

# NEUES WOHNGEBIET 'AM WEINGARTZHOF'



Traumgrundstücke  
in Zülpich Sinzenich



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 'Ruhsitz' beziehen.



Hildegard Schwarz  
Leitung Projektentwicklung Vertrieb



Rebecca Hirschmann  
Assistenz Immobilienvertrieb

## 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 mehr als 21.500 Einwohner. Davon nennen gut 1.200 Bürger den schönen Ortsteil Sinzenich ihr Zuhause (31.12.2022).

Im Sommer 2021 war auch der Kernbereich Sinzenich vom Hochwasser betroffen. Aber selbst bei dieser massiven Wassermenge blieb der nördlich gelegene Bereich von Sinzenich, der auf einer leichten Anhöhe liegt, verschont. Dort entsteht das neue Wohngebiet 'Am Weingartzhof'.

Zum Schutz der gesamten Gemeinde wurde im Jahr 2022 in Kooperation mit dem Erftverband ein Hochwasserschutzprojekt realisiert. Die dabei neu angelegte Sekundärräue leitet das Wasser des Rotbachs und des Marienbachs nun in natürliche Schleifen. So wird das Wasser im Falle eines Hochwassers gebremst.

Die Bedeutung des Naturschutzes rund um Sinzenich wird auch auf ehemaligen Ackerflächen sichtbar, die in arten- und blütenreiche Grünlandbestände umgewandelt wurden und werden.

Einen 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 Weingartzhof' in Zülpich Sinzenich ist ein ehrgeiziges Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde 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

## Sinzenich – ein idyllischer Ort am Mühlenbach

Sinzenich gehört zu den 25 Ortsteilen der Stadt Zülpich und liegt vier km südlich der Kernstadt Zülpich. Mit dem Wohngebiet 'Am Weingartshof' wird der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in unserer Region Rechnung getragen. Rund 39 Familien können nun hier ein neues zuhause finden.

Der Ort Sinzenich ist von einer aktiven Dorfgemeinschaft geprägt, die mit ihren zahlreichen Projekten schon mehrfach mit Urkunden und Preisen ausgezeichnet wurde. Neben dem Klimaschutzpreis und dem Umweltpreis bekam die Dorfgemeinschaft 2019 den Heimatpreis der Stadt Zülpich.

Ein Kindergarten und eine Grundschule direkt im Ort Sinzenich machen das neue Wohngebiet auch für junge Familien sehr reizvoll. In der gesamten Gemeinde Zülpich ist die Schullandschaft facettenreich.

Die Kernstadt Zülpich bietet alles, was man zur Grundversorgung und zur Erholung benötigt. Eine hervorragende Infrastruktur steht in reizvoller Harmonie mit den gut erhaltenen Zeitzeugen des Mittelalters, wie z.B. der Stadtmauer ihren vier Tortürmen und der 'Kurkölnische Landesburg'. Das Museum 'Römerthermen Zülpich - Museum der Badekultur' ist die besterhaltene Römertherme nördlich der Alpen.

Der in den Jahren 1953 bis 1967 in großem Stil betriebene Braunkohlentagebau hinterließ im Zuge der Rekultivierung des Abbaugebietes den Wassersportsee und den Naturschutzsee. Sie bilden zusammen mit dem historischen Stadtkern eine Achse, die von der Landesregierung als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt deklariert wurde. Dies war auch ein Grund dafür, dass die Stadt Zülpich im Jahre 2014 Gastgeberin

der Landesgartenschau NRW sein durfte. Der damals erbaute Seepark, der Park am Wallgraben und weitere Sehenswürdigkeiten laden immer wieder zu einer schönen Auszeit ein.

Die in den 70er Jahren begonnene und bis zum heutigen Tage behutsam fortgesetzte Sanierung der Kernstadt sowie die intensiv betriebene Wirtschaftsförderung haben zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Kaufkraft Zülpichs geführt. Zusätzlich konnten in den letzten Jahren im zentralen Gewerbegebiet 'An der Römerallee' zahlreiche, auch international operierende Betriebe, angesiedelt werden.

Die Stadt Zülpich und die Ortschaft Sinzenich weisen einen hohen Wohn- und Freizeitwert aus. Seien Sie herzlich als Neubürger:in willkommen.

Ich freue mich auf Sie!

Ihr Ulf Hürtgen  
Bürgermeister

# BAUGRUNDSTÜCKE



Baugebiet in Züllich Sinzenich 'Am Weingartzhof'

Ihren aktuellen Bestandsplan inkl. Preisliste finden Sie auf der letzten Seite.

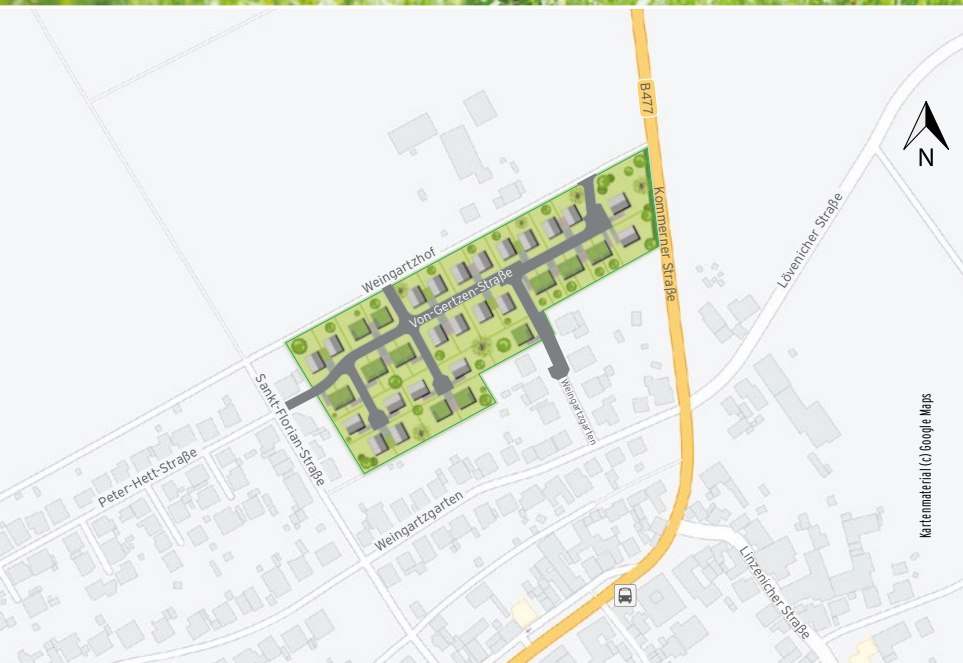
# BESTE LAGE

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



**Historischer Charme im Einklang mit einer Verbundenheit zur Natur, eine lebendige Dorfgemeinschaft und eine wunderbare Lage. Nahe der Römerstadt Zülpich entsteht das Wohngebiet 'Am Weingartzhof'.**

In einer der bevorzugten Wohnlagen des Kreises Euskirchen zeigt sich die Gemeinde Zülpich sowohl idyllisch als auch zukunftsweisend. Sie wird der Tourismusregion Eifel zugeordnet, bietet sehr viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. 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

- A1 Abfahrt Wißkirchen (111) Richtung Euskirchen (B266) bis zum Kreisverkehr (ca. 700 m)
- Im Kreisverkehr die 3. Ausfahrt Richtung Sinzenich (L178)
- Folgen Sie der L178 ca. 6,9 km bis zur B477 in Sinzenich
- Hier biegen Sie nach rechts ab
- Nach nur 200 m fahren Sie links in die Straße Weingartzhof und Sie sind am Baugebiet

## Zieladresse:

53909 Zülpich, Weingartzhof (Straße)



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



Wassersportsee | Seepark Zülpich

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

- Römerstadt Zülpich
- Museum der Badekultur
- Seepark Zülpich
- Wassersport | Tauchsport
- Windsurfen
- Nordic Walking
- Naturbad mit Sandstrand
- BBQ-Donuts / Grillspaß
- Flying Fox-Park
- Adventure Golf
- LVR-Freilichtmuseum Kommern
- Erlebniswelt Eifeltor mit Sommerrodelbahn
- Erholungs- und Generationenpark Mühlental
- Golfplatz Burg Ziesel
- Burg Satzvey  
Ritterspiele und vieles mehr
- Eifel-Therme-Zikkurat mit Erlebnisbad, Sauna und Wellnesspaketen
- Erlebnisbauernhof Krewelshof
- Thermen & Badewelt Euskirchen
- Fahrradrouten / Wanderwege
- Nationalpark Eifel - Natur und Abenteuer vor der Haustür



Burg Sinzenich | Sehenswürdigkeit entlang der Via Agrippa

# Hier lässt es sich leben







LVR-Freilichtmuseum, Kommern



Golfplatz Burg Zievel



Ritterspiele/Veranstaltungen | Burg Satzvey



Eifel-Therme-Zikkurat, Firmenich



Veranstaltungen | Krewelshof Eifel



Thermen & Badewelt Euskirchen

# GUTE AUSSICHTEN

Ein Spaziergang durch Sinzenich fühlt sich beinahe wie Urlaub an. Auf den Spuren der Römer führt die 'Via Agrippa' durch das Dorf an der Wasserburg Sinzenich vorbei und direkt in die geschützten Blühwiesen. Rechts und links der Dorfstraße findet man malerische Plätze und historische Zeitzeugen, wie die Kirche St. Kunibert. Der etwas höher gelegene Bereich des Dorfes wurde 2021 vom Hochwasser verschont. Hier liegt das neue Wohngebiet 'Am Weingartzhof'. Die Nähe der Städte Zülpich (ca. 7 min), Köln und Bonn (je ca. 45 min) garantieren eine hervorragende Infrastruktur.

## Die Infrastruktur

### ■ Sinzenich

- Kindergarten
- Waldorfkindergarten | 2 km
- Grundschule
- Spielplatz | Bolzplatz
- Gastronomie | Gewerbe
- Bäckerei Café
- Arztpraxis | Zahnarztpraxis
- Freiwillige Feuerwehr
- Dorfgemeinschaft Sinzenich
- Via Agrippa Wanderroute
- 2 Bushaltestellen
- Anschluss an die A1 | 8,5 km

### ■ Euskirchen

- 2 Gymnasien
- Berufskolleg
- Gesamtschule
- Realschule
- 10 Grundschulen
- 4 Förderschulen
- Krankenhaus
- Bahnhof | Köln/Bonn/Aachen

### ■ Zülpich

- 7 Kindergärten | Kigas/Kitas
- Gymnasium
- Realschule
- Gemeinschaftshauptschule
- Grundschule (OSG)
- Förderschule (Bürvenich)
- Berufsfachschule (Füssenich)
- Pflegeschule | staatl. anerkt.
- Apotheken
- Ärzte und Fachärzte
- Postfiliale
- Banken
- Pfarramt
- Rechtsanwältin
- Steuerberater
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe
- Wochenmarkt | umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten
- 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?

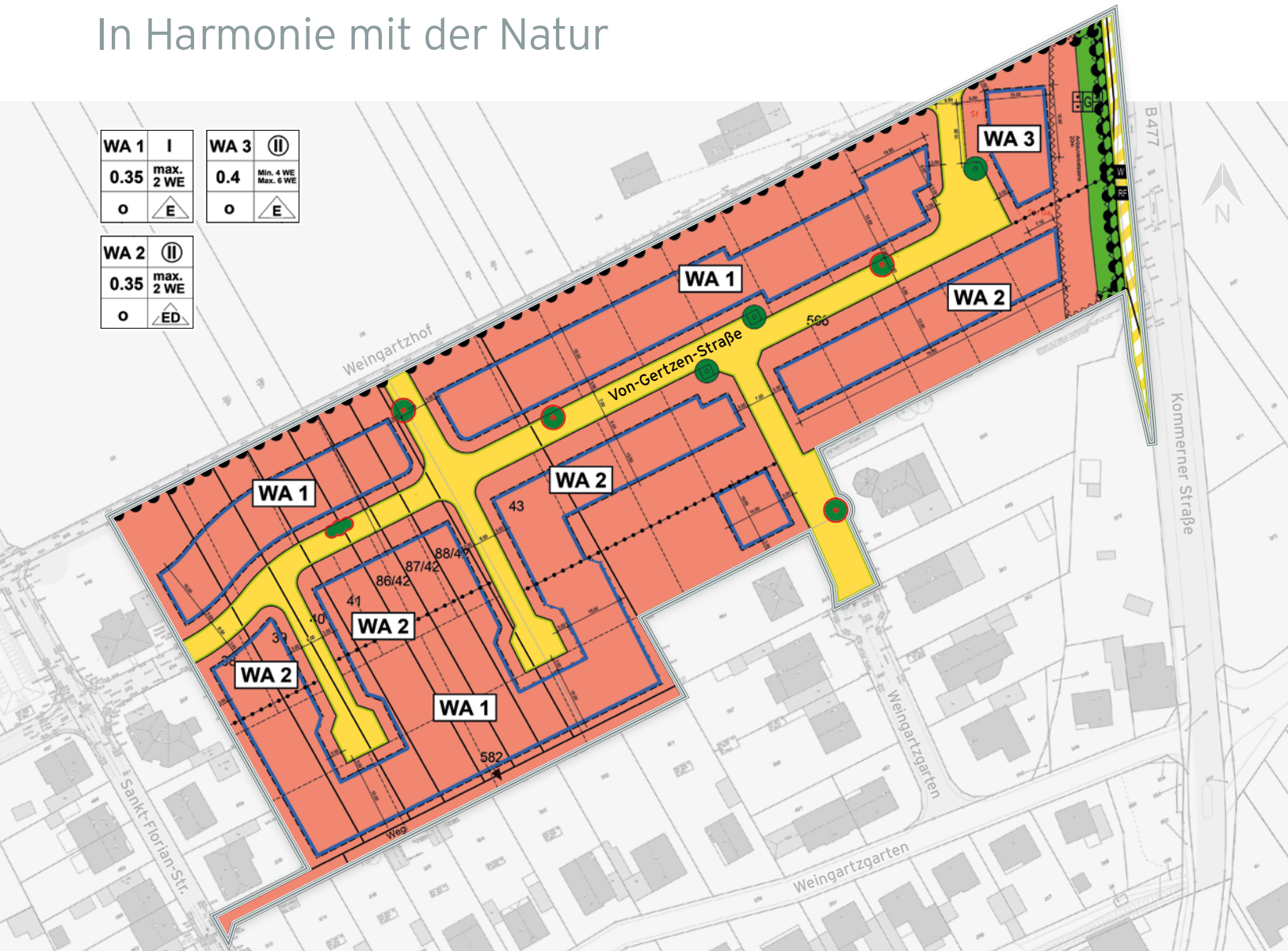
Man kann und zwar in sinnvollen, zukunftsweisenden Bebauungsplänen mit entsprechenden Vorgaben.

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 Zülpich ein Konzept entwickelt, das

eine harmonische Baukultur entstehen lässt. Die zeitgemäße Architektur beinhaltet individuelle Optionen und gibt dem gesamten Wohngebiet Stil und Schönheit. Zelt-, Walm- und Satteldächer, sind ebenso zulässig wie extensiv begrünte Pultdächer und Solar- / PV-Anlagen. Die Vorgartenflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge dienen, sind als Vegetationsflächen anzulegen, innerhalb eines Jahres

nach Inbetriebnahme zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind innerhalb des Bodenaufbaus nur offenporige, wasserdurchlässige Materialien zulässig. Die Erschließung entspricht dem neuesten Stand der Technik. In dem zukünftigen Wohngebiet 'Am Weingartzhof' 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](http://www.fs-grund.de)

# EIN BLÜHENDER GARTEN FÜR SIE



## Ein Baum für Ihren Vorgarten!

Wir schenken jeder/m Erwerber/in eines Grundstücks im Wohngebiet 'Am Weingartzhof' einen Gutschein für einen heimischen Laubbaum.



## Seepark Zülpich 3 Jahre gratis!

Wir schenken jeder/m Erwerber/in eines Grundstücks im Wohngebiet 'Am Weingartzhof' eine Familienkarte 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 Schattenspender 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](http://www.fs-grund.de)

**F&S**  
CONCEPT

**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](mailto:info@fs-grund.de)  
[www.fs-grund.de](http://www.fs-grund.de)

