

Heilbronn

# Exklusives Baugrundstück mit Bestand in Traumlage

???????? ??????????: 25188068

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.389 Makler

GÜLTIG BIS: 01/24

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 2.649 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25188068 - 74076 Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25188068 - 74076 Heilbronn

?? ??? ??????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???????? ????????? | 25188068   |
| ???????????        | ca. 230 m² |
| ?????????          | 5          |
| ?????????? ???     | 2          |
| ??????????         |            |
| ??????????         | 2          |
| ???? ????????????  | 1960       |
| ????? ???????????? | 2 x ?????? |

|                      |                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | ?????????                                                                                                        |
|                      | ??????????????                                                                                                   |
| ?????                | ?????????                                                                                                        |
| ???????????????      |                                                                                                                  |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                            |
| ?????????            | ???????                                                                                                          |
| ??????????????       |                                                                                                                  |
| ???????????????????? | ca. 96 m²                                                                                                        |
| ??????               |                                                                                                                  |
| ????????             | ????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????, ??????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |



??????? ?????????: 25188068 - 74076 Heilbronn

?? ????????





??????? ???????: 25188068 - 74076 Heilbronn

?? ????????





??????? ???????: 25188068 - 74076 Heilbronn

?? ????????





???????? ?????????: 25188068 - 74076 Heilbronn

?? ?????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188068 - 74076 Heilbronn

?? ????????

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)

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



??????? ???????: 25188068 - 74076 Heilbronn

## ??? ?????? ??????????

Exklusives Baugrundstück mit Bestand in Traumlage – Heilbronn Ost. (Teilbar)

In einer der begehrtesten Wohnlagen Heilbronn, im Osten der Stadt, befindet sich dieses außergewöhnliche Baugrundstück mit herrlichem Ausblick über Heilbronn und die umliegenden Weinberge. Das Grundstück vereint Ruhe, Natur und beste Infrastruktur – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren oder Projektentwickler.

### Objektbeschreibung

Das großzügige Grundstück umfasst ca. 2.600 m<sup>2</sup> und liegt in einer absolut bevorzugten, gewachsenen Wohngegend von Heilbronn-Ost.

Aktuell befindet sich auf dem Areal eine ältere, sanierungsbedürftige Stadtvilla, die entweder umfangreich modernisiert oder im Zuge einer Neubebauung ersetzt werden kann.

Laut Bebauungsplan ist das Grundstück teilbar und eignet sich hervorragend für die Errichtung von mehreren Einfamilienhäusern oder einer exklusiven Villenbebauung. Durch die leichte Hanglage genießen zukünftige Eigentümer einen fantastischen Fernblick über Heilbronn und die malerischen Weinberge.

### Lage

Die Lage im Heilbronner Osten gilt als absolute Premiumadresse – ruhig, grün und dennoch stadtnah.

Eingebettet zwischen Weinbergen und gepflegten Einfamilienhäusern bietet das Umfeld ein einzigartiges Wohnambiente mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

S-Bahn-Anschluss mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum

Naherholungsgebiete und Spazierwege in den Weinbergen

Beliebter Biergarten und Stadtpark

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in kurzer Distanz

Diese Kombination aus Natur, Aussicht und bester Anbindung macht das Grundstück zu einer der seltenen Gelegenheiten in Heilbronn.

#### Sonstiges

Das Grundstück wird im derzeitigen Bestand verkauft.

Eine Teilung und Neubebauung (max. drei Wohneinheiten pro Grundstück) ist gemäß den örtlichen Bebauungsvorschriften grundsätzlich möglich; weitere Details sind mit der Stadt Heilbronn abzustimmen.

#### Fazit

Ein einmaliges Angebot in exklusiver Lage – ideal für Bauherren, die Wert auf Lage, Ruhe und Qualität legen.

Grundstücke dieser Größe und Lage sind in Heilbronn kaum mehr zu finden.



??????? ???????: 25188068 - 74076 Heilbronn

??????????????? ??? ????????

#### 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.

??????? ???????: 25188068 - 74076 Heilbronn

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25188068 - 74076 Heilbronn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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