

Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Entwicklungschance in Kirchhausen: 845 m² Grundstück mit flexiblem Bebauungspotenzial

???????? ??: 25188445



www.von-poll.com

???? ??: 245.000 EUR • ??: 845 m²

??????? ????????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188445	????? ???????	245.000 EUR
?????? ??????????????	2 x ???????	?????? ????????????????	??????????
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ?????????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

?? ????????



???????? ?????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

?? ???????



???????? ?????????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

?? ?????????



???????? ?????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

?? ???????



??????? ?????????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – 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



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 | www.von-poll.com/heilbronn

www.von-poll.com

??????? ???????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

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

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück mit einer Größe von ca. 845 m² in Kirchhausen, das vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet – sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger und Investoren. Das teilerschlossene Grundstück ist von zwei Seiten erschließbar und bietet dadurch eine besonders flexible Planung.

Die Bebauung richtet sich nach §34 BauGB, da aktuell kein Bebauungsplan vorliegt. Das bedeutet, dass sich künftige Bauvorhaben an der bestehenden Nachbarbebauung orientieren können. Mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist eine solide Grundlage für die Realisierung attraktiver Wohnkonzepte gegeben.

Auf Basis der Umgebungsstruktur ist eine Bebauung mit freistehenden Ein- bis Dreifamilienhäusern realistisch. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist durch die Mischung aus Wohnhäusern, Einzelhandel und kleinen Gewerbebetrieben in der direkten Nachbarschaft denkbar. Für Bauträger ergibt sich somit die Chance, flexible Wohnformen oder kleinere Wohnprojekte zu entwickeln und an die Nachfrage vor Ort anzupassen.

Das Grundstück wird inklusive bestehender Scheunen und einer Werkstatt angeboten. Diese können während der Bauzeit als Lagerfläche, Werkstatt oder für logistische Zwecke genutzt werden und lassen sich alternativ in ein neues Konzept integrieren oder ersetzen.

Die Zufahrt von zwei Seiten erlaubt eine komfortable Grundstückerschließung und eröffnet Potenzial für unterschiedliche Verkehrskonzepte – beispielsweise zur klaren Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen oder für eine spätere Teilung des Grundstücks.

Die Nachbarschaft ist geprägt von großzügigen Grundstücken, einer aufgelockerten Bebauung und einer grünen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrswege ist eine hohe Standortqualität gewährleistet.

Ob für ein individuelles Einfamilienhaus, ein Mehrgenerationenkonzept oder als Projektentwicklung mit mehreren Wohneinheiten – dieses Grundstück bietet eine solide Grundlage für vielfältige Vorhaben.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein Grundstück mit Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage. Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen, wie ein Exposé mit Lageplan und weitere Daten.

??????? ???????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

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

- Art der Nutzung: Mischgebiet
- GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,8
- Art der Bebauung: freistehende Ein- bis Dreifamilienhäuser
- Teilerschlossen
- Zufahrt über zwei Seiten möglich

??????? ?????????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

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

Kirchhausen wurde 1972 von der Stadt Heilbronn eingemeindet. In dem am weitesten von der City entfernten Stadtteil mit ca. 4000 Einwohnern zeugen der Kirchturm (1570), die Zehntscheune (um 1760) und das Amtmannhaus von der fast 400-jährigen Herrschaft des Deutschen Ordens. Vor allem aber sticht das zwischen 1570 und 1576 erbaute Deutschordensschloss hervor, dessen historische Kulisse gerne als beliebtes Fotomotiv dient.

Der Zusammenschluss der Kirchhausener Vereine, das Ortskartell, veranstaltet rund um das Schloss alle zwei Jahre das Schlossfest. Ein besonders engagierter Bürger erhält hierbei den symbolischen „Ritterschlag“. Einmal jährlich findet dann das Rittertreffen statt. Höhepunkt des Veranstaltungsjahres ist die Reihe „Kultur im Schloss“, die von der Kulturwerkstatt Kirchhausen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Institutionen organisiert wird. Im Mittelpunkt stehen Open-Air-Konzerte und Kleinkunst. Der Nordostturm des Schlosses dient seit 2011 als Museum, betrieben vom Interessenkreis Heimatgeschichte.

Für den Kirchhausener Nachwuchs stehen ein städtischer und ein katholischer Kindergarten zur Verfügung, für die etwas älteren außerdem ein Jugendtreff. Die Grundschule umfasst dank 2016 eingeweihter Mensa und neu gestaltetem Schulhof auch ein attraktives Ganztagsangebot. Sowohl Robi, die rollende Bibliothek, als auch die Buslinien 31 und 61 machen in Kirchhausen Halt.

Heilbronn selbst zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter.

???????? ??????????: 25188445 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – 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