

Heilbronn

# Baugrundstück in beliebter Lage - HN OST!

Property ID: 25188161



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

**PURCHASE PRICE: 860.000 EUR • LAND AREA: 691 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188161 - 74074 Heilbronn

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25188161 - 74074 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188161	Purchase Price	860.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Condition of property	Demolition property

Property ID: 25188161 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188161 - 74074 Heilbronn

## A first impression

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause!

Dieses großzügige 691 m<sup>2</sup> große Baugrundstück liegt in einem ruhigen allgemeinen Wohngebiet (WA) und bietet Ihnen die ideale Grundlage für Ihr individuelles Bauprojekt. Ihre Möglichkeiten auf einen Blick:

- Grundfläche: ca. 173 m<sup>2</sup> bebaubar (GRZ 0,25)
- Geschosse: bis zu 2 Vollgeschosse plus DG zulässig
- Wohnfläche: ideal für ein Einfamilienhaus, ein modernes Doppelhaus oder ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 3 Wohneinheiten
- Gebäudehöhe: max. 8,5 m Traufhöhe – schafft großzügige Wohnräume
- Dachformen: flexibel bis 50° Dachneigung – vom klassischen Satteldach bis zur modernen Architektur

Das Grundstück überzeugt nicht nur durch seine Größe und klare Bebaubarkeit, sondern auch durch seine attraktive Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Hier genießen Sie eine angenehme Nachbarschaft, viel Ruhe und gleichzeitig die Nähe zu städtischer Infrastruktur.

Besonderheiten:

- Flexible Bauweise („abweichend“) – individuelle Hausplanung möglich
- Angenehmes Umfeld mit Platz für Garten, Terrasse und Stellplätze
- Erschließung und Zufahrt gemäß Bebauungsplan (Symbol „E“ im Dreieck)

Fazit:

Ein Grundstück mit Seltenheitswert – perfekt für Familien, Paare oder Investoren, die den Traum von einem modernen Zuhause mit viel Gestaltungsspielraum verwirklichen möchten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25188161 - 74074 Heilbronn

## Details of amenities

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten
- GRZ 0,25 / ohne GFZ
- Sattel -oder Walmdach mit max. DN 50°
- TH 8,5 m. ü. Gl.
- bis zu zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (mit Dachgauben)
- EFH, DHH, max. drei Wohneinheiten

Property ID: 25188161 - 74074 Heilbronn

## All about the location

Dieses ansprechende Grundstück befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zur Stadtbahn sowie zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für eine hervorragende Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Stadtzentrum bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars, ergänzt durch größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie den zentralen Marktplatz. Für entspannte Stunden im Grünen stehen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad zur Verfügung. Die Promenaden am Neckarufer laden zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Momenten am Wasser ein.

Heilbronn, mit rund 132.000 Einwohnern, gilt als dynamisches Wirtschaftszentrum in der Region. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber – darunter Lidl, Bosch und Audi – befinden sich in kurzer Entfernung und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Metropolregionen wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde über die A81 gut erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zugleich eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet ein breites Freizeit- und Sportangebot – darunter Reit-, Tennis- und Fußballvereine sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung.

Auch im Bildungsbereich zeigt Heilbronn eine zukunftsorientierte Entwicklung. Neben einem umfassenden Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein wegweisendes Projekt stellt der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) dar – das künftig größte KI-Ökosystem Europas. Mit der aktiven Beteiligung zahlreicher Unternehmen, unter anderem der Schwarz-Gruppe, positioniert sich Heilbronn als Standort technologischer Exzellenz und Innovationskraft.

Property ID: 25188161 - 74074 Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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