

NEUES WOHNGEBIET 'AN DER WACHHECKE'



Traumgrundstücke
in Bad Münstereifel Eschweiler



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
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.

Das neue Wohngebiet in Eschweiler 'An der Wachhecke' erfüllt diese Wünsche nicht nur besonders gut, sondern wird auch den zukunftsweisenden Anforderungen an modernes Wohnen in höchstem Maße gerecht.

Eschweiler ist einer von 57 Ortsteilen der Stadt Bad Münstereifel und liegt mit nur 4 km Entfernung nordwestlich der Kernstadt auf einer Höhe von 397 m ü. NN.

Bad Münstereifel gilt als mittelalterliches Kleinod und bietet mit dem staatlich anerkannten Kneipp-Heilbad einen hohen Erholungswert. Zahlreiche öffentliche Einrichtungen und Arztpraxen sowie zentrale Bildung- und Einkaufsmöglichkeiten garantieren einen hohen Versorgungsstatus.

Am Rande des Bad Münstereifeler Waldes und nur ca. 7 Minuten von der A1 entfernt, liegt der Ortsteil Eschweiler malerisch schön. Ganz in der Nähe breitet sich das Naturschutzgebiet 'Eschweiler Tal und Kalkkuppen' aus. Hier finden sich direkt vor der Haustür sehr schöne

Wanderwege. Auch ein gepflegter Golfplatz liegt direkt am Ortsrand von Eschweiler.

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 in Bad Münstereifel Eschweiler 'An der Wachhecke' ist ein ehrgeiziges Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Münstereifel 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.



Sabine Preiser-Marian
Bürgermeisterin Stadt Bad Münstereifel

Stadt Bad Münstereifel

Die Kurstadt Bad Münstereifel liegt im Kreis Euskirchen an der Grenze von Zülpicher Börde und Eifel. Das Stadtgebiet umfasst mit 57 Ortsteilen und Weilern eine Fläche von 151 km². Von den insgesamt 18.736 Einwohnerinnen und Einwohnern leben rund 576 in Eschweiler (Stand: 31.12.2021).

Die Stadt Bad Münstereifel bietet eine gute und bunte, lebenswerte Mischung. So gibt es direkt in der Nähe von Eschweiler verschiedene kulturelle Möglichkeiten, wie zum Beispiel das Radioteleskop Stockert, die Naturstation Grube Toni oder auch die römische Kalkbrennerei Iversheim, welche zum Welterbe der UNESCO zählt.

Kultur, Sport und ein vielseitiges Vereinsleben ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Es stehen unter anderem eine Mehrzweckhalle in Arloff, der Dorfsaal in Iversheim sowie verschiedene Sportplätze zur Verfügung. Sehr beliebt sind auch der Golfclub 'Golf Bad Münstereifel' in Eschweiler und unser Familien-Spaßbad 'eifelbad'.

Die schöne Landschaft lädt zum Entspannen und Erholen ein. Gesundheit wird bei uns groß geschrieben.

Die Schullandschaft mit ihren vielfältigen Schulformen ermöglicht eine bestmögliche Schulbildung. In den Nachbarorten Iversheim und Arloff können die Kinder Kindergarten und Grundschule besuchen.

Die Kindertagesstätte in Iversheim umfasst vier Gruppen für Kinder im Alter von vier Monaten bis zum Schuleintritt.

Die katholische Grundschule, deren Träger die Stadt Bad Münstereifel ist, bietet eine Ganztags- und Übermittagsbetreuung.

Mit dem Auto fährt man von Eschweiler bis zur Kernstadt ca. zehn Minuten. Das Linientaxi der Linie 761 der RVK fährt durch den Ort und verbindet ihn mit dem Regionalverkehr und den Städten.

Unsere Stadt bietet ein Leben in ruhiger, naturnaher Umgebung mit hohem Erholungswert, gleichzeitig aber auch viele Möglichkeiten und zahlreiche Angebote in der Region.

Kommen Sie einfach einmal vorbei und sehen sich um. Sie sind herzlich eingeladen.

Ihre Sabine Preiser-Marian
Bürgermeisterin

BAUGRUNDSTÜCKE



Baugebiet in Bad Münstereifel Eschweiler 'An der Wachhecke'
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



Unser Baugebiet 'An der Wachhecke' in Eschweiler entsteht in einer naturnahen sehr schönen Gegend und liegt doch zentral.

Kennzeichnend für diese hervorragende Lage ist die Nähe zu den Kultur- und Versorgungszentren Bad Münstereifel und Euskirchen sowie zu den Großstädten Köln und Bonn. Mit einer Höhe von 397 m ü. NN liegt Eschweiler nicht in einer hochwassergefährdeten Region. Die stark betroffene Kernstadt Bad Münstereifel wird, durch ein gemeindeübergreifendes Hochwasserschutzkonzept des Erftverbandes, auch bald wieder ein blühender Kurort sein. Der Ortsteil Eschweiler steht für ein harmonisches Leben mit hohem Wohnwert und bester Infrastruktur.



Wegbeschreibung zum Baugebiet

- Ab der A1 / Ausfahrt Mechernich sind Sie in ca. 7 min am Baugebiet
- Ausfahrt 112 Richtung Bad Münstereifel (L165)
- Nach ca. 700 m links (L499) bis in den Ort 'Weiler am Berge'
- Im Ort rechts in die Münstergasse
- Folgen Sie nun der Straße (K45) ca. 3,7 km bis nach Eschweiler
- Das Baugebiet sehen Sie auf der linken Seite

Zieladresse:

53902 Bad Münstereifel Eschweiler
Iversheimer Straße 60



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





Shopper im City Outlet Bad Münstereifel



Landhaus Golfclub Bad Münstereifel

Kultur, Sport, Spaß, Spiel und Entspannung – attraktive Vielfalt in der Nähe des neuen Baugebietes 'An der Wachhecke'

- Eschweiler
- Golfplatz
- Golf Clubhaus & Restaurant
- Spielplatz
- Astropeiler Stockert
- Naturschutzgebiet Eschweiler Tal und Kalkkuppen
- Fahrradroutes / Wanderwege
- Bad Münstereifel
- Historisches Kurhaus Feste und Veranstaltungen
- City Outlet
- Nordic - Walking
- Tennis & Badminton
- Premium Fitnessstudio
- Eifelbad
- Kneipp, Gesundheit & Wellness
- Gasthäuser
- Kulturhaus 'Theater 1'
- Konzerte am Wallgraben
- Museen
- Reiten - Planwagenfahrten
- Alpakawanderungen
- Grillhütte
- Wintersport



Golfplatz Bad Münstereifel-Stockert, Eschweiler

Hier lässt es sich leben

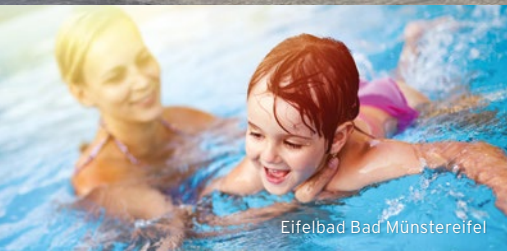




Astropeiler Stockert



Rathaus Bad Münstereifel



Eifelbad Bad Münstereifel



Kurhaus Bad Münstereifel



Kurgarten Wallgraben, Bad Münstereifel



Bruder-Klaus-Feldkapelle, Wachendorf

GUTE AUSSICHTEN

Nordwestlich der Stadt Bad Münstereifel liegt ihr Ortsteil Eschweiler mit 576 Einwohnern (Stand 31.12.2021) ganz in der Nähe des Naturschutzgebietes 'Eschweiler Tal und Kalkkuppen' auf einer wunderschönen Anhöhe. Die Nähe zur Kernstadt garantiert eine hervorragende Infrastruktur mit einer sehr guten Nahversorgung. Ein Linientaxi verbindet den Ort mit dem Bahnhof Bad Münstereifel. Von hier fährt der Zug direkt nach Köln und Bonn. Mit dem Auto fährt man ca. je 45 min bis zu den beiden Großstädten.

Die Infrastruktur

■ Eschweiler

- Golfplatz
- Gastronomie
- Spielplatz
- Linientaxi der RVK
- Kath. Pfarrkirche
- Ev. Kirchengemeinde
- Bad Münstereifel | 4 km
- Anschluss an die A1 | 5 km

■ Iversheim | Entfernung ca. 3 km

- Kindertagesstätte
- Sportplatz
- Sport- und Ortsvereine
- Dorfsaal
- Bahnhof | Entfernung ca. 2 km
Linie Bad Münstereifel - Eusk.

■ Arloff | Entfernung ca. 5,5 km

- Kindertagesstätte
- Grundschule
- Sport- und Ortsvereine
- Mehrzweckhalle Arloff

■ Bad Münstereifel

- 2 Gymnasien
- Realschule
- Gemeinschaftshauptschule
- Gemeinschaftsgrundschule
- Apostolische Schule
- Integrative Kindertagesstätte
- Kindergarten
- Ärzte und Fachärzte
- Apotheken
- Postamt / Poststelle
- Pfarramt
- Rechtsanwälte / Steuerberater
- City Outlet
- Gastronomie
- Gartencenter
- Wochenmarkt

■ Krankenhäuser

- Marienhospital Euskirchen
- Kreiskrankenhaus Mechernich mit Kinderstation



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 Bad Münstereifel ein Konzept entwi-

ckelt, das eine harmonische Baukultur entstehen lässt. Die zeitgemäße Architektur beinhaltet individuelle Optionen und gibt dem gesamten Wohngebiet Stil und Schönheit. So sind z.B. Zelt-, Walm-, Sattel-, extensiv begrünte Flach- und Pultdächer sowie Solar-/PV-Anlagen zulässig. 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 'An der Wachhecke' 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* jeder Erwerb*in eines Grundstücks im Wohngebiet 'An der Wachhecke' einen Gutschein für einen heimischen Laubbaum.

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

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

