Heilbronn

# Exklusives Grundstück mit Seltenheitswert

*Objektnummer: 26188051*




KAUFPREIS: 2.450.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2032 $m^2$

Objektnummer: 26188051 - 74076 Heilbronn


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188051 - 74076 Heilbronn

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26188051 |
| Baujahr | 1956 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.450.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Abrissobjekt |

Objektnummer: 26188051 - 74076 Heilbronn

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 19.10.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 451.67 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1956 |

Objektnummer: 26188051 - 74076 Heilbronn

# Die Immobilie



Objektnummer: 26188051 - 74076 Heilbronn

# Ein erster Eindruck

Seltene Gelegenheit im Heilbronner Osten: Dieses großzügige Grundstück begeistert durch seine herausragende Höhen- und Aussichtslage in einer der begehrtesten Wohnlagen Heilbronns. Von hier aus eröffnen sich beeindruckende Weitblicke über die Stadt, das Neckartal und die umliegenden Weinberge – ein Panorama, das nur wenige Grundstücke in dieser Form bieten können. Eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld vereint dieses Abrissgrundstück außergewöhnliche Wohnqualität, Privatsphäre und beste Voraussetzungen für die Verwirklichung eines hochwertigen Wohnprojekts.

Das weitläufige Grundstück (ca. 2.032 m²) besticht durch seine attraktive Ausrichtung, viel Privatsphäre sowie einen wunderschönen alten Baumbestand, der dem Anwesen besonderen Charme und eine außergewöhnlich grüne Atmosphäre verleiht. Der vorhandene Altbestand ist abrissreif und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnvision ohne Kompromisse neu zu gestalten.

Gemäß den baurechtlichen Vorgaben beträgt die GRZ 0,25; für die GFZ bestehen keine Vorgaben. Dadurch ergeben sich vielseitige Bebauungsmöglichkeiten – denkbar sind beispielsweise zwei Doppelhaushälften, ein großzügiges Einfamilienhaus oder auch ein Zweifamilienhaus.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, herrlichen Ausblicken und gleichzeitig kurzer Entfernung zur Heilbronner Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv. Spazier- und Radwege durch die Weinberge beginnen praktisch vor der Haustür, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Verkehrsanbindungen bequem erreichbar sind.

Ein Grundstück dieser Größe und Qualität in dieser Lage stellt eine echte Rarität dar – ideal für Familien, Bauherren oder Investoren mit Anspruch an Exklusivität und Wohnqualität.

Objektnummer: 26188051 - 74076 Heilbronn

# Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:
- Großzügiges Grundstück in exponierter Lage
- Größe ca. 2.032 m²
- GRZ: 0,25
- GFZ: keine Vorgabe
- Gebäudetypen: DHH, EFH, ZFH
- Begehrter Heilbronner Osten
- Ruhiges und hochwertiges Wohnumfeld
- Nähe zu Weinbergen und Natur
- Wunderschöner alter Baumbestand
- Altbestand/Abrisshaus vorhanden
- Hervorragendes Neubaupotenzial
- Gute Anbindung an Innenstadt und Infrastruktur
- Seltene Gelegenheit mit langfristigem Wertpotenzial

Objektnummer: 26188051 - 74076 Heilbronn

# Alles zum Standort

Dieses Grundstück liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Wohnstraße im beliebten Heilbronner Osten – einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Die Umgebung überzeugt durch eine gewachsene Nachbarschaft, viel Grün und eine sehr gute Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter eine nahegelegene Stadtbahnhaltestelle, gewährleisten eine schnelle und komfortable Anbindung an die Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Zentrum von Heilbronn bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Theater Heilbronn sowie das Konzert- und Kongresszentrum Harmonie Heilbronn prägen das Stadtleben. Der historische Marktplatz mit seinem Rathaus lädt ebenso zum Verweilen ein.

Für Erholung im Grünen stehen zahlreiche attraktive Ziele zur Verfügung: Der nahegelegene Pfühlpark mit dem Trappensee und Biergarten, das idyllische Köpfertal sowie das traditionsreiche Licht- und Luftbad Heilbronn bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Auch die Uferbereiche des Neckars laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein.

Als dynamischer Wirtschafts- und Bildungsstandort zählt Heilbronn mit über 132.000 Einwohnern zu den aufstrebenden Städten Süddeutschlands. Die Region Heilbronn-Franken gehört zu den bedeutenden Weinbaugebieten Württembergs und verbindet wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche namhafte Unternehmen wie Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland), Audi, Bosch, Bechtle oder Rheinmetall sind hier ansässig. Ein starker Mittelstand sowie innovative Start-ups unterstreichen die Zukunftsfähigkeit des Standorts.

Ein bedeutendes Entwicklungsprojekt ist der Innovationspark Künstliche Intelligenz, der zu einem der größten KI-Ökosysteme Europas ausgebaut werden soll und Heilbronn international als Technologiestandort positioniert.

Auch im Bildungsbereich ist Heilbronn hervorragend aufgestellt: Neben zahlreichen Schulen sind die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg sowie ein Campus der Technische Universität München vertreten. Dies macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, Studierende und Fachkräfte.

Nachhaltigkeit spielt in Heilbronn eine zunehmend wichtige Rolle. Die Stadt verfolgt ambitionierte Ziele im Bereich Klimaschutz und urbane Entwicklung und hat sich unter anderem als „Grüne Hauptstadt Europas“ beworben. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete tragen bereits heute zu einer hohen Lebensqualität bei.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahnen A6 und A81 sowie ein gut ausgebautes Bahn- und Stadtbahnnetz bestehen schnelle Verbindungen in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Heidelberg, Würzburg und Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar.

Objektnummer: 26188051 - 74076 Heilbronn

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com