

Heilbronn

Terrain constructible exclusif avec structure existante dans un emplacement de rêve

CODE DU BIEN: 25188368

**Capital**MAKLER-KOMPASS
HEFT 06/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

DE TEST: 3.309 Makler

GES. TSG. RM: 06/23

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.649 m²

CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188368
Surface habitable	ca. 230 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type d'objet	Plot
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 96 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

La propriété

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 IN THE WORLD

www.von-poll.com



von Poll Immobilien
auch in der
WITTS-LAND-BAU (GmbH & Co. KG)

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

CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

Une première impression

Terrain constructible exclusif avec structure existante, emplacement de choix – Heilbronn Est. (Divisible) Ce terrain exceptionnel, offrant une vue imprenable sur Heilbronn et les vignobles environnants, est situé dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la ville, à l'est. La propriété allie tranquillité, nature et excellentes infrastructures – une opportunité rare pour les propriétaires occupants, les investisseurs ou les promoteurs immobiliers. Description du bien : Ce généreux terrain d'environ 2 600 m² se trouve dans un quartier résidentiel établi et très recherché de Heilbronn Est. Actuellement, une villa ancienne et délabrée occupe le site ; elle peut être entièrement modernisée ou remplacée par une construction neuve. Conformément au plan d'aménagement, le terrain est divisible et se prête parfaitement à la construction de plusieurs maisons individuelles ou d'un ensemble de villas de prestige. Grâce à sa pente douce, les futurs propriétaires bénéficieront d'une vue panoramique exceptionnelle sur Heilbronn et ses vignobles pittoresques. Situation : Heilbronn Est bénéficie d'une situation géographique privilégiée : calme, verdoyant et proche de la ville. Nichée entre vignes et maisons individuelles bien entretenues, cette propriété offre un cadre de vie exceptionnel et de nombreuses possibilités de loisirs. À proximité immédiate se trouvent : une gare de banlieue avec accès direct au centre-ville ; des espaces de détente et des sentiers de promenade dans les vignes ; un bar à bières et un parc municipal très appréciés ; des commerces, des écoles et des crèches facilement accessibles. Cette combinaison de nature, de vues imprenables et d'excellentes liaisons de transport fait de cette propriété une opportunité rare à Heilbronn. Informations complémentaires : La propriété est vendue en l'état. Le lotissement et la construction de nouveaux logements (maximum trois unités résidentielles par parcelle) sont généralement possibles, conformément à la réglementation locale en matière d'urbanisme ; pour plus de détails, veuillez vous renseigner auprès de la ville de Heilbronn. Conclusion : Une opportunité unique dans un emplacement privilégié – idéal pour les propriétaires qui privilégient l'emplacement, la tranquillité et la qualité. Les terrains de cette superficie et de cet emplacement sont de plus en plus rares à Heilbronn.

CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188368 - 74076 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com