

Heilbronn

## Traumhaftes Baugrundstück in Heilbronn Ost

Property ID: 26188020

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PURCHASE PRICE: 1.900.000 EUR • LAND AREA: 1.300 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn**

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

Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn

## At a glance

Property ID	26188020	Purchase Price	1.900.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn

## The property

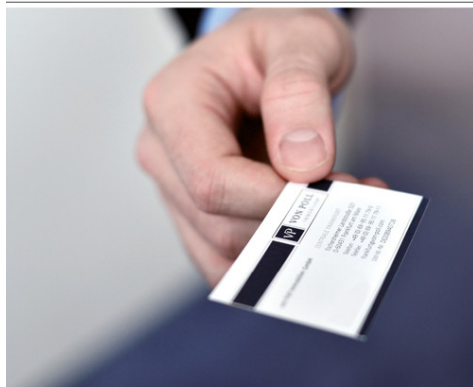


Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn

## 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®)

Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

**Property ID: 26188020 - 74076 Heilbronn**

## A first impression

Traumhaftes Baugrundstück in Heilbronn Ost

In einer der begehrtesten Wohnlagen Heilbronns, im Osten der Stadt, befindet sich dieses außergewöhnliche Abrissgrundstück mit herrlichem Ausblick über Heilbronn und die umliegenden Weinberge.

Die angebotene Grundstücksfläche vereint Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder Bauherren mit gehobenen Ansprüchen.

Zum Verkauf steht das linke Teilgrundstück eines Areals in absolut bevorzugter, gewachsener Wohnlage von Heilbronn-Ost.

Die Grundstücksfläche umfasst ca. 1.300 m<sup>2</sup> (vorbehaltlich finaler Vermessung) und liegt ruhig sowie leicht erhöht. Durch die vorhandene Hanglage eröffnet sich ein fantastischer Fernblick über Heilbronn sowie die angrenzenden Weinberge.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus bis hin zu maximal einem Dreifamilienhaus grundsätzlich möglich.

Die endgültige Art der Bebauung ist im Anschluss nochmals verbindlich mit dem Bauamt abzustimmen.

Ein Flachdach ist gemäß Auskunft ebenfalls zulässig.

Die Teilung des Grundstücks erfolgt im Zuge des Verkaufs.

Die Lage im Heilbronner Osten zählt zu den absoluten Premiumadressen der Stadt – ruhig, grün und dennoch stadtnah.

Eingebettet zwischen Weinbergen und gepflegter Wohnbebauung bietet das Umfeld ein außergewöhnlich hohes Maß an Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- S-Bahn-Anschluss mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum
- Naherholungsgebiete und Spazierwege in den Weinbergen
- Beliebter Biergarten und Stadtpark
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in kurzer Distanz

Diese Kombination aus Natur, Aussicht und hervorragender Anbindung macht das angebotene Teilgrundstück zu einer echten Rarität in Heilbronn.

Die genaue Grundstücksgröße sowie die endgültige Teilung erfolgen im Zuge der Vermessung.

Die Bebauung richtet sich nach den örtlichen Bebauungsvorschriften; sämtliche Details sind mit der Stadt Heilbronn abzustimmen.

Ein seltenes Baugrundstück in absoluter Toplage von Heilbronn-Ost – ideal für Bauherren, die Ruhe, Aussicht und Exklusivität suchen. Grundstücke dieser Qualität und Lage sind in Heilbronn kaum noch verfügbar.

**Property ID: 26188020 - 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 Abrissgrundstück 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: 26188020 - 74076 Heilbronn**

## All about the location

Heilbronn präsentiert sich als eine dynamische und wirtschaftsstarke 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 Zahnarztpraxen 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.

**Property ID: 26188020 - 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)