



RS IMMOBILIENINVEST

RUNDUM GUT BERATEN

Immobilien-Exposé

**Baugrundstück mit Altbestand, ca.
8.858 m² – Entwicklungspotenzial in
besten Lage.**

Objekt-Nr.:

RS-482-25

Wohngrundstück zum Kauf

in 53757 Sankt Augustin



Details

Zum Kauf

Kaufpreis

3.900.000 €

Grundstücksfläche

ca. 8.858 m²

Käuferprovision

3,57

Beschreibung

Ein Grundstück, zwei Gesichter – und eine seltene Perspektive.

In zentrumsnaher Lage von Sankt Augustin wartet auf rund 8.858 m² eine außergewöhnliche Entwicklungschance: Zwei direkt angrenzende Grundstücke – das eine mit positivem Bauvorbescheid für ein Wohnprojekt, das andere mit nutzungsflexiblem Gewerbestand – bilden gemeinsam das Fundament für ein Projekt mit Weitblick.

Das vordere Grundstück mit ca. 3.560 m² ist bebaut mit Hallen-, Büro- und Wohneinheiten, die aktuell leer stehen oder kurzfristig freistellbar sind. Die Struktur eignet sich für vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten wie Werkstatt, Lager, Büroflächen, Showroom, Atelier, Co-Working oder kleinteilige Dienstleistungseinheiten. Je nach Konzept sind auch Teilerhalt, Umnutzung oder Modernisierung realisierbar – ebenso wie ein vollständiger Rückbau, um das Areal als Teil einer übergreifenden Neuentwicklung neu zu konzipieren.

Das rückwärtige Grundstück mit ca. 5.298 m² ist mit einer freistehenden Villa bebaut, die rückbaufähig ist. Ein positiver Bauvorbescheid erlaubt hier die Errichtung von zwölf Doppelhaushälften mit insgesamt 24 Wohneinheiten – familienfreundlich, zeitgemäß und harmonisch eingebettet in die Nachbarschaft. Zwei ruhige Anliegerstraßen gewährleisten eine optimale Erschließung und Aufteilung.

Was diese Liegenschaft besonders macht, ist die Verbindung aus gesichertem Baurecht und echter Gestaltungsfreiheit. Während das Wohnprojekt unmittelbar umsetzbar ist, lässt sich das Gewerbestandstück individuell weiterentwickeln – ob durch Umnutzung, Neustrukturierung oder als Teil eines kompletten Neubauvorhabens.

Ein Ort mit Substanz – und der Freiheit, daraus etwas Neues zu schaffen.

Ausstattung

- Gesamtfläche von ca. 8.858 m², bestehend aus zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken
- Gewerbegrundstück mit Altbestand: ca. 3.560 m² Grundstücksfläche, teilunterkellert, Hallen- und Büroflächen, ebenerdige Zugänge, getrennte Erschließung der Nutzungseinheiten
- Wohnanteil im Bestand mit zwei Wohneinheiten (aktuell vermietet, kurzfristig kündbar)
- Projektgrundstück (ca. 5.298 m²) mit Altbestand (abrissfähig) und positivem Bauvorbescheid für 12 Doppelhaushälften (24 WE)
- Erschließung über zwei Straßen (In der Holle / Am Ottenberg)
- Entwicklungspotenzial für ein klassisches Wohnquartier kombiniert mit ergänzender gewerblicher Nutzung im Bestand; weitere Konzepte wie Co-Working, Werkstatt oder Showroom im gewerblichen Teil denkbar – jeweils vorbehaltlich Genehmigung
- Alternativ ist auch ein vollständiger Rückbau beider Grundstücke möglich, um ein neues Gesamtkonzept frei zu realisieren – je nach Planung und behördlicher Zustimmung
- Beide Grundstücke stammen aus einem Eigentum – einheitliche Veräußerung möglich

Sonstiges

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung – unkompliziert, persönlich und mit dem Blick fürs Ganze. Ob erste Orientierung oder konkretes Vorhaben: Wir nehmen uns die Zeit, mit Ihnen gemeinsam die Besonderheiten dieser Liegenschaft zu erfassen, Potenziale auszuloten und über sinnvolle Nutzungskonzepte nachzudenken.

Als unabhängiger Finanzdienstleister unterstützen wir Sie auf Wunsch auch bei allen Fragen rund um Finanzierung, Fördermöglichkeiten oder strategische Investitionsplanung. Unser Anspruch geht über den reinen Verkauf hinaus: Wir verstehen uns als Partner auf Augenhöhe – von der ersten Idee bis zur konkreten Umsetzung.

Sämtliche relevanten Unterlagen liegen vollständig vor. Je nachdem, welches Konzept Sie verfolgen oder welche Teile der Liegenschaft für Sie im Fokus stehen, stellen wir Ihnen gerne gezielt Informationen zu baurechtlichen Grundlagen, zur Struktur der Nutzungseinheiten sowie zu möglichen Entwicklungsperspektiven zusammen. Ob direkte Realisierung des Wohnbauprojekts, Modernisierung oder Umnutzung des Gewerbebestands – wir liefern belastbare Daten und denken gerne mit.

Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Ihr Projekt – und Ihre Ideen.

Lage & Umgebung

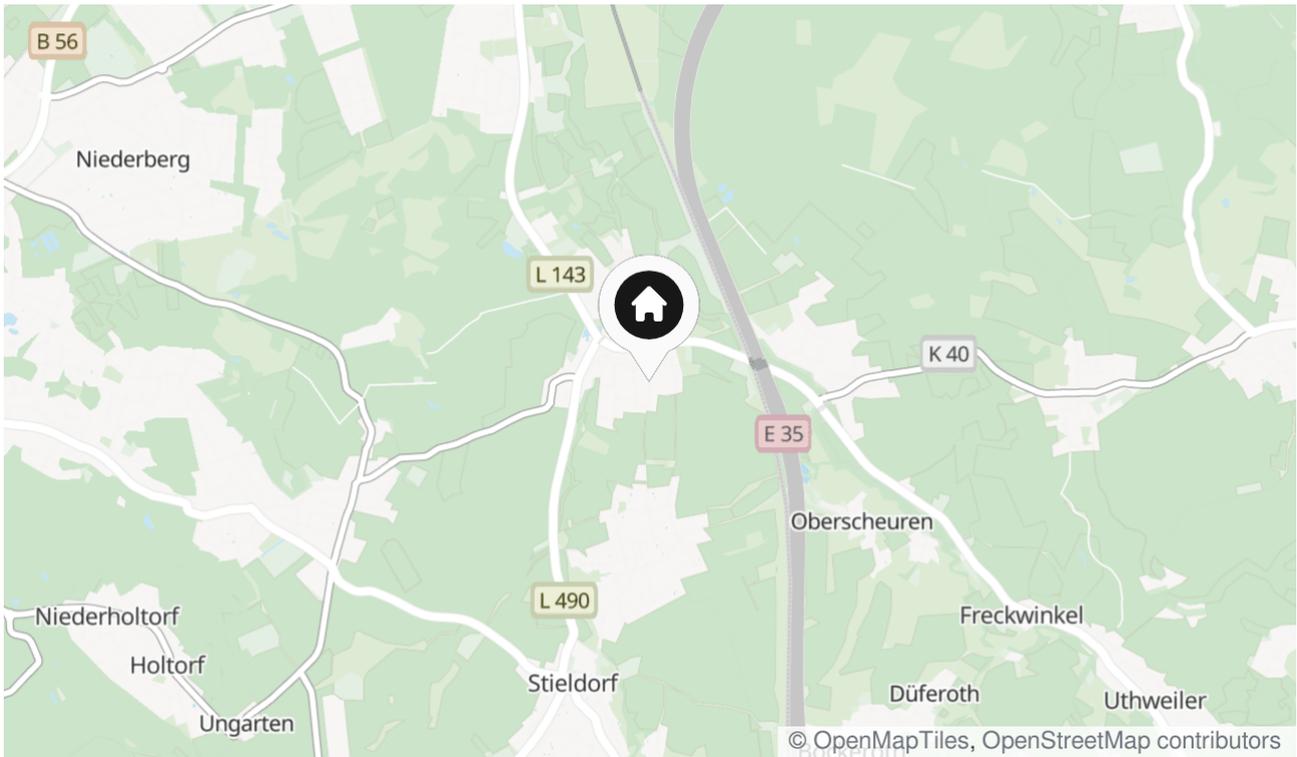
53757 Sankt Augustin

Die Liegenschaft befindet sich in gut erreichbarer Lage von Sankt Augustin – eingebettet zwischen Wohngebieten, Gewerbebestrukturen und entwicklungsfähiger Infrastruktur. Die Region zählt zu den stärksten Wirtschaftsstandorten im Rhein-Sieg-Kreis, geprägt durch Innovationskraft, die Nähe zu bedeutenden Forschungseinrichtungen wie Fraunhofer und DLR sowie ein gewachsenes, mittelständisch geprägtes Umfeld.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Der Anschluss an die A560 liegt nur rund zwei Kilometer entfernt. Über das nahegelegene Autobahndreieck Sankt Augustin-West sind auch die A59 sowie das Autobahnkreuz Bonn/Siegburg (A3) in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich sorgt die Nähe zum ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn und zum Flughafen Köln/Bonn für beste Voraussetzungen – für Menschen, Unternehmen, Ideen und Investitionen.

Gerade für Projektentwickler bietet das Umfeld überzeugende Voraussetzungen: Die gewachsene Struktur, die verlässliche Infrastruktur und die Nähe zu Bildungs- und Forschungseinrichtungen schaffen ideale Bedingungen für moderne Wohnkonzepte mit ergänzender gewerblicher Nutzung. Ob klassisches Neubauquartier mit Doppelhaushälften, ergänzende Dienstleistungsflächen oder flexible Arbeitsbereiche im Bestand – hier trifft Substanz auf Gestaltungsspielraum.

Ein Standort mit klarer Perspektive – bereit für Konzepte, die mehr wollen als Standard.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.



Ansicht Baugrundstück



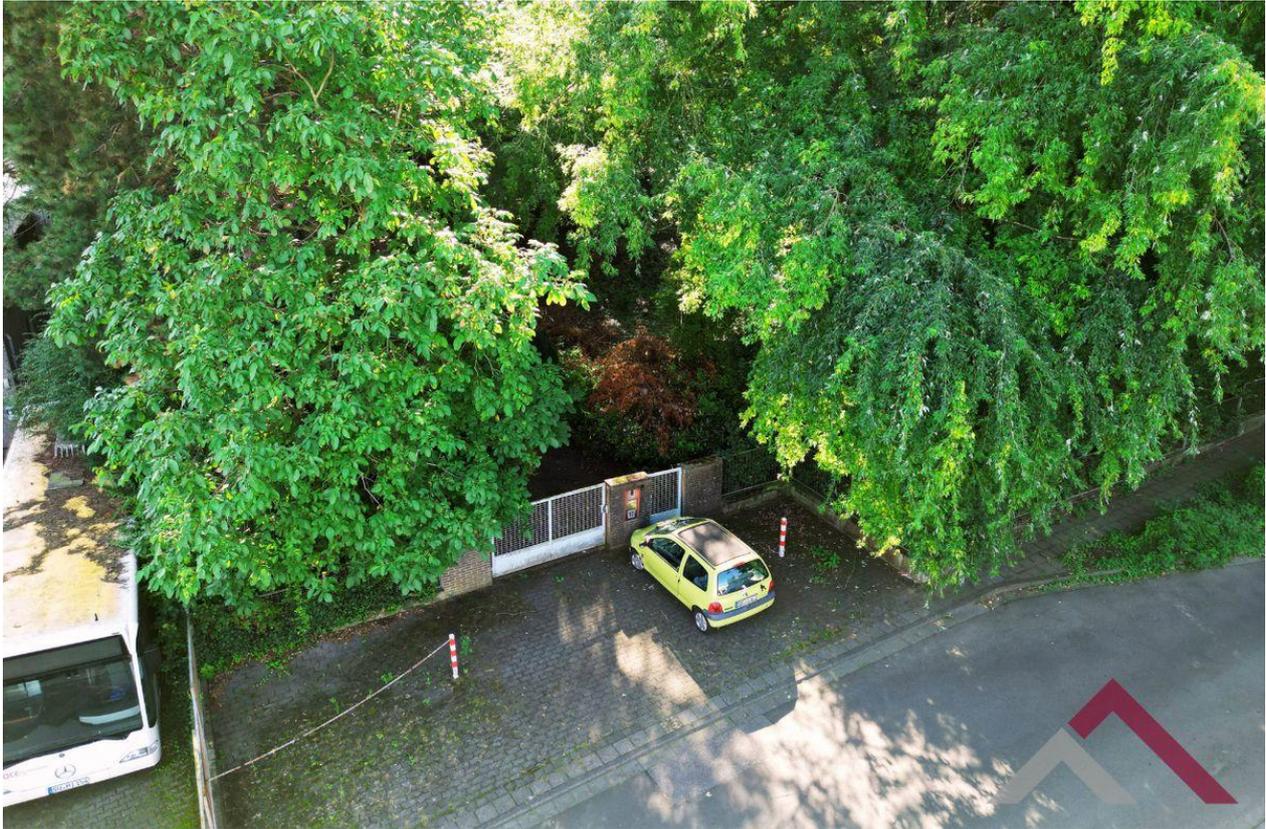
Ansicht Gewerbe



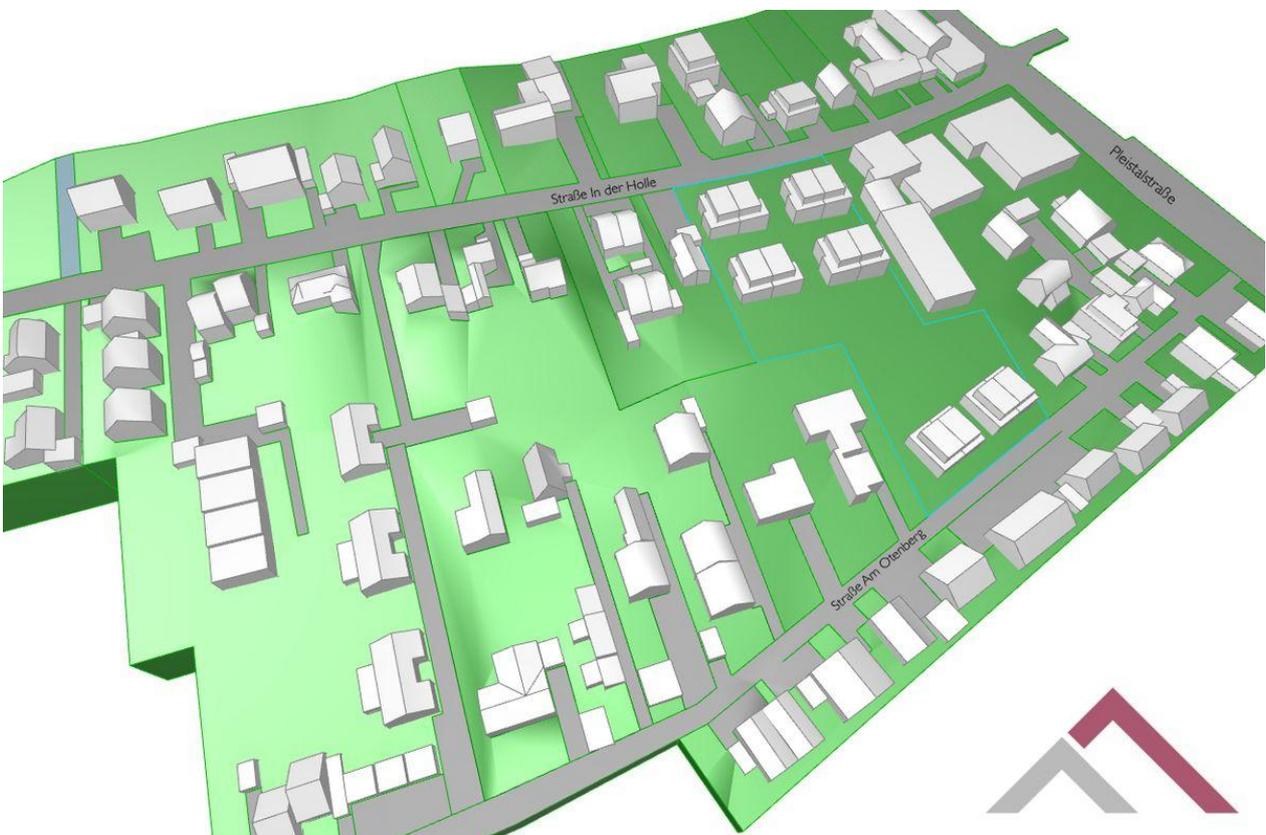
Ansicht Gewerbe



Ansicht Gewerbe



Ansicht Baugrundstück



Projektidee Grundstück 2

Kontakt

RS Immobilieninvest GmbH

Wingertsheide 13
51427 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 1702211007
E-Mail: kontakt@rsimmobilieninvest.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Rene Schulte

Impressum

rs-immobilieninvest.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

rs-immobilieninvest.de

