



**Hier kann Ihre Familie Wurzeln schlagen – heute und über Generationen hinweg**

## **Exposé für Familien und Mehrgenerationen**

---

**Eichendorff-Eck – Bestlage Sankt Augustin – drei Baugrundstücke, sofort  
verfügbar, direkt vom Eigentümer**

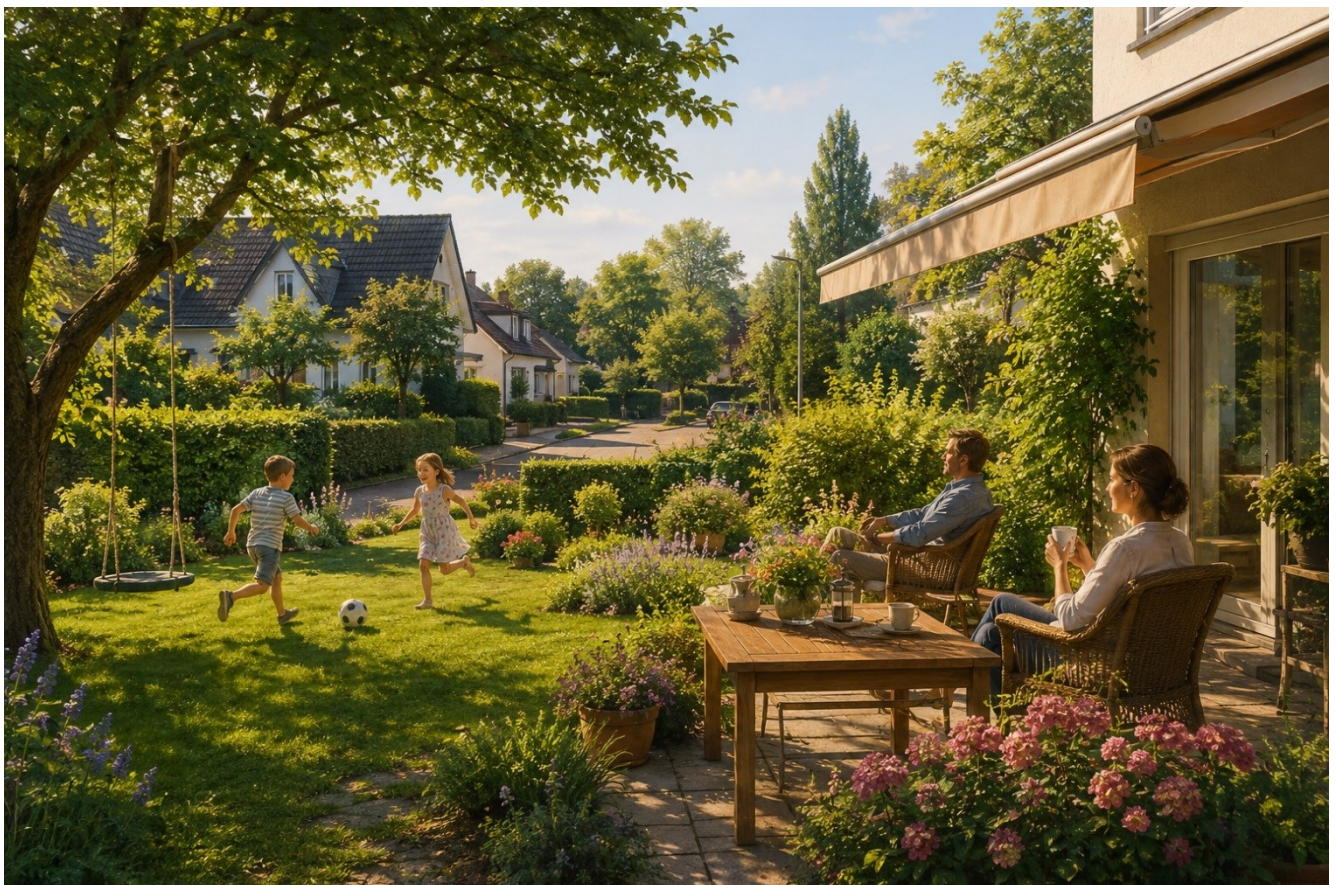
## **Ihr Platz für Träume: 1.470 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage von Sankt Augustin in variablem Zuschnitt – mit Schule, Kindergarten und Natur direkt vor der Tür**

Stellen Sie sich vor: Ihre Kinder spielen im eigenen Garten während Sie entspannt auf der Terrasse sitzen. Am nächsten Morgen gehen Ihre Kinder selbständig zur Grundschule – nur wenige Gehminuten entfernt. Der Kindergarten liegt praktisch um die Ecke. Einkaufen, Arztbesuch oder der Weg zur Straßenbahn: Alles ist schnell erreichbar.

Und vielleicht gehört zu Ihrer Vorstellung noch mehr: Die Großeltern wohnen nur wenige Schritte entfernt. Die Kinder wachsen mit ihnen auf. Hilfe im Alltag ist jederzeit möglich, ohne daß jemand auf seine Eigenständigkeit verzichten muß.

Genau diese Lebensqualität bietet dieses außergewöhnliche Grundstücksareal im Herzen von Sankt Augustin – aufgeteilt in drei eigenständige Baugrundstücke – als klassisches Familiengrundstück ebenso wie als Basis für ein Mehrgenerationenprojekt.

Mit rund 1.470 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und gewachsenem Grün ist dies ein seltenes Grundstück für variable Zuschnitte als Zuhause mit Zukunft.



**So könnte die Vision Ihrer Gartenidylle aussehen (KI-generiert), Juni 2026**

## **Das Grundstück – Raum für Kindheit, Garten und mehrere Lebensphasen**

Das L-förmige Eckgrundstück liegt an der Pauluskirchstraße / Von-Eichendorff-Straße. Gewachsener Baum- und Buschbestand sorgt hier seit Jahrzehnten für Privatsphäre, Schatten und eine grüne Wohnatmosphäre.

Die Grundstücksgröße eröffnet vielfältige Möglichkeiten – einzeln je Baugrundstück oder in Kombination:

- Einfamilienhäuser mit weitläufigem Garten
- Doppelhaus – etwa für zwei Familien oder zwei Generationen
- Hausgruppe mit mehreren Wohneinheiten
- Wohnkonzept mit Einliegerwohnung für Eltern oder Großeltern
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (z. B. separates Gebäude für Praxis, Kanzlei oder Büro)
- gemeinsames Familienprojekt mit mehreren Haushalten auf einer Fläche

Viele Familien wünschen sich heute mehr Nähe zwischen den Generationen – und zugleich soll jeder seinen eigenen Wohnbereich behalten.

Die drei benachbarten Baugrundstücke bieten die seltene Chance, beides zu verwirklichen: klassisches Familienwohnen auf einem einzelnen Grundstück oder mehrere Lebensentwürfe auf direkt benachbarten Flächen.

## **Drei Baugrundstücke – einzeln oder kombiniert erwerbbar**

Das Areal ist in drei eigenständige, bereits vermessene Baugrundstücke aufgeteilt. Jedes davon ist einzeln erwerbbar:

- Baugrundstück 1, ca. 570 m<sup>2</sup> – ebenso großzügig für ein Einfamilienhaus, z. B. ideal auch für die zweite Generation gleich nebenan
- Baugrundstück 2, ca. 540 m<sup>2</sup> – Raum für ein großzügiges Einfamilienhaus
- Baugrundstück 3, ca. 360 m<sup>2</sup> – kompakt und überschaubar im Unterhalt, geeignet für ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine eigenständige Wohneinheit



**Vorschlag für Baugrundstücke 2 und 3: Doppelhausbebauung – Einzelhausbebauung für einzelne Grundstücke ebenfalls möglich.**

Wer großzügiger plant, erwirbt die Baugrundstücke 1 und 2 gemeinsam: Auf der so entstehenden Fläche von ca. 1.110 m<sup>2</sup> lassen sich ein größeres Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder ein Mehrgenerationenkonzept mit Ausbaureserven realisieren. Auf Wunsch steht auch das gesamte Areal aller drei Baugrundstücke einem einzelnen Käufer zur Verfügung – eine in dieser Lage einzigartige Entwicklungsfreiheit.



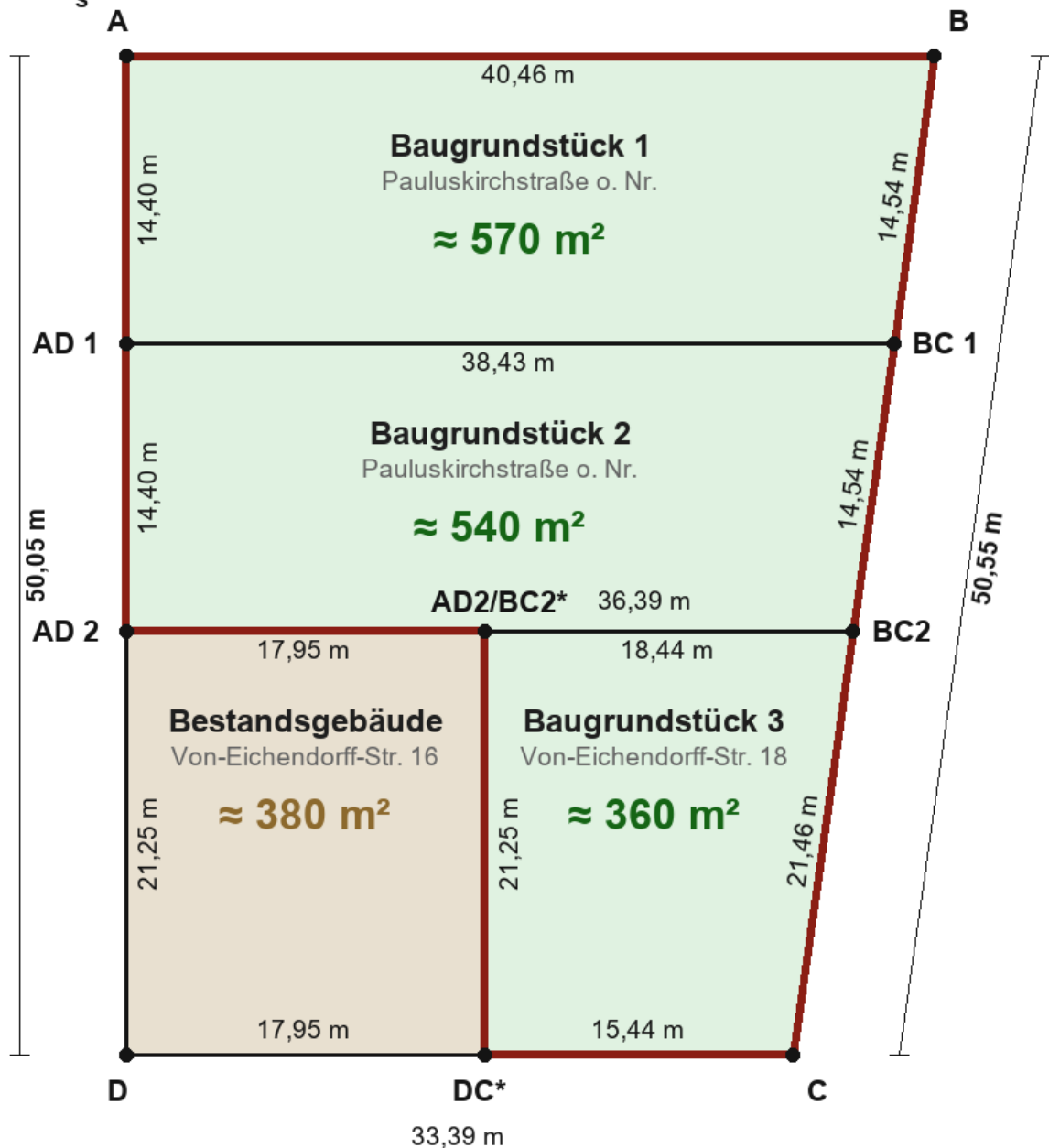
# Baugrundstücke in Bestlage

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.

### Lageskizze Eichendorff-Eck 2026

Da alle drei Baugrundstücke unabhängig voneinander bebaubar sind, können auch mehrere Familienmitglieder gemeinsam Eigentum erwerben und dabei unmittelbare Nachbarn bleiben. Die Vermessung liegt bereits vor; die Kosten einer etwaigen rechtlichen Teilung trägt der Verkäufer.

### Eine Lage, die allen Generationen gerecht wird



**Einfamilienhaus - Maxime 300 – [www.viebrockhaus.de](http://www.viebrockhaus.de) - Bauidee**

Für Familien ist die Lage kaum zu übertreffen und sie überzeugt in jeder Lebensphase.

### Für Kinder:

- Zwei Kindergärten (evangelisch und katholisch) liegen fußläufig in ca. 350 m Entfernung
- Die Hans-Christian-Andersen-Grundschule ist nur ca. 300 m entfernt
- Weitere Schulen sind mit dem Fahrrad schnell erreichbar – Sankt Augustin bietet alle Schulformen vor Ort: Rhein-Sieg-Gymnasium, Albert-Einstein-Gymnasium, Realschule Menden, Hauptschule Hangelar sowie die Fritz-Bauer-Gesamtschule
- Die Wohnstraße selbst ist eine ruhige Tempo-30-Zone – ein gewachsenes Wohngebiet, in dem Kinder unbeschwert spielen können
- Ärzte, Kinderärzte und Apotheken sind ebenfalls kurz erreichbar – ein Vorteil im Familienalltag mit kleinen Kindern.
- Der Allgemeine Sportverein (ASV) Sankt Augustin 1956 e. V. – mit knapp 2.000 Mitgliedern der mitgliederstärkste Sportverein der Stadt, einer von 62 Vereinen. Er bietet in seinen acht Abteilungen von Schwimmen über Turnen bis Fußball ein Angebot für die ganze Familie und wurde vom Landessportbund NRW als „Kinderfreundlicher Sportverein“ ausgezeichnet.



**Einfamilienhaus V6** - [www.viebrockhaus.de](http://www.viebrockhaus.de) - Bauidee

### **Für Berufstätige und Pendler:**

- Die nächste Bushaltestelle (Linien 517, 508, 518, 529, 535, 540) liegt ca. 400 m entfernt.
- Die Straßenbahnlinie 66 verbindet im 10-Minuten-Takt mit Bonn und Siegburg und ist in ca. 700 m bequem zu Fuß erreichbar – die Fahrzeit zum Bonner Hauptbahnhof beträgt rund 20 Minuten, zum ICE-Bahnhof Siegburg nur ca. 10 Minuten.
- Über die A 560, A 59 und A 3 sind Bonn und Köln schnell erreichbar.
- Der Flughafen Köln/Bonn ist mit dem Auto in ca. 18 Minuten über die A 59 oder mit der Bahn über Siegburg in nur 15 Minuten erreichbar.

### **Für Großeltern und Senioren:**

- Ärzte und Apotheken liegen im nahen Umfeld
- Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter, Einzelhandel sowie Großhandel (METRO) sind schnell erreichbar. Das HUMA-Shopping & Outlet (1,3 km Entfernung) mit seinen 130 Verkaufs- und Gastronomie-Einrichtungen ist ein Magnet für die ganze Region.

Wenige Standorte verbinden die Bedürfnisse mehrerer Generationen so ausgewogen.

### **Natur, Spielräume und Freizeit vor der Haustür**

Wer die Natur vor der Haustür schätzt, ist hier bestens aufgehoben.

Der alte Baum- und Buschbestand verleiht dem Grundstück einen besonderen Charakter:

- Kinder finden Platz zum Spielen.
- Erwachsene genießen Rückzugsmöglichkeiten.
- Ältere Menschen profitieren von einer ruhigen Wohnumgebung mit viel Grün.

Die weitere Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in die Natur ein. Kulturell bietet Sankt Augustin zudem eine Musikschule, die Stadtbücherei, das Museum „Haus Völker und Kulturen“ – Angebote, die sich gut in den Familienalltag einfügen.

Hier entsteht nicht nur Wohnraum, sondern ein Ort für gemeinsame Erinnerungen – über eine oder mehrere Generationen hinweg.

Auch für Spiel und Bewegung außerhalb des eigenen Gartens ist gesorgt: Im Stadtteil gibt es wohnnahe Spielplätze für die Kleinen.

### **Auch als Mehrgenerationenprojekt gedacht**



**Doppelhaus V4D - [www.viebrockhaus.de](http://www.viebrockhaus.de) - Bauidee**

Viele Menschen stehen heute vor ähnlichen Fragen:

- Wie können ältere Angehörige möglichst lange selbständig wohnen?
- Wie lässt sich Familie und Beruf besser vereinbaren?
- Wie können steigende Wohnkosten aufgefangen werden?

Ein Mehrgenerationenkonzept bietet auf viele dieser Fragen überzeugende Antworten. Dieses Grundstück schafft dafür die räumlichen Voraussetzungen: Heute vielleicht als Familienhaus geplant. Morgen möglicherweise ergänzt durch eine Einliegerwohnung, einen Anbau oder einen weiteren Wohnbereich. Die Grundstücksgröße bietet Reserven für unterschiedliche Lebensphasen – und die

Teilbarkeit erlaubt es mehreren Generationen, jeweils eigenständige Eigentümer zu werden und dennoch unmittelbare Nachbarn zu bleiben.

## **Klare Rahmenbedingungen – Planungssicherheit für Ihre Familie und Mehrgenerationen**

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 101, Blatt 2 „Schulstraße“.

- Bauweise: Zulässig sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise.
- Geschossigkeit: 1,5, d. h. ein Vollgeschoß und ein halbes Obergeschoß; weiterer Raum unterm Dach möglich.
- Straßenseitig ist eine private Grünfläche im Abstand von 5 Metern von der Grundstücksgrenze vorgeschrieben; die bebaubare Fläche schließt sich an.

Die planungsrechtliche Erschließung ist nach Auskunft der Stadt gesichert; das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und sofort verfügbar. Es liegt in der Wasserschutzzone III B. Eine Bauvoranfrage vor Vertragsabschluß wird empfohlen.

Alle baurechtlichen Angaben beruhen auf städtischen Auskünften und Bebauungsskizzen; angeraten wird eine verbindliche Prüfung beim Bauamt im Rahmen der Bauvoranfrage.

## **Stellplätze – klar geregelt und bereits jetzt vor Ort vorhanden**

Seit dem 1. Januar 2024 gilt in Sankt Augustin eine eigene Stellplatzsatzung, die verbindlich festlegt, wie viele Pkw- und Fahrradstellplätze bei Neubauten nachzuweisen sind – Planungssicherheit für Ihr Bauvorhaben von Anfang an.

Darüber hinaus stehen in der Pauluskirchstraße gegenüber dem Grundstück als auch in der Von-Eichendorff-Straße öffentliche Stellplätze zur Verfügung – praktisch für Besucher oder Handwerker während der Bauphase.

## **Förderung – Entlastung für Familien- und Mehrgenerationenbudgets**

Für Familien und Mehrgenerationen sind Fördermöglichkeiten über KfW und NRW.BANK vorhanden. Förderungen können die Finanzierung zusätzlich verbessern.

Ein Grundstück dieser Größe, in dieser Lage, mit dieser Förderkulisse – das gibt es in Sankt Augustin so nicht noch einmal.

## Kennzahlen und Preise im Überblick

| Merkmal         | Angabe                                                                                                                                                   |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage            | Von-Eichendorff-Straße / Pauluskirchstraße,<br>53757 Sankt Augustin                                                                                      |
| Gesamtareal     | ca. 1.470 m <sup>2</sup> , aufgeteilt in drei eigenständige<br>Baugrundstücke                                                                            |
| Baugrundstück 1 | ca. 570 m <sup>2</sup> , Zufahrt Pauluskirchstraße                                                                                                       |
| Baugrundstück 2 | ca. 540 m <sup>2</sup> , Zufahrt Pauluskirchstraße                                                                                                       |
| Baugrundstück 3 | ca. 360 m <sup>2</sup> , Zufahrt wahlweise Pauluskirchstraße oder<br>Von-Eichendorff-Straße                                                              |
| Erwerbsoptionen | Einzel (1, 2 oder 3)   Kombination 2 + 3 (ca. 1.110 m <sup>2</sup> )  <br>Gesamtareal (ca. 1.470 m <sup>2</sup> )                                        |
| Bebauungsplan   | Nr. 101, Blatt 2 „Schulstraße“                                                                                                                           |
| GRZ             | 0,3 (gemäß Bebauungsplan)                                                                                                                                |
| Verfügbarkeit   | sofort verfügbar                                                                                                                                         |
| Verkauf         | provisionsfrei, direkt durch die Erbengemeinschaft                                                                                                       |
| Preise          | Baugrundstück 1 ca. 570 m <sup>2</sup> 389.000 €<br>Baugrundstück 2 ca. 540 m <sup>2</sup> 369.000 €<br>Baugrundstück 3 ca. 360 m <sup>2</sup> 259.000 € |

## Warum gerade dieses Grundstück für Familien und Mehrgenerationen ideal ist

- *Kurze Wege zur Schule.* Grundschule und Kindergärten liegen fußläufig in unmittelbarer Nähe.
- *Ein eigener Garten für jeden Tag.* Viel Grün, gewachsener Baumbestand und Raum zum Spielen, Entspannen und Aufwachsen.
- *Ruhige Lage mit Zukunft.* Tempo-30-Zone, gewachsene Nachbarschaft und eine langfristig attraktive Wohnperspektive.
- *Mehr als ein Zuhause, wenn gewünscht.* Teilbarkeit und Bebauungsoptionen erlauben auch ein Mehrgenerationenkonzept mit mehreren Eigentümern auf einer Fläche.

## Kontakt & Besichtigung

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



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

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – direkt, unkompliziert und provisionsfrei.

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