,<br>53757 Sankt Augustin                                   |
| Gesamtgrundstück | ca. 1.470 m <sup>2</sup><br>L-förmiger Zuschnitt / Ecklage,<br>Straßenfront ca. 25 m, Tiefe ca. 40 m. |
| Teilgrundstücke  | 570 m <sup>2</sup> / 540 m <sup>2</sup> / 360 m <sup>2</sup><br>Die Flächenangaben sind ca.-Größen.   |
| Bebauungsplan    | Nr. 101, Blatt 2 „Schulstraße“                                                                        |
| GRZ              | 0,3 (gemäß Bebauungsplan)                                                                             |
| Verfügbarkeit    | sofort verfügbar                                                                                      |

|            |                                                                                                                                                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkauf    | provisionsfrei direkt durch die Erbengemeinschaft                                                                                                                                                |
| Kaufpreise | Baugrundstück 1: 570 m <sup>2</sup> – 389.000 €<br>Baugrundstück 2: 540 m <sup>2</sup> – 369.000 €<br>Baugrundstück 3: 360 m <sup>2</sup> – 259.000 €<br>Baugrundstück-Kombinationen auf Anfrage |

## Kontakt & Besichtigung

Der beste Eindruck entsteht vor Ort: mit Blick auf das Grüne, die ruhige Straße und das Potential für Ihr Zuhause.



Familie Welzel  
Ansprechpartner: Manfred Welzel  
Telefon: 0176 310 770 26  
E-Mail: [kontakt.eichendorff-eck@tsw.de](mailto:kontakt.eichendorff-eck@tsw.de)

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – direkt und unkompliziert.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne die verfügbaren Unterlagen zur Verfügung (Bebauungsplan-Auskunft, Stellplatzsatzung, Bebauungsskizzen, Lageplan und Flurstückskarte sowie alle weiteren verkaufsrelevanten Dokumente).