

Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## Oportunidad de desarrollo en Kirchhausen: terreno de 845 m<sup>2</sup> con potencial de construcción flexible

Número de propiedad: 25188445



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

PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 845 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## De un vistazo

|                      |            |                  |                                                                           |
|----------------------|------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25188445   | Precio de compra | 245.000 EUR                                                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje | Tipo de objeto   | Terreno                                                                   |
|                      |            | Comisión         | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## La propiedad



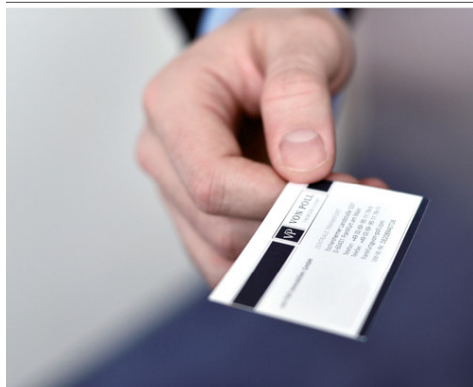
Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## La propiedad

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 IN 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)

Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## Una primera impresión

Se vende un atractivo terreno de aproximadamente 845 m<sup>2</sup> en Kirchhausen, que ofrece diversas oportunidades de desarrollo para constructores de viviendas particulares, promotores e inversores. El terreno, parcialmente urbanizado, tiene acceso desde dos lados, lo que proporciona una excepcional flexibilidad de planificación. La construcción se rige por el artículo 34 del Código Federal de Edificación de Alemania (BauGB), ya que actualmente no existe un plan de desarrollo urbanístico. Esto significa que los futuros proyectos de construcción pueden integrarse con las urbanizaciones vecinas existentes. Con una edificabilidad permitida (FAR) de 0,8, se proporciona una base sólida para la realización de atractivos conceptos residenciales. Dada la zona circundante, el desarrollo con viviendas unifamiliares y trifamiliares es viable. También es posible combinar vivienda y trabajo gracias a la combinación de edificios residenciales, locales comerciales y pequeños negocios en las inmediaciones. Esto ofrece a los promotores la oportunidad de crear opciones de vivienda flexibles o proyectos residenciales más pequeños y adaptarlos a la demanda local. El terreno se ofrece con graneros y un taller. Estas estructuras existentes pueden utilizarse como almacén, taller o para fines logísticos durante la fase de construcción, y alternativamente pueden integrarse en un nuevo concepto o sustituirse. El acceso por ambos lados facilita el desarrollo del terreno y ofrece potencial para diversos conceptos de tráfico, por ejemplo, para una clara separación entre las zonas de vivienda y trabajo o para una futura subdivisión de la propiedad. El barrio se caracteriza por amplias parcelas, desarrollo de baja densidad y zonas verdes. En las inmediaciones hay comercios, escuelas, médicos y opciones recreativas. Las excelentes conexiones de transporte público y el rápido acceso a las principales vías de transporte garantizan una ubicación de alta calidad. Ya sea para una vivienda unifamiliar, un concepto de vivienda multigeneracional o un proyecto con múltiples unidades residenciales, esta propiedad ofrece una base sólida para diversos proyectos. Aproveche esta oportunidad y consiga una parcela con potencial de desarrollo en una ubicación atractiva. Con gusto le enviaremos documentación adicional, como un folleto con un plano del sitio e información adicional.

Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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