

Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

# Entwicklungschance in Kirchhausen: 845 m<sup>2</sup> Grundstück mit flexiblem Bebauungspotenzial

Property ID: 25188445



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

**PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LAND AREA: 845 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

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

Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188445	Purchase Price	245.000 EUR
Type of parking	2 x Garage	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## The property





VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

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

Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## A first impression

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück mit einer Größe von ca. 845 m<sup>2</sup> in Kirchhausen, das vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet – sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger und Investoren. Das teilerschlossene Grundstück ist von zwei Seiten erschließbar und bietet dadurch eine besonders flexible Planung.

Die Bebauung richtet sich nach §34 BauGB, da aktuell kein Bebauungsplan vorliegt. Das bedeutet, dass sich künftige Bauvorhaben an der bestehenden Nachbarbebauung orientieren können. Mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist eine solide Grundlage für die Realisierung attraktiver Wohnkonzepte gegeben.

Auf Basis der Umgebungsstruktur ist eine Bebauung mit freistehenden Ein- bis Dreifamilienhäusern realistisch. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist durch die Mischung aus Wohnhäusern, Einzelhandel und kleinen Gewerbebetrieben in der direkten Nachbarschaft denkbar. Für Bauträger ergibt sich somit die Chance, flexible Wohnformen oder kleinere Wohnprojekte zu entwickeln und an die Nachfrage vor Ort anzupassen.

Das Grundstück wird inklusive bestehender Scheunen und einer Werkstatt angeboten. Diese können während der Bauzeit als Lagerfläche, Werkstatt oder für logistische Zwecke genutzt werden und lassen sich alternativ in ein neues Konzept integrieren oder ersetzen.

Die Zufahrt von zwei Seiten erlaubt eine komfortable Grundstückserschließung und eröffnet Potenzial für unterschiedliche Verkehrskonzepte – beispielsweise zur klaren Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen oder für eine spätere Teilung des Grundstücks.

Die Nachbarschaft ist geprägt von großzügigen Grundstücken, einer aufgelockerten Bebauung und einer grünen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrswege ist eine hohe Standortqualität gewährleistet.

Ob für ein individuelles Einfamilienhaus, ein Mehrgenerationenkonzept oder als Projektentwicklung mit mehreren Wohneinheiten – dieses Grundstück bietet eine solide Grundlage für vielfältige Vorhaben.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein Grundstück mit Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage. Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen, wie ein Exposé mit Lageplan und weitere Daten.

Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## Details of amenities

- Art der Nutzung: Mischgebiet
- GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,8
- Art der Bebauung: freistehende Ein- bis Dreifamilienhäuser
- Teilerschlossen
- Zufahrt über zwei Seiten möglich

Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## All about the location

Kirchhausen wurde 1972 von der Stadt Heilbronn eingemeindet. In dem am weitesten von der City entfernten Stadtteil mit ca. 4000 Einwohnern zeugen der Kirchturm (1570), die Zehntscheune (um 1760) und das Amtmannhaus von der fast 400-jährigen Herrschaft des Deutschen Ordens. Vor allem aber sticht das zwischen 1570 und 1576 erbaute Deutschordensschloss hervor, dessen historische Kulisse gerne als beliebtes Fotomotiv dient.

Der Zusammenschluss der Kirchhausener Vereine, das Ortskartell, veranstaltet rund um das Schloss alle zwei Jahre das Schlossfest. Ein besonders engagierter Bürger erhält hierbei den symbolischen „Ritterschlag“. Einmal jährlich findet dann das Rittertreffen statt. Höhepunkt des Veranstaltungsjahres ist die Reihe „Kultur im Schloss“, die von der Kulturwerkstatt Kirchhausen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Institutionen organisiert wird. Im Mittelpunkt stehen Open-Air-Konzerte und Kleinkunst. Der Nordostturm des Schlosses dient seit 2011 als Museum, betrieben vom Interessenkreis Heimatgeschichte.

Für den Kirchhausener Nachwuchs stehen ein städtischer und ein katholischer Kindergarten zur Verfügung, für die etwas älteren außerdem ein Jugendtreff. Die Grundschule umfasst dank 2016 eingeweihter Mensa und neu gestaltetem Schulhof auch ein attraktives Ganztagsangebot. Sowohl Robi, die rollende Bibliothek, als auch die Buslinien 31 und 61 machen in Kirchhausen Halt.

Heilbronn selbst zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter.

Property ID: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – 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)