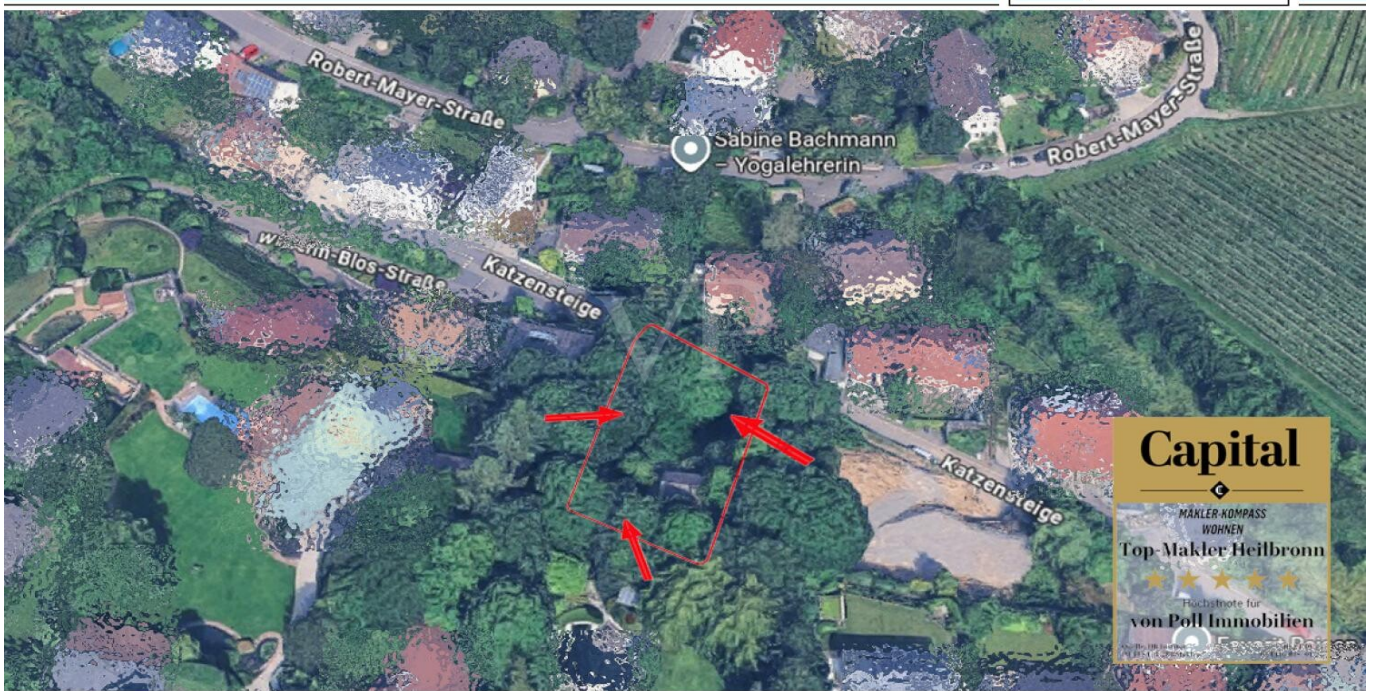


Heilbronn

# Exklusives Grundstück mit Seltenheitswert

Número de propiedad: 26188051



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

PRECIO DE COMPRA: 2.450.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.032 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26188051 - 74076 Heilbronn**

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

Número de propiedad: 26188051 - 74076 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	26188051	Precio de compra	2.450.000 EUR
Año de construcción	1956	Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Estado de la propiedad	propiedad para demolición

Número de propiedad: 26188051 - 74076 Heilbronn

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	<b>19.10.2035</b>	Consumo de energía final	<b>451.67 kWh/m²a</b>
		Clase de eficiencia energética	<b>H</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1956</b>

Número de propiedad: 26188051 - 74076 Heilbronn

## La propiedad



**Número de propiedad: 26188051 - 74076 Heilbronn**

## Una primera impresión

Seltene Gelegenheit im Heilbronner Osten: Dieses großzügige Grundstück begeistert durch seine herausragende Höhen- und Aussichts Lage in einer der begehrtesten Wohnlagen Heilbronns. Von hier aus eröffnen sich beeindruckende Weitblicke über die Stadt, das Neckartal und die umliegenden Weinberge – ein Panorama, das nur wenige Grundstücke in dieser Form bieten können. Eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld vereint dieses Abrissgrundstück außergewöhnliche Wohnqualität, Privatsphäre und beste Voraussetzungen für die Verwirklichung eines hochwertigen Wohnprojekts.

Das weitläufige Grundstück (ca. 2.032 m<sup>2</sup>) besticht durch seine attraktive Ausrichtung, viel Privatsphäre sowie einen wunderschönen alten Baumbestand, der dem Anwesen besonderen Charme und eine außergewöhnlich grüne Atmosphäre verleiht. Der vorhandene Altbestand ist abrisssreif und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnvision ohne Kompromisse neu zu gestalten.

Gemäß den baurechtlichen Vorgaben beträgt die GRZ 0,25; für die GFZ bestehen keine Vorgaben. Dadurch ergeben sich vielseitige Bebauungsmöglichkeiten – denkbar sind beispielsweise zwei Doppelhaushälften, ein großzügiges Einfamilienhaus oder auch ein Zweifamilienhaus.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, herrlichen Ausblicken und gleichzeitig kurzer Entfernung zur Heilbronner Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv. Spazier- und Radwege durch die Weinberge beginnen praktisch vor der Haustür, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Verkehrsanbindungen bequem erreichbar sind.

Ein Grundstück dieser Größe und Qualität in dieser Lage stellt eine echte Rarität dar – ideal für Familien, Bauherren oder Investoren mit Anspruch an Exklusivität und Wohnqualität.

**Número de propiedad: 26188051 - 74076 Heilbronn**

## **Detalles de los servicios**

### **Highlights auf einen Blick:**

- **Großzügiges Grundstück in exponierter Lage**
- **Größe ca. 2.032 m<sup>2</sup>**
- **GRZ: 0,25**
- **GFZ: keine Vorgabe**
- **Gebäudetypen: DHH, EFH, ZFH**
- **Begehrter Heilbronner Osten**
- **Ruhiges und hochwertiges Wohnumfeld**
- **Nähe zu Weinbergen und Natur**
- **Wunderschöner alter Baumbestand**
- **Altbestand/Abrisshaus vorhanden**
- **Hervorragendes Neubaupotenzial**
- **Gute Anbindung an Innenstadt und Infrastruktur**
- **Seltene Gelegenheit mit langfristigem Wertpotenzial**

**Número de propiedad: 26188051 - 74076 Heilbronn**

## **Todo sobre la ubicación**

Dieses Grundstück liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Wohnstraße im beliebten Heilbronner Osten – einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Die Umgebung überzeugt durch eine gewachsene Nachbarschaft, viel Grün und eine sehr gute Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter eine nahegelegene Stadtbahnhaltestelle, gewährleisten eine schnelle und komfortable Anbindung an die Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Zentrum von Heilbronn bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Theater Heilbronn sowie das Konzert- und Kongresszentrum Harmonie Heilbronn prägen das Stadtleben. Der historische Marktplatz mit seinem Rathaus lädt ebenso zum Verweilen ein.

Für Erholung im Grünen stehen zahlreiche attraktive Ziele zur Verfügung: Der nahegelegene Pfühlpark mit dem Trappensee und Biergarten, das idyllische Köpfertal sowie das traditionsreiche Licht- und Luftbad Heilbronn bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Auch die Uferbereiche des Neckars laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein.

Als dynamischer Wirtschafts- und Bildungsstandort zählt Heilbronn mit über 132.000 Einwohnern zu den aufstrebenden Städten Süddeutschlands. Die Region Heilbronn-Franken gehört zu den bedeutenden Weinbaugebieten Württembergs und verbindet wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche namhafte Unternehmen wie Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland), Audi, Bosch, Bechtle oder Rheinmetall sind hier ansässig. Ein starker Mittelstand sowie innovative Start-ups unterstreichen die Zukunftsfähigkeit des Standorts.

Ein bedeutendes Entwicklungsprojekt ist der Innovationspark Künstliche Intelligenz, der zu einem der größten KI-Ökosysteme Europas ausgebaut werden soll und Heilbronn international als Technologiestandort positioniert.

Auch im Bildungsbereich ist Heilbronn hervorragend aufgestellt: Neben zahlreichen Schulen sind die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg sowie ein Campus der Technische Universität München vertreten. Dies macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, Studierende und Fachkräfte.

Nachhaltigkeit spielt in Heilbronn eine zunehmend wichtige Rolle. Die Stadt verfolgt ambitionierte Ziele im Bereich Klimaschutz und urbane Entwicklung und hat sich unter anderem als „Grüne Hauptstadt Europas“ beworben. Zahlreiche Grünflächen und

**Naherholungsgebiete tragen bereits heute zu einer hohen Lebensqualität bei.**

**Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahnen A6 und A81 sowie ein gut ausgebautes Bahn- und Stadtbahnnetz bestehen schnelle Verbindungen in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Heidelberg, Würzburg und Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar.**

**Número de propiedad: 26188051 - 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)**