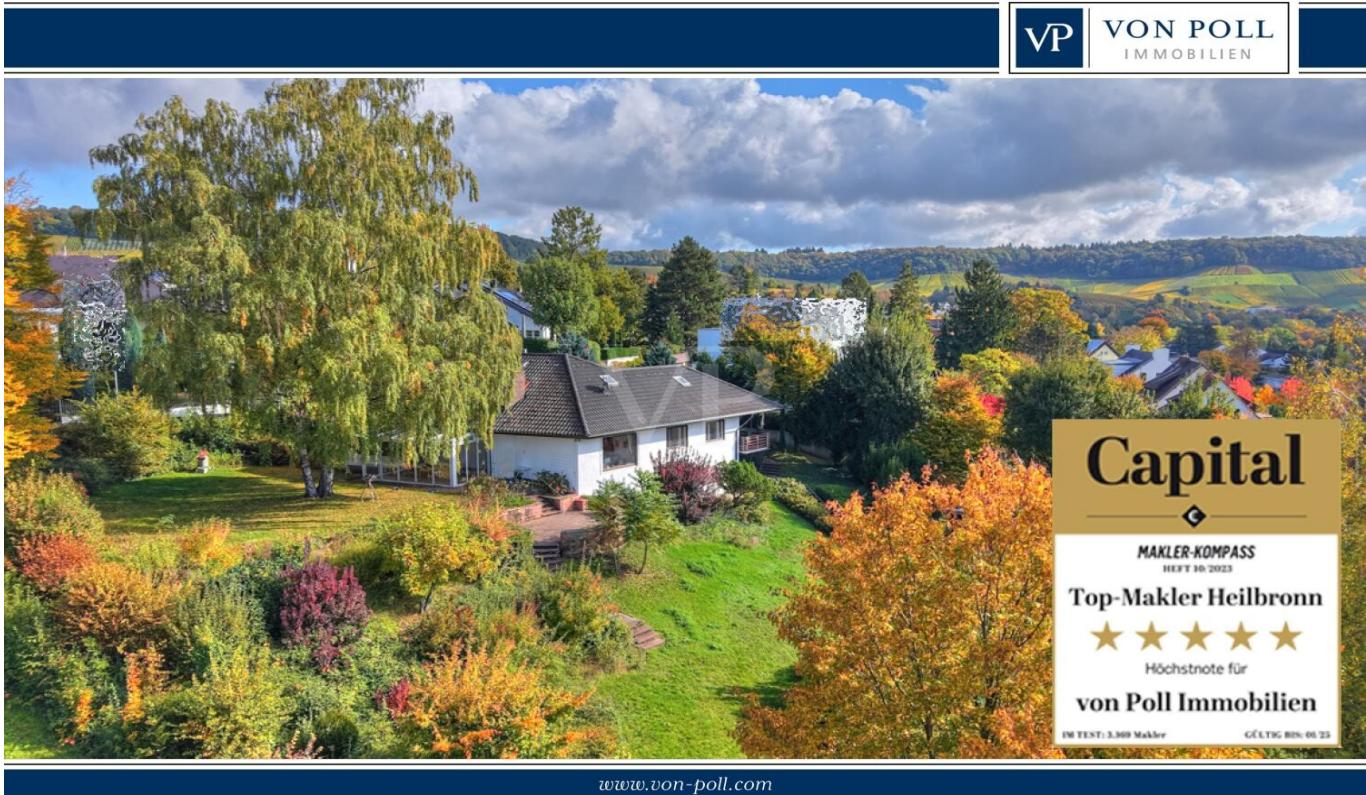


Heilbronn

# Parcela edificable exclusiva con estructura existente en una ubicación de ensueño

**Número de propiedad: 25188368**



**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.649 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

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

Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	25188368	Precio de compra	A petición
Superficie habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>	Tipo de objeto	Terreno
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 96 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1960	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## Una primera impresión

Exclusiva parcela edificable con estructura existente en una ubicación privilegiada: Heilbronn Este. (Divisible). Esta excepcional parcela, con magníficas vistas a Heilbronn y los viñedos circundantes, se encuentra en una de las zonas residenciales más codiciadas de Heilbronn, al este de la ciudad. La propiedad combina tranquilidad, naturaleza y una excelente infraestructura: una oportunidad única para propietarios, inversores o promotores. Descripción de la propiedad: La amplia parcela comprende aproximadamente 2600 m<sup>2</sup> y se encuentra en una zona residencial consolidada y muy cotizada de Heilbronn Este. Actualmente, una villa antigua y deteriorada ocupa el terreno, que puede modernizarse a fondo o reemplazarse por una nueva construcción. Según el plan urbanístico, la parcela es divisible y es ideal para la construcción de varias viviendas unifamiliares o una exclusiva urbanización de villas. Gracias a su suave pendiente, los futuros propietarios disfrutarán de fantásticas vistas panorámicas de Heilbronn y los pintorescos viñedos. Ubicación: Heilbronn Este se considera una ubicación privilegiada: tranquila, verde y a la vez cerca de la ciudad. Enclavado entre viñedos y casas unifamiliares bien cuidadas, el entorno ofrece un entorno residencial único con un alto valor recreativo. En las inmediaciones se encuentran: una estación de tren suburbano con acceso directo al centro de la ciudad; zonas recreativas y senderos para caminar entre los viñedos; una popular cervecería al aire libre y un parque urbano; tiendas, escuelas y guarderías a poca distancia. Esta combinación de naturaleza, vistas y excelentes conexiones de transporte convierte a esta propiedad en una de las pocas oportunidades en Heilbronn. Información adicional: La propiedad se vende en su estado actual. La subdivisión y la nueva construcción (máximo tres unidades residenciales por parcela) son generalmente posibles de acuerdo con la normativa local de construcción; para más detalles, se debe coordinar con el ayuntamiento de Heilbronn. Conclusión: Una oportunidad única en una ubicación exclusiva, ideal para propietarios que valoran la ubicación, la tranquilidad y la calidad. Parcelas de este tamaño y ubicación son cada vez más escasas en Heilbronn.

Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## Detalles de los servicios

### 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.

Número de propiedad: 25188368 - 74076 Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

Heilbronn presenta una imagen dinámica y económica sólida con unos 132.000 habitantes, respaldada por una demografía diversificada y una situación laboral estable. La proximidad a Stuttgart y a la región del Rin-Nекar hace de Heilbronn un destino atractivo para empresas de múltiples sectores como la fabricación de automóviles, la IT y la logística. Una infraestructura excepcional, incluyendo centros de salud y educación, así como una excelente conexión vial, resaltan el estilo de vida urbano y la alta calidad de vida. El mercado inmobiliario se beneficia de una desarrollo sostenible y proyectos inteligentes que garantizan una alta rentabilidad a largo plazo. Los desarrollos residenciales premium ofrecen viviendas modernas a precios atractivos en comparación con la capital regional, lo que abre perspectivas de inversión muy prometedoras.

La ubicación deseada destaca por su proximidad inmediata a numerosos servicios y comodidades, lo que garantiza una alta calidad de vida y estimula el desarrollo inmobiliario. La excelente conexión vial se manifiesta mediante varias estaciones de autobús como Pfuhlpark West, Este y Sur, así como la estación de tranvía Pfuhlpark, que se puede alcanzar en solo cinco minutos a pie. El cercano Bahnhof Trappensee es accesible en tan solo ocho minutos y facilita las conexiones con la región.

El servicio sanitario es amplio y de alta calidad: Desde clínicas y oficinas dentales hasta farmacias como la Farmacia del Pfuhlpark, que están todos dentro de un radio de 15 minutos a pie, se garantiza una atención médica completa. Esta infraestructura asegura no solo la satisfacción de los residentes, sino también la atracción a largo plazo para inversiones.

En el campo de la educación, la zona convence con una gran cantidad de escuelas y guarderías que se encuentran a una distancia caminando de entre seis y veinte minutos. Esto garantiza una demanda duradera de viviendas y contribuye a la estabilidad de precios.

Para el ocio y la recreación, ofrecemos numerosos parques y instalaciones deportivas en la proximidad, como el Pfuhlpark y diferentes plazas de juegos, lo que proporciona una atmósfera relajante y atractiva. Ofertas culturales y gastronómicas, incluyendo restaurantes y bares renombrados como el Volksgarten o el 1879 Trappensee, completan la experiencia urbana y fomentan el bienestar.

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

Número de propiedad: 25188368 - 74076 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)