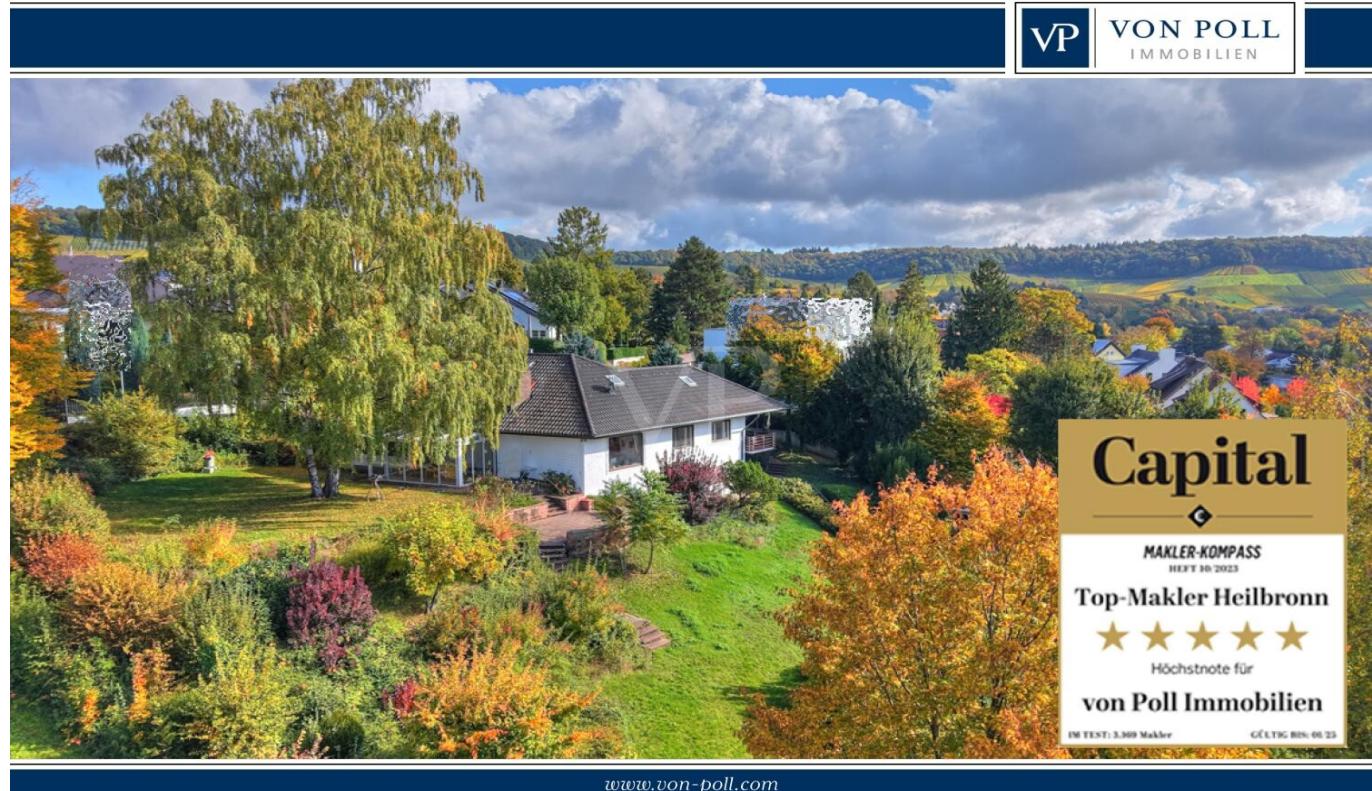


Heilbronn

# Terreno edificabile esclusivo con struttura esistente in una posizione da sogno

**Codice oggetto: 25188368**



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.649 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188368	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>	Tipo di oggetto	Trama
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 96 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

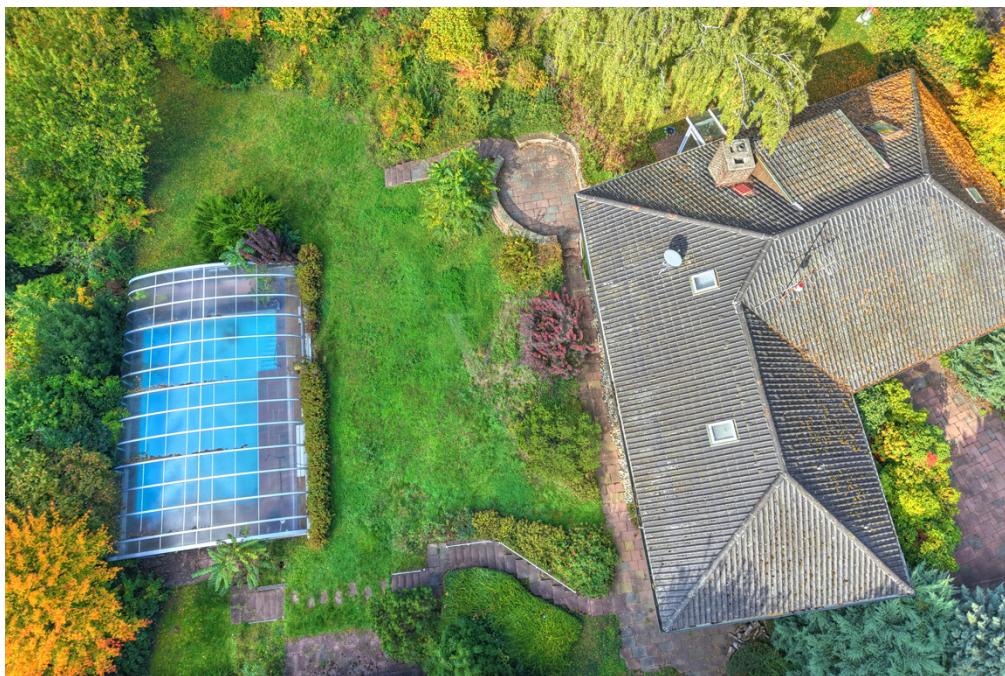
Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 OF THE WORLD

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



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

**Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn**

## Una prima impressione

Esclusivo terreno edificabile con struttura esistente in posizione privilegiata: Heilbronn Est. (Divisibile) Questo eccezionale terreno edificabile, con una magnifica vista su Heilbronn e sui vigneti circostanti, è situato in una delle zone residenziali più ambite di Heilbronn, nella parte orientale della città. La proprietà combina tranquillità, natura e infrastrutture eccellenti: una rara opportunità per proprietari, investitori o sviluppatori di progetti. Descrizione dell'immobile: L'ampio terreno si estende per circa 2.600 m<sup>2</sup> e si trova in una zona residenziale molto ambita e consolidata di Heilbronn Est. Attualmente, il sito è occupato da una vecchia villa fatiscente, che può essere ampiamente rimodernata o sostituita con una nuova costruzione. Secondo il piano regolatore, il terreno è divisibile e ideale per la costruzione di diverse case unifamiliari o di un esclusivo complesso residenziale con ville. Grazie alla leggera pendenza, i futuri proprietari godranno di una fantastica vista panoramica su Heilbronn e sui pittoreschi vigneti. Posizione: La posizione a Heilbronn Est è considerata una posizione privilegiata: tranquilla, verde, ma vicina alla città. Immerso tra vigneti e case unifamiliari ben tenute, il contesto offre un ambiente abitativo unico con un elevato valore ricreativo. Nelle immediate vicinanze si trovano: una stazione ferroviaria suburbana con accesso diretto al centro città; aree ricreative e sentieri escursionistici tra i vigneti; una rinomata birreria all'aperto e un parco cittadino; negozi, scuole e asili facilmente raggiungibili. Questa combinazione di natura, vista e ottimi collegamenti di trasporto rende questa proprietà una delle rare opportunità a Heilbronn. Ulteriori informazioni: la proprietà viene venduta nello stato in cui si trova. La suddivisione e la nuova costruzione (massimo tre unità abitative per lotto) sono generalmente possibili secondo le normative edilizie locali; ulteriori dettagli devono essere concordati con la città di Heilbronn. Conclusione: un'opportunità unica in una posizione esclusiva, ideale per i proprietari di case che apprezzano la posizione, la tranquillità e la qualità. Lotti di queste dimensioni e posizione sono sempre più rari a Heilbronn.

**Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

### 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.

**Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Heilbronn präsentiert sich als eine dynamische und wirtschaftsstarken 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 Zahnnarztpraxen 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.

**Codice oggetto: 25188368 - 74076 Heilbronn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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