



Exposé für Berufstätige und Pendler

Arbeiten in Bonn und Köln. Leben im Grünen.

1.470 m² Baugrundstück in ruhiger Wohnlage von Sankt Augustin – mit Raum für Wohnen, Arbeiten und Ankommen.

Dieses Grundstück richtet sich an Menschen, die beruflich viel erreichen wollen und privat einen Ort suchen, an dem sie dauerhaft ankommen können.

Stellen Sie sich vor: Während andere nach Feierabend noch im städtischen Berufsverkehr unterwegs sind, sitzen Sie bereits auf Ihrer Terrasse unter altem Baumbestand. Hier tauschen Sie Termindruck gegen Ruhe und Entspannung. Vor Ihnen liegt ein grüner Garten, der über Jahrzehnte gewachsen ist.

Ihr privates Arbeitszimmer befindet sich nur wenige Schritte entfernt. Der Blick geht in die Natur statt auf die nächste Häuserwand. Bonn und Köln

sind nah genug für Karriere und Kultur – und weit genug entfernt für Lebensqualität.

Genau diese seltene Kombination bietet das außergewöhnliche Baugrundstück in Sankt Augustin.

Mit rund 1.470 m² Grundstücksfläche, gewachsenem Grünbestand und hervorragender Verkehrsanbindung vereint es die Vorzüge eines hochwertigen Wohnstandortes mit der Nähe zu Bonn, Siegburg und Köln.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, direkt durch die Erbengemeinschaft. Für Käufer fällt daher keine Maklercourtage an.

Das Grundstück – Raum für anspruchsvolle Lebensentwürfe

Das Grundstück liegt an der Pauluskirchstraße / Von-Eichendorff-Straße in einer gewachsenen Wohnlage von Sankt Augustin-Ort.

Mit einer Gesamtfläche von rund 1.470 m² gehört es zu den ungewöhnlich großen Baugrundstücken der Region.

Der alte Baum- und Buschbestand verleiht dem Grundstück einen parkähnlichen Charakter. Diese Qualität lässt sich nicht so schnell neu erschaffen. Was hier in mehr als sechzig Jahren gewachsen ist, schafft vom ersten Tag an Atmosphäre, Privatsphäre und Wohnqualität.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt ca. 0,3. Damit können rund 441 m² Grundfläche bebaut werden.

Denkbare Bebauungsmöglichkeiten sind unter anderem:

- ein Wohnhaus mit separatem Gebäude für Büro, Praxis, Kanzlei oder ähnlichem.
- ein großzügiges Einfamilienhaus
- ein Wohnhaus mit integriertem Homeoffice
- ein Doppelhaus

Das Grundstück bietet Raum für individuelle Architektur und langfristige Lebensplanung.

Repräsentativ statt beliebig

Viele Neubaugebiete bieten heute kleine Grundstücke mit dichter Bebauung.

Dieses Grundstück folgt einer anderen Idee.

Hier entsteht kein Haus zwischen vielen anderen Häusern. Hier entsteht ein Wohnsitz mit Charakter.

Grundstücke dieser Größenordnung sind in gewachsenen Wohnlagen des Bonner Raumes selten geworden. Die Kombination aus großzügiger Fläche, altem Baumbestand und ruhiger Wohnstraße schafft ein Wohnumfeld, das heute kaum noch neu entwickelt werden kann.

Wer Wert auf Qualität, Abstand, Privatsphäre und eine langfristig attraktive Wohnadresse legt, findet hier außergewöhnliche Voraussetzungen.

Teilung möglich – flexibel für unterschiedliche Lebensmodelle

Auf Wunsch kann das Grundstück in zwei eigenständige Grundstücke aufgeteilt werden.

Es bieten sich folgende Nutzungsmöglichkeiten an:

Teilfläche ca. 1.110 m²

- großzügiges Wohnhaus
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Doppelhaus für zwei Haushalte
- Familienfreundlicher Garten

Teilfläche ca. 360 m²

- modernes Einfamilienhaus
- kompakte, hochwertige Wohnlösung
- kleiner Garten mit wenig Pflegeaufwand

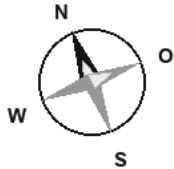
Die Vermessungsunterlagen liegen bereits vor. Die Kosten der Teilung trägt die Verkäuferseite.



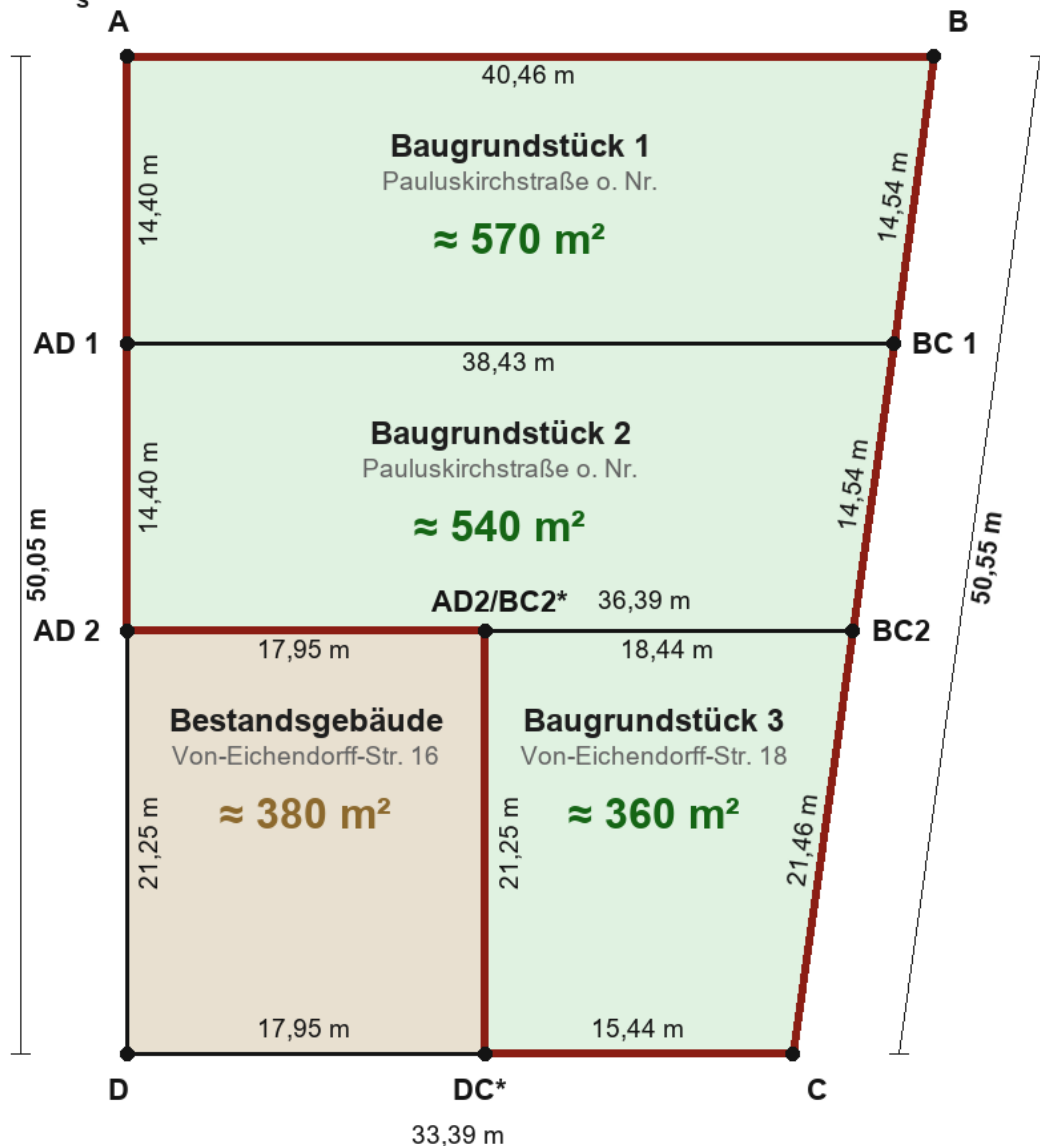
Baugrundstücke in Bestlage

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

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

Wissenschaft, Verwaltung und Wirtschaft vor der Haustür

Sankt Augustin gehört zu den bevorzugten Wohnstandorten im Umfeld der Bundesstadt Bonn und der Metropole Köln.

Die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg in Sankt Augustin mit ihren Studiengängen in Informatik, Ingenieurwissenschaften, Wirtschaft und Kommunikation prägt den Standort ebenso wie zahlreiche Forschungseinrichtungen, Bundesbehörden und Unternehmen der Region.

Typische Erwerber dieses Grundstücks könnten sein:

- Professoren und Hochschulangehörige
- Ingenieure
- Juristen, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer
- IT-Spezialisten
- Führungskräfte
- Bundesbeamte
- Selbständige und Unternehmer

Sie alle schätzen die gleiche Kombination:

Berufliche Möglichkeiten in einer der bedeutendsten Wissenschafts- und Verwaltungsregionen Deutschlands – verbunden mit einem ruhigen und hochwertigen Wohnumfeld. Viele Menschen suchen genau diese Kombination. Nur wenige Grundstücke bieten sie.

Homeoffice mit Qualität

Die Arbeitswelt verändert sich.

Für viele Akademiker, Führungskräfte und Wissensarbeiter gehören Homeoffice-Tage längst zum Alltag.

Dieses Grundstück schafft dafür ideale Voraussetzungen.

Ob separates Büro, Bibliothek, Besprechungsraum oder kreativer Rückzugsort – die Grundstücksgröße eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten, die auf kleineren Grundstücken kaum realisierbar sind.

Hier entsteht ein Zuhause, das Wohnen und Arbeiten gleichermaßen unterstützt.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Lage sind die wichtigsten Verkehrsverbindungen schnell erreichbar.

- Bushaltestelle in ca. 400 m Entfernung
- Stadtbahnlinie 66 in ca. 700 m Entfernung
- Direktverbindung nach Bonn und Siegburg
- schnelle Anbindung an die Autobahnen A560, A59 und A3
- ICE-Bahnhof Siegburg in nur ca. 3,5 km Entfernung
- Flughafen Köln/Bonn in rund 20 km Entfernung

Ob täglicher Arbeitsweg, Dienstreise oder internationale Geschäftsreise – alle wichtigen Ziele sind komfortabel erreichbar.

Natur und Erholung als täglicher Luxus

Nicht nur die Verkehrsanbindung überzeugt.

Auch die Umgebung gehört zu den großen Stärken des Standortes.

Das „Grüne C“, die Siegaue, der Birlinghovener Wald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege schaffen unmittelbaren Zugang zur Natur. Viele Menschen fahren für solche Erlebnisse ins Umland. Hier beginnen sie direkt vor der Haustür.

Kultur auf dem Niveau einer Metropolregion

Die Nähe zu Bonn und Köln eröffnet ein außergewöhnliches kulturelles Angebot.

Oper, Schauspielhaus, Beethoven-Orchester, Museen, Konzerte, Kabarett und Ausstellungen sind ebenso schnell erreichbar wie die vielfältige Kulturszene Kölns.

Gleichzeitig verfügt Sankt Augustin über ein eigenes kulturelles Profil mit Theaterveranstaltungen, Musikschule, Stadtbücherei, Museum „Haus Völker und Kulturen“ sowie den traditionsreichen Veranstaltungen der Steyler Missionare.

Ein Grundstück für Menschen mit langfristigen Plänen

Das Grundstücksangebot richtet sich an Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt bewusst und langfristig gestalten möchten.

Die Kombination aus gewachsener Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage macht das Grundstück zu einer nachhaltigen Investition in die eigene Zukunft.

Ob Familiengründung, Homeoffice, berufliche Entwicklung oder späterer Ruhestand: Das Grundstück bietet genügend Raum, damit sich Lebenspläne entfalten und verändern können, ohne daß ein Umzug erforderlich wird.

Planungssicherheit

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

Wesentliche Eckdaten:

- offene Bauweise
- Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- anderthalb Geschosse
- maximale Baukörperlänge 50 m
- gesicherte planungsrechtliche Erschließung

Alle Angaben beruhen auf vorliegenden Auskünften und ersetzen keine verbindliche baurechtliche Prüfung. Eine Bauvoranfrage wird empfohlen.

Kennzahlen und Preise

Merkmal	Angabe
Lage	Von-Eichendorff-Straße / Pauluskirchstraße, 53757 Sankt Augustin
Gesamtgrundstück	ca. 1.470 m ² L-förmiger Zuschnitt / Ecklage, Straßenfront ca. 25 m, Tiefe ca. 40 m.
Teilgrundstücke	ca. 1.110 m ² und ca. 360 m ²
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 ² – 389.000 € Baugrundstück 2: 540 m ² – 369.000 € Baugrundstück 3: 360 m ² – 259.000 € Baugrundstücke 1+2: 1.110 m ² – auf Nachfrage

Kontakt & Besichtigung

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



Ansprechpartner: Manfred Welzel
Telefon: 0176 310 770 26
E-Mail: 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).