

Heilbronn

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

Número de propiedad: 25188368



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

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   |
| Superficie habitable | ca. 230 m² |
| Habitaciones         | 5          |
| Dormitorios          | 2          |
| Baños                | 2          |
| Año de construcción  | 1960       |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

|                        |                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | A petición                                                                                              |
| Tipo de objeto         | Terreno                                                                                                 |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                               |
| Método de construcción | Sólido                                                                                                  |
| Espacio utilizable     | ca. 96 m²                                                                                               |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

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®)



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 m² 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 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.

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)