

Heilbronn

Exkluzív építési telek meglévő épülettel, álomszerű helyen

VP azonosító: 25188368

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

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

DE TEST: 3.389 Makler

GES. TSG. RM: 06/23

www.von-poll.comVÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 2.649 m²

VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188368
Hasznos lakótér	ca. 230 m²
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Objektum típusa	Telek
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 96 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



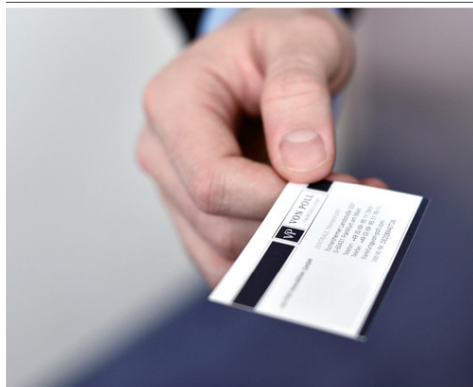
VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Az első benyomás

Exkluzív építési telek meglévő épülettel, kiváló helyen – Heilbronn East. (Osztható) Ez a kivételes építési telek, amely csodálatos kilátást nyújt Heilbronnra és a környező szoloültetvényekre, Heilbronn egyik legkeresettebb lakóövezetében, a város keleti részén található. Az ingatlan ötvözi a nyugalmat, a természetet és a kiváló infrastruktúrát – ritka lehetőség tulajdonos-lakók, befektetők vagy projektfejlesztők számára. Ingatlan leírása: A nagyméretű telek körülbelül 2600 m²-es, és Heilbronn East egy rendkívül keresett, kialakult lakóövezetében található. Jelenleg egy régebbi, romos villa található a területen, amely vagy jelentősen korszerűsíthető, vagy egy új épülettel helyettesíthető. A fejlesztési terv szerint a telek megosztható, és ideálisan alkalmas több családi ház vagy egy exkluzív villa fejlesztésére. A lankás lejtőnek köszönhetően a leendő tulajdonosok fantasztikus panorámás kilátást élvezhetnek Heilbronnra és a festői szoloültetvényekre. Elhelyezkedés: A Heilbronn East-i helyszín kiváló címnek számít – csendes, zöld, mégis közel a városhoz. A szoloültetvények és a jól karbantartott családi házak között megbúvó környék egyedülálló lakókörnyezetet kínál magas rekreációs értékkel. A közvetlen közelben található: egy elvárosi vasútállomás, ahonnan közvetlenül elérhető a városközpont; rekreációs területek és sétautak a szoloültetvényekben; egy népszerű sörkert és városi park; bevásárlóközpontok, iskolák és óvodák könnyen elérhető távolságban. A természet, a kilátás és a kiváló közlekedési kapcsolatok kombinációja teszi ezt az ingatlant Heilbronn egyik ritka lehetőségévé. Egyéb információk: Az ingatlan a jelenlegi állapotában kerül értékesítésre. A felosztás és az új építés (telkenként maximum három lakóegység) általában a helyi építési szabályoknak megfelelően lehetséges; a további részleteket Heilbronn városával kell egyeztetni. Következtetés: Egyedülálló lehetőség exkluzív helyen – ideális azoknak a háztulajdonosoknak, akik értékelik a helyszínt, a nyugalmat és a minőséget. Az ilyen méretű és elhelyezkedésű telek ritkábbak Heilbronnban.

VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188368 - 74076 Heilbronn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com