

Heilbronn

# Exclusive building plot with existing structure in a dream location

**Property ID: 25188368**



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

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 2.649 m<sup>2</sup>

Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

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

Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188368	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 230 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1960		
Type of parking	2 x Garage		

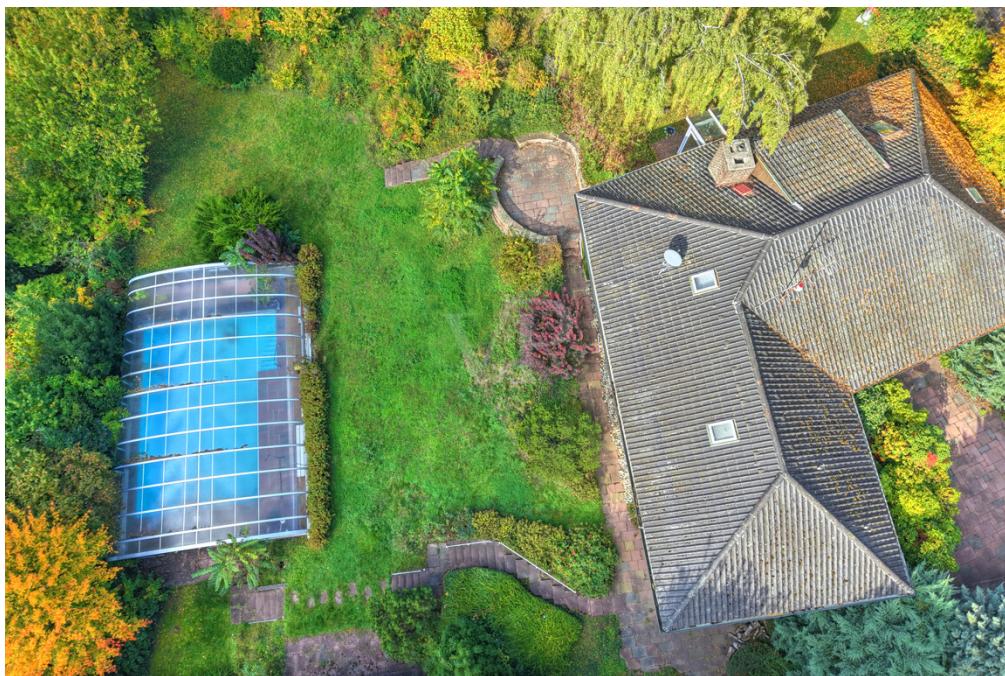
Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



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)

**Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn**

## A first impression

Exclusive building plot with existing structure in a prime location – Heilbronn East.  
(Divisible) This exceptional building plot, offering magnificent views over Heilbronn and the surrounding vineyards, is situated in one of Heilbronn's most sought-after residential areas, in the east of the city. The property combines tranquility, nature, and excellent infrastructure – a rare opportunity for owner-occupiers, investors, or project developers.

**Property Description:** The generous plot comprises approximately 2,600 m<sup>2</sup> and is located in a highly desirable, established residential area of Heilbronn East. Currently, an older, dilapidated villa occupies the site, which can either be extensively modernized or replaced with a new building. According to the development plan, the plot is divisible and ideally suited for the construction of several single-family homes or an exclusive villa development. Thanks to the gentle slope, future owners will enjoy fantastic panoramic views over Heilbronn and the picturesque vineyards.

**Location:** The location in Heilbronn East is considered a prime address – quiet, green, yet close to the city. Nestled between vineyards and well-maintained single-family homes, the surroundings offer a unique living environment with high recreational value. In the immediate vicinity are: a suburban train station with direct access to the city center; recreational areas and walking trails in the vineyards; a popular beer garden and city park; shopping facilities, schools, and kindergartens within easy reach. This combination of nature, views, and excellent transport links makes this property one of the rare opportunities in Heilbronn.

**Other information:** The property is being sold as is. Subdivision and new construction (maximum three residential units per plot) is generally possible according to local building regulations; further details must be coordinated with the city of Heilbronn.

**Conclusion:** A unique opportunity in an exclusive location – ideal for homeowners who value location, tranquility, and quality. Plots of this size and location are increasingly rare in Heilbronn.

Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

## Details of amenities

### Highlights:

Das Grundstück beeindruckt durch seine außergewöhnliche Größe und den parkähnlichen Charakter. Großzügige Freiflächen, gewachsener Baumbestand und eine natürliche Topografie schaffen ein einzigartiges Ambiente, das Ruhe, Privatsphäre und ein Gefühl von Weite vermittelt.

Das vorhandene Bestandsgebäude bietet aufgrund seines Zustands ein hohes Entwicklungspotenzial. Es besteht die Möglichkeit, den Altbestand zu erhalten und umfassend zu sanieren oder das Areal im Rahmen einer Neubebauung vollständig neu zu gestalten. Damit eröffnet sich die seltene Gelegenheit, ein individuelles Wohnkonzept in bester Lage zu realisieren.

Die Immobilie befindet sich in einer exklusiven Premiumlage, einem der begehrtesten Wohngebiete von Heilbronn. Hier verbinden sich gehobenes Wohnumfeld, repräsentative Nachbarschaft und hohe Lebensqualität zu einem Wohnstandort erster Klasse.

Durch eine hochwertige Neubebauung lässt sich das vorhandene Potenzial des Grundstücks optimal ausschöpfen. Neben der exzellenten Lage bietet die Möglichkeit der Neuentwicklung ausgezeichnete Perspektiven für eine nachhaltige Wertsteigerung und langfristige Investitionssicherheit.

Trotz der diskreten und ruhigen Umgebung überzeugt das Grundstück durch eine sehr gute Erreichbarkeit. Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Distanz und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser außergewöhnlichen Lage.

Property ID: 25188368 - 74076 Heilbronn

## All about the location

Heilbronn präsentiert sich als eine dynamische und wirtschaftsstarken Stadt mit rund 132.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene demografische Struktur und stabile Beschäftigungslage besticht. Die Nähe zu Stuttgart sowie zur Rhein-Neckar-Region macht Heilbronn zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort mit vielfältigen Branchen wie Automobilzulieferung, IT und Logistik. Eine exzellente Infrastruktur mit umfassenden Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung unterstreichen den urbanen Lebensstil und die hohe Lebensqualität. Der Immobilienmarkt profitiert von nachhaltiger Stadtentwicklung und smarten Projekten, die langfristig Wertsteigerungspotenziale sichern. Premiumwohnlagen bieten moderne Objekte zu attraktiven Preisen unter dem Niveau der Landeshauptstadt, was Investoren eine vielversprechende Perspektive eröffnet.

Die begehrte exklusive Lage besticht durch ihre unmittelbare Nähe zu einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten, die eine hohe Lebensqualität garantieren und zugleich eine stabile Nachfrage am Immobilienmarkt fördern. Die hervorragende Verkehrsanbindung zeigt sich durch mehrere Busstationen wie Pfühlpark West, Ost und Süd, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, sowie die Straßenbahnstation Pfühlpark in etwa fünf Minuten zu Fuß. Der nahegelegene Bahnhof Trappensee ist in acht Minuten bequem zu erreichen und ermöglicht schnelle Verbindungen in die Region.

Das Angebot an Gesundheitsdienstleistungen ist umfassend und hochwertig: Von spezialisierten Kliniken und Zahnnarztpraxen bis hin zu Apotheken wie der Apotheke am Pfühlpark, die alle innerhalb von maximal 15 Gehminuten liegen, ist für eine exzellente medizinische Versorgung gesorgt. Diese Infrastruktur sichert nicht nur die Zufriedenheit der Bewohner, sondern erhöht auch die Attraktivität der Lage für langfristige Investitionen.

Im Bereich Bildung überzeugt die Umgebung mit einer Vielzahl an Schulen und Kindertagesstätten, die in einem Radius von etwa sechs bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dies gewährleistet eine nachhaltige Nachfrage von Familien und sichert somit die Wertstabilität der Immobilien.

Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe, wie der Pfühlpark und verschiedene Spielplätze, eine attraktive Erholungsqualität. Kultur- und Gastronomieangebote, darunter renommierte Restaurants und Bars wie der Volksgarten oder das 1879 Trappensee, runden das urbane Lebensgefühl ab und fördern

eine lebendige Nachbarschaft.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten macht Heilbronn zu einem äußerst attraktiven Standort für Investoren, die auf der Suche nach nachhaltigen und wertsteigernden Immobilienanlagen sind. Die Lage bietet nicht nur eine hohe Nachfrage, sondern auch ein solides Fundament für langfristigen Erfolg und Wertentwicklung.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25188368 - 74076 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)