

NEUES WOHNGEBIET 'AM ADELSBACH'



Traumgrundstücke
in Zülpich Rövenich



F&S Firmensitz in Euskirchen - Positiv Energiehaus

Die eigenen vier Wände sind ein Ziel, das viele Menschen verfolgen. Für junge Familien soll es ein Ort der Geborgenheit sein. Andere bauen schon zum zweiten Mal und möchten nun den perfekt zugeschnittenen 'Ruhesitz' beziehen.



Hildegard Schwarz (Immobilienfachwirtin)
Leiterin Projektmanagement F&S concept

Herzlich Willkommen bei F&S concept

Der Schritt zum eigenen Haus beginnt bei der Wahl des passenden Grundstücks. Gerade hier sollte besonnen und überlegt gehandelt werden. Jeder potenzielle Bauherr setzt andere Prioritäten, hat andere Bedürfnisse.

In den letzten Jahren wird neben einer guten Infrastruktur immer wieder der Wunsch nach geordneten sozialen Strukturen laut. Kinder sollen in einer intakten Umgebung aufwachsen, ältere Menschen suchen soziale Kontakte und Sicherheit.

Im Süden der Jülich-Zülpicher Börde liegt die Römerstadt Zülpich umgeben von 24 Ortsteilen.

In der gesamten Gemeinde leben 20.332 Einwohner, davon leben 489 Bürger im Stadtteil Rövenich (31.12.2018). Die Kommune zählt zu den wachstumsstärksten in der Region und hat neben der ruhigen naturnahen Lage eine umfangreiche Infrastruktur zu bieten.

Die Lage ist abwechslungsreich. Das flache Land der Zülpicher Börde mit ihren fruchtbaren Böden geht über in das hügelige Voreifel-land. Das Klima der Börde ist bekannt für seine überdurchschnittliche Zahl an Sonnentagen. Einen ganz besonderen Freizeitwert, mit vielen Attraktionen für die ganze

Familie, bietet der nahegelegene 20 Hektar große Seepark Zülpich.

Entdecken Sie diese wunderschöne Lage für sich und Ihr Eigenheim. Kommen Sie Ihrem Ziel ein gutes Stück näher. Lassen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden.

Das Wohngebiet 'Am Adelsbach' in Rövenich, ist ein ehrgeiziges Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zülpich entwickelt wurde.

Durch individuelle Planungsmöglichkeiten der Bauherren und eine zeitgemäße Architektur, entsteht hier ein harmonisches, nachhaltiges Wohnneubaugebiet.

Wir wünschen Ihnen eine erfolgreiche Realisierung Ihres Eigenheims und viel Freude bei der Lektüre dieses Prospekts.



Rathaus Stadt Zülpich



Ulf Hürtgen
Bürgermeister Stadt Zülpich

Rövenich - nahe der alten Römerstraße Köln-Trier

Der kleine Ort Rövenich gehört zu den 24 Ortsteilen der Stadt Zülpich und liegt nordöstlich der Kernstadt in einer Ebene. Das gesamte Stadtgebiet zählt gut 20.500 Einwohner auf einer Fläche von 101 km². Die Lage der Ortschaft, nahe der alten Römerstraße Köln - Trier, deutet auf gallorömische Ursprünge hin. Reste einer Wasserleitung eines römischen Gutshofes werden vor der Kirche präsentiert.

Am Rande des Nationalparks Eifel und inmitten des Dreiecks Köln-Bonn-Aachen liegt Rövenich verkehrsgünstig und zugleich landschaftlich sehr reizvoll. Der Ort ist angebunden an das sehr gut ausgebaute Netz des ÖPNV. Der Autobahnanschluß zur A1 liegt in nur ca. 5 km Entfernung.

Alles, was man zur Grundversorgung und zur Erholung benötigt

findet sich in der nur 4 km entfernten Römerstadt Zülpich. Neben vier Grundschulen bietet die Stadt ein Gymnasium sowie je eine Gemeinschaftshauptschule, Realschule, Förderschule, Musikschule und ein Berufskolleg.

In Zülpich wurde eine Vielzahl historischer Kulturdenkmäler erhalten. Augenfällige Zeugen des Mittelalters sind hier die Stadtmauer mit den vier Tortürmen und die Kurkölnische Landesburg. Das 'Museum der Badekultur' zeigt nicht nur die Geschichte des Badens, sondern auch die besterhaltene Römertherme nördlich der Alpen. Der bis 1967 betriebene Braunkoh-

letagebau hinterließ im Zuge der Rekultivierung den Wassersport- und den Naturschutzsee. Sie bilden zusammen mit dem historischen Stadtkern eine Achse, die von der

Landesregierung als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt deklariert wurde. Diese Faktoren waren auch ein Grund dafür, dass die Stadt Zülpich im Jahre 2014 Gastgeberin der Landesgartenschau NRW sein durfte. Der Seepark mit seinen vielen Freizeitangeboten und der Park am Wallgraben sind seither für die Besucher ein großer Zugewinn.

Zu einer Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Kaufkraft hat die behutsame Sanierung der Kernstadt sowie die intensiv betriebene Wirtschaftsförderung geführt.

Ich heiße Sie herzlich willkommen. Lassen Sie sich bezaubern von dem Zusammenspiel einer historischen Idylle und den Vorzügen des modernen Lebens.

Ich freue mich auf Sie!

Ihr Ulf Hürtgen
Bürgermeister

BAUGRUNDSTÜCKE



Baugebiet in Zülpich Rövenich 'Am Adelsbach'
Ihren aktuellen Bestandsplan inkl. Preisliste finden Sie auf der letzten Seite.

BESTE LAGE

- Zukunftsweisender Bebauungsplan
- Gute Infrastruktur mit Autobahnanbindung
- Kaufpreis inkl. Erschließung und Endausbau
- Verkauf direkt vom Eigentümer
- Keine Maklercourtage, keine Provisionen



Das Wohngebiet 'Am Adelsbach', in Zülpich Rövenich, liegt nur vier Kilometer vom Centrum der Kernstadt entfernt.

In einer der bevorzugten Wohnlagen des Kreises Euskirchen zeigt sich die Stadt Zülpich mit ihren 24 Ortsteilen sowohl idyllisch als auch zukunftsweisend. Sie wird der Tourismusregion Eifel zugeordnet, bietet sehr viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur, die kaum mehr Wünsche offen lässt. Die Kernstadt Zülpich und die nahegelegene Kreisstadt Euskirchen verfügen über eine umfassende Grundversorgung und eine ausgeprägte Schullandschaft. Die Innenstädte von Köln, Bonn und Aachen sind in weniger als einer Stunde erreichbar.



Wegbeschreibung von der BAB 1

- Ab Ausfahrt 110 sind Sie in nur 6 Autominuten am Baugebiet
- Verlassen Sie die A1 (110) in Richtung Frauenberg (L264)
- Nach ca. 4,7 km fahren Sie links ab in Richtung Rövenich
- Folgen Sie der Straße (später Auf'm Hagedorn) ca. 1,2 km
- Biegen Sie dann rechts in den Sankt-Hubertus-Weg ein - nach ca. 260m sind Sie am Baugebiet

Zieladresse: 53909 Zülpich, Sankt-Hubertus-Weg



Unternehmenssitz der F&S Group: Hightech-Konzepte zur dezentralen eigenständigen Strom- und Wärmeversorgung

Wir bauen für die Zukunft!

Aus der Region für die Region ist eine Verpflichtung, der wir seit 1988 die Treue halten. Die F&S concept arbeitet eng mit den Kommunen im Städtedreieck Köln, Bonn, Aachen zusammen. Bei der Akquise neuer, potentieller Baugebiete achten wir auf beste Lagen, gute Infrastruktur und ein sicheres, sozial gefestigtes Umfeld. In weiteren Schritten werden dann erste Konzepte zur möglichen Bebauung entwickelt und Entwürfe für das neue Baugebiet erstellt. Im Anschluss daran folgt ein erstes Gespräch mit der Gemeinde, in dem verschiedene Alternativen zur möglichen Entwicklung des Gebietes vorgestellt werden.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden sämtliche mit der Planung verbundenen Eventualitäten in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den angeschlossenen Planungs- und Ingenieurbüros erörtert: Wie kann das neue Baugebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden? Ist die

Kläranlage für zusätzliche Einleitungen ausgelegt? Welche Auswirkungen hat das neue Baugebiet auf die örtliche Verkehrssituation? Ist in dem beplanten Bereich mit Bodendenkmälern oder alten Kampfmitteln zu rechnen?

Welche Auswirkungen ergeben sich auf die Umwelt und die bereits bestehende Bebauung? Ist eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Wärme, Energie und Kommunikationsleitungen gewährleistet? Wie sind die Baugrundverhältnisse?

Die Klärung dieser Fragen und das Durchlaufen der einzelnen Verfahrensstufen dauern im Durchschnitt ein bis zwei Jahre.

Nach Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde wird der rechtskräftige Bebauungsplan bekannt gemacht.

Zu diesem Zeitpunkt sieht das Grundstück jedoch noch genauso aus wie bei der Aufstellung der Bauleitpläne: Ackerland. Was jetzt noch erforderlich ist, um bebaubares Wohnbauland daraus zu machen, ist die Erschließung.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages wird zwischen der Gemeinde und dem Investor die genaue Art und der Umfang der Erschließung vereinbart. Grundlage dafür ist die

exakt ausgearbeitete Planung für den Straßen- und Kanalbau.

Nach Unterzeichnung des Vertrages wird die Ersterschließung in Auftrag gegeben. Bereits nach kurzer Zeit kann man die zukünftige Straßenführung erkennen.

Der Kanal wird verlegt, erforderliche Rückhaltungen erstellt, die Versorgungsträger verlegen ihre Leitungen und die Straße erhält eine erste bituminöse Decke. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind in dem neuen Baugebiet alle Erschließungseinrichtungen vorhanden, die für eine bauliche Nutzung erforderlich sind. Der Endausbau der Straße erfolgt meist erst nach 2 bis 3 Jahren. Zu diesem Zeitpunkt sind die meisten Häuser bereits fertig gestellt und man kann nun die Bürgersteige, Parkbuchten, Pflanzbeete usw. erstellen, ohne dass mit einer Beschädigung durch Bauarbeiten zu rechnen ist.

Seit den ersten Planungen sind jetzt ca. fünf Jahre vergangen. Eine lange Zeit; aber es hat sich gelohnt! Es ist ein Wohngebiet entstanden, das sich in die bestehende Bebauung und die Landschaft harmonisch einfügt und seinen Bewohnern ein neues, ruhiges Zuhause in einem sicheren sozialen Umfeld bietet.

„Mein Bestreben liegt darin, potenzielle Bauherren vor dem Grundstückskauf umfassend zu beraten.“

*Hildegard Schwarz,
Projektleiterin der F&S concept*

NATUR UND MENSCH

Die Welt werden wir nicht verändern, aber wir werden auch in Zukunft die Verantwortung für die von uns geplanten Baugebiete und den damit verbundenen Schutz der Natur und der Menschen tragen. Oberstes Ziel ist dabei die Bestandssicherung und die Entwicklung der regionaltypischen Flora und Fauna.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte und des Baulandbedarfs kann ein sinnvoller Schutz zwar nur in abgestufter Form, aber auf keinen Fall kompromisslos realisiert werden. Eine differenzierte Betrachtung der möglichen Landnutzung wird auch in Zukunft eine Verpflichtung unseres Unternehmens sein.

Der Mensch soll im Mittelpunkt der Planung stehen. Zusammen mit unseren Städteplanern werden klare Konzepte für die zukünftigen Bewohner der Baugebiete erarbeitet, aber auch die Interessen der bisherigen Anwohner berücksichtigt.



Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben. Albert Einstein





Flying Fox - Park | Seepark Zülpich



Römerthermen Zülpich | Museum der Badekultur

Kultur, Sport, Spaß, Spiel und Entspannung - attraktive Vielfalt in der Nähe des neuen Baugebietes 'Am Adelsbach'

- Römerstadt Zülpich
- Museum der Badekultur
- Seepark Zülpich
- Wassersport | Tauchsport
- Windsurfen
- Nordic Walking
- Naturbad mit Sandstrand
- BBQ-Donuts | Grillspaß
- Flying Fox-Park
- Adventure Golf
- Haus Bollheim | Hofladen biologisch-dynamischer Landbau
- Burg Mülheim Bauernhof mit Hofladen
- Naturschutzgebiet Neffeltal
- Erlebnisbauernhof Krewelshof
- Thermen & Badewelt Euskirchen
- Eifel-Therme Zikkurat Erlebnisbad | Sauna | Wellness
- Burg Satzvey Ritterspiele und vieles mehr
- Golfplatz Burg Zievel
- LVR-Freilichtmuseum Kommern
- Fahrradrouten / Wanderwege
- Nationalpark Eifel - Natur und Abenteuer vor der Haustür



Wassersportsee | Seepark Zülpich

Hier lässt es sich leben





Erdbeer- und Spargelernte Burg Mülheim



Burg Satzvey | Ritterspiele / Veranstaltungen



Golfplatz Burg Züvel



LVR-Freilichtmuseum Kommern



Eifel-Therme Zickurat



Thermen & Badewelt Euskirchen

GUTE AUSSICHTEN

Der Ort Rövenich liegt mit vier Kilometern Entfernung nordöstlich des Zentrums der Römerstadt. Neben Ruhe und Natur findet sich hier eine hervorragende Infrastruktur mit einem umfangreichen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Antike Spuren der Römerzeit verlaufen direkt durch den Ort: die AgrippasträÙe, heute ein erlebnisreicher Rad- und Wanderweg. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet ist eine Bushaltestelle, die den Ort mit dem ÖPNV verbindet. Mit dem Auto erreicht man die Innenstädte von Köln und Bonn in nur ca. 45 min.

Die Infrastruktur

■ Rövenich

- Dorfgemeinschaftshaus
- Schützenhalle
- Ortsvereine
- Feste | Veranstaltungen
- Sportanlagen
- Kinderspielplatz
- Katholische Pfarrkirche
- Bushaltestelle
- Erlebnisraum Römerstraße
- Anschluss an die A1 | 6 km

■ Euskirchen

- 2 Gymnasien
- 2 Realschulen
- 2 Hauptschulen
- 6 Grundschulen
- 5 Förderschulen
- Marien-Hospital Euskirchen
- Bahnhof mit Anbindung nach Köln, Bonn und Aachen
- Thermen & Badewelt
- TSC Euskirchen, Erftstadion

■ Zülpich

- 7 Kindergärten / Kitas
- Gymnasium
- Realschule
- Gemeinschaftshauptschule
- Grundschule (OGS)
- Förderschule (Bürvenich)
- Berufsfachschule (Füssenich)
- Apotheken
- Ärzte und Fachärzte
- Postfiliale
- Banken
- Pfarramt
- Rechtsanwälte
- Steuerberater
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe
- Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Wochenmarkt
- Bahnhof 'Eifel-Börsbahn' Düren - Zülpich - Euskirchen



BEBAUUNGSKONZEPT

Wohngebiete mit Ausstrahlung, Wohnen in guter Nachbarschaft, Spielen und Gespräche vor der Haustür, Spaziergänge, ohne das Auto nutzen zu müssen, Platz für Gras und Bäume - kann man das planen?



Man kann und zwar in sinnvollen, zukunftsweisenden Bebauungsplänen mit entsprechenden Vorgaben.

Bebauungspläne dienen einer sinnvollen städtebaulichen Anordnung von Grundstücken und Straßen. Sie sollen aber darüber hinaus auch Regeln für die zukünftige Baukultur aufstellen.

Die F&S concept hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Züllich ein Konzept entwickelt, das eine harmonische Baukultur entstehen lässt.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für eine zeitgemäße Architektur geben dem gesamten Wohngebiet Stil und Schönheit. So sind z. B. Zelt-, Walm-, Sattel- und extensiv begrünte Dächer zulässig. Ebenso zulässig wie Gründächer sind Solar- und Photovoltaikanlagen. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes zu erstellen.

Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit anorganischen Materialien bedeckt sein. Die gesamte Erschließung entspricht dem neuesten Stand der Technik. In dem zukünftigen Wohngebiet 'Am Adelsbach' stecken viele ehrgeizige Ideen. Werden Sie Teil dieses Projektes und schaffen Sie mit uns gemeinsam ein zukunftsweisendes Wohnkonzept.

In Harmonie mit der Natur



Zukunftsweisend

- Rechtskräftiger Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Bestandsplan

Unser Service:

- Kostenlose Reservierung
- Wertvolle Tipps: 'Wie geht es weiter'
- Kostenlose Grundstücksvermessung
- Provisionsfreier Verkauf
- Keine Bauverpflichtung

Detaillierte Informationen: www.fs-grund.de

EIN BLÜHENDER GARTEN FÜR SIE



Ein Baum für Ihren Vorgarten!

Wir schenken jedem/r Erwerber/in eines Grundstücks im Wohngebiet 'Am Adelsbach' einen Gutschein für einen heimischen Laubbaum.



Seepark Zülpich 3 Jahre gratis!

Wir schenken jedem/r Erwerber/in eines Grundstücks im Wohngebiet 'Am Adelsbach' eine Familien-Karte für die Dauer von 3 Jahren!

Bunte duftende Blüten und summende Insekten

Verträumte Plätze in Ihrem Garten oder auf dem Balkon - überall können Sie etwas für sich und die Natur tun:

- Auch kleinere Vorgartenbeete werden mit einer geeigneten Bepflanzung zu einem Biotop vor Ihrer Haustür
- Achten Sie auf heimische, standortgerechte, blühende Saaten, Stauden und Sträucher
- Zu unterschiedlichen Zeiten blühende Stauden und Gehölze bringen eine wunderschöne farbliche Abwechslung in Ihren Garten

- Bevorzugen Sie regionale Materialien wie Naturstein (z.B. Grauwacke oder Kalkstein) und Holz (z.B. Lärche oder Eiche)
- Verwenden Sie Laubhecken (Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn) und Blühsträucher zur Einfriedung Ihres Gartens
- Trockenmauern speichern Wärme und bieten Rückzugsorte für Insekten und Reptilien
- Über partiell nicht gemähte Wiesen freuen sich die Insekten und Vögel

- Für Wege und Stellplätze empfehlen wir versickerungsfähiges Material und offene breite Fugen
- Lassen Sie sich über die Vorteile einer Fassaden- oder Dachbegrünung beraten
- Ein heimischer Laubbaum ist ein hervorragender Schattenspende und bietet Lebensraum für viele Tiere.

Mit diesen Tipps unserer Landschaftsarchitektin werden Sie an der Gestaltung Ihrer Gartenflächen lange Freude haben.



WOHNEN IN BESTER LAGE



Weitere Angebote zu
Baugrundstücken finden Sie
unter www.fs-grund.de



F&S concept
Projektentwicklung
GmbH & Co. KG
Otto-Lilienthal-Straße 34
D-53879 Euskirchen

Phone: +49 2251 1482-0
Fax: +49 2251 1482-111
E-Mail: info@fs-grund.de
www.fs-grund.de

