

Ilsfeld

# Panoramagrundstück mit unverbaubarem Fernblick

Objektnummer: 26188042



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 755.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 795 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188042	Kaufpreis	755.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld

## Die Immobilie



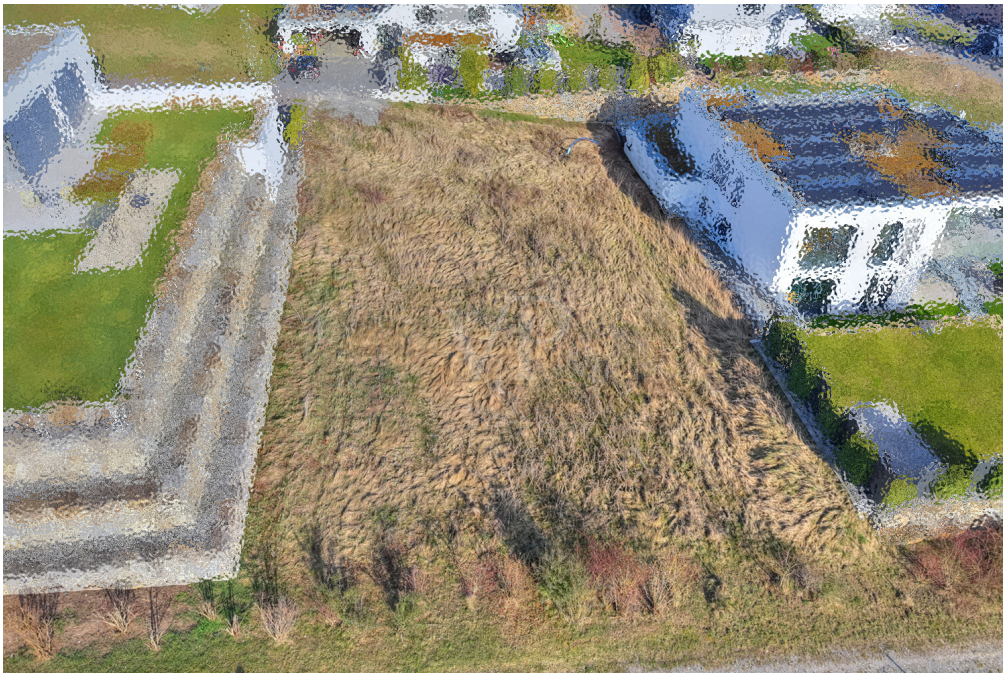
Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld**

## Ein erster Eindruck

Panoramagrundstück mit unverbaubarem Fernblick

Zum Verkauf steht ein besonders reizvolles Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 795 m<sup>2</sup> in begehrter Wohnlage. Das Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines hochwertigen Wohnprojekts.

Das Grundstück ist voll erschlossen und eignet sich hervorragend für die Bebauung mit einem großzügigen Einfamilienhaus, wie beispielsweise einer repräsentativen Villa oder einem modernen Bungalow mit weitläufigem Garten.

Die attraktive Süd-West-Hanglage ermöglicht eine hervorragende Sonneneinstrahlung bis in die Abendstunden. Ein besonderes Highlight ist der freie und unverbaubare Blick auf die angrenzenden Weinberge sowie in das malerische Schozachtal, der diesem Grundstück einen außergewöhnlichen Wohnwert verleiht.

Als letztes noch unbebautes Grundstück auf der Westseite des Baugebietes genießt die Fläche eine attraktive Randlage. Dadurch profitieren zukünftige Eigentümer von einer ruhigen Wohnsituation mit viel Privatsphäre und freiem Ausblick ins Grüne.

Für das Grundstück besteht eine Bebauungsverpflichtung bis zum Jahr 2031.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld**

## Ausstattung und Details

Grundstücksdaten:

- Gesamtfläche: ca. 795 m<sup>2</sup> (ca. 36 x 22 m)
- Topografie: Süd-West-Hanglage

Bebauungsverpflichtung bis 2031

Bebauungsmöglichkeiten:

- Das Grundstück eröffnet vielseitige architektonische Optionen, zum Beispiel:
- Bau einer großzügigen Villa mit Panoramablick
- Bungalow / Eckbungalow
- moderne Hangarchitektur mit Terrassen und großen Fensterflächen

Die Hanglage eignet sich hervorragend für offene Wohnkonzepte mit Aussichtsterrassen, Gartenebenen oder Split-Level-Bauweise.

- WA (allgemeines Wohngebiet)
- GRZ 0,4
- Dachform Flachdach oder Satteldach (20-30 Grad)
- GH 4,5 m ab EFH max.

**Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld**

## Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet in begehrter hochattraktiver Randlage von Ilsfeld. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Weinbergen und einer hochwertigen Wohnbebauung.

Gleichzeitig überzeugt der Standort durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. In kurzer Zeit erreichen Sie den Autobahnanschluss, wodurch umliegende Städte wie z.B. Heilbronn, Ludwigsburg, Stuttgart und andere Wirtschaftsregionen schnell erreichbar sind. Diese Kombination aus idyllischer Wohnlage und guter Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv.

Der freie Blick über die Weinberge und in das Schozachtal sorgt für ein außergewöhnliches Wohngefühl und bietet eine hohe Lebensqualität.

Die Gemeinde Ilsfeld ( ca. 10.000 Einwohner ) liegt idyllisch im Schozachtal, inmitten von Weinreben, zwischen den Löwensteiner Bergen und dem Neckartal. Sie ist eine wachsende Gemeinde mit guter Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ( Kaufland, DM, Markthalle ), Kindergärten, Grundschule, weiterführenden Schulen, Ärztezentrum, Restaurants, Bücherei, Freibad und einem aktiven Vereinsleben.

Die günstige Verkehrslage mit eigenem Autobahnanschluss an die A 81 hat zur Ansiedlung von zahlreichen Industrie- und Gewerbeunternehmen und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

**Objektnummer: 26188042 - 74360 Ilsfeld**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)