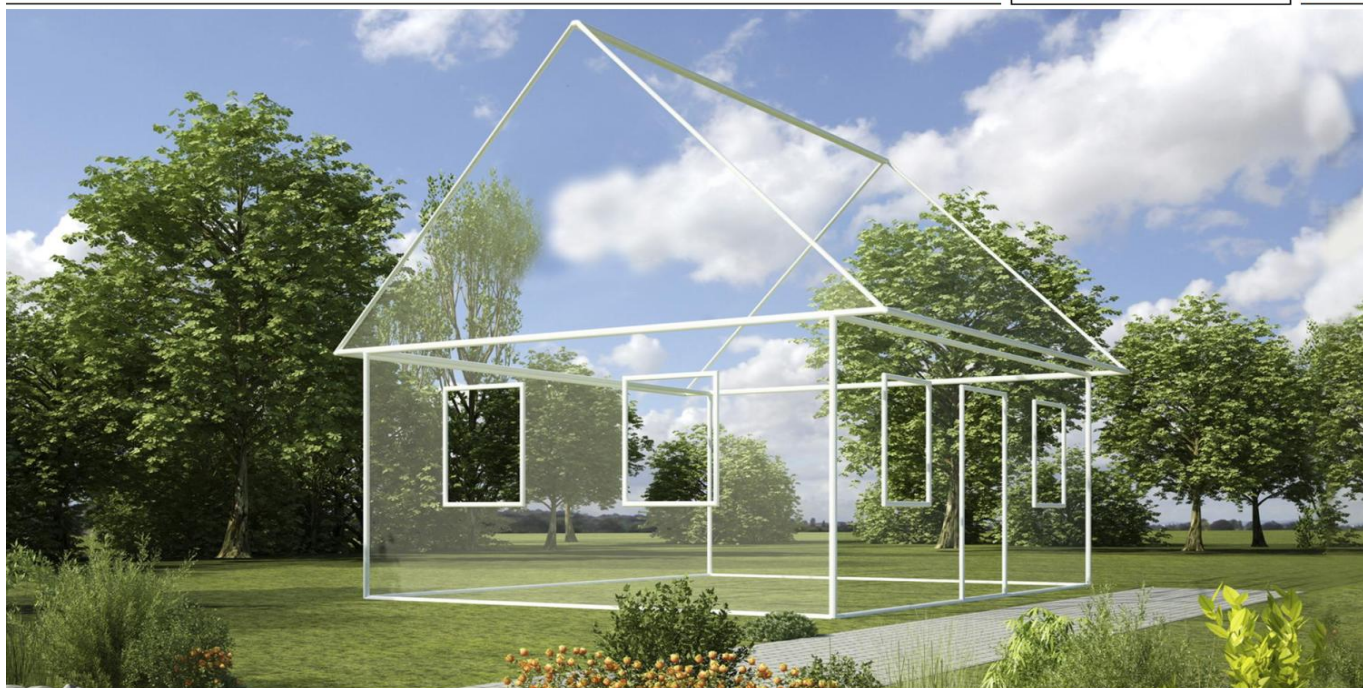


Heilbronn

# Zentrales Baugrundstück im Herzen von Heilbronn zu verkaufen

Objektnummer: 25188023



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 473 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188023 - 74076 Heilbronn

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

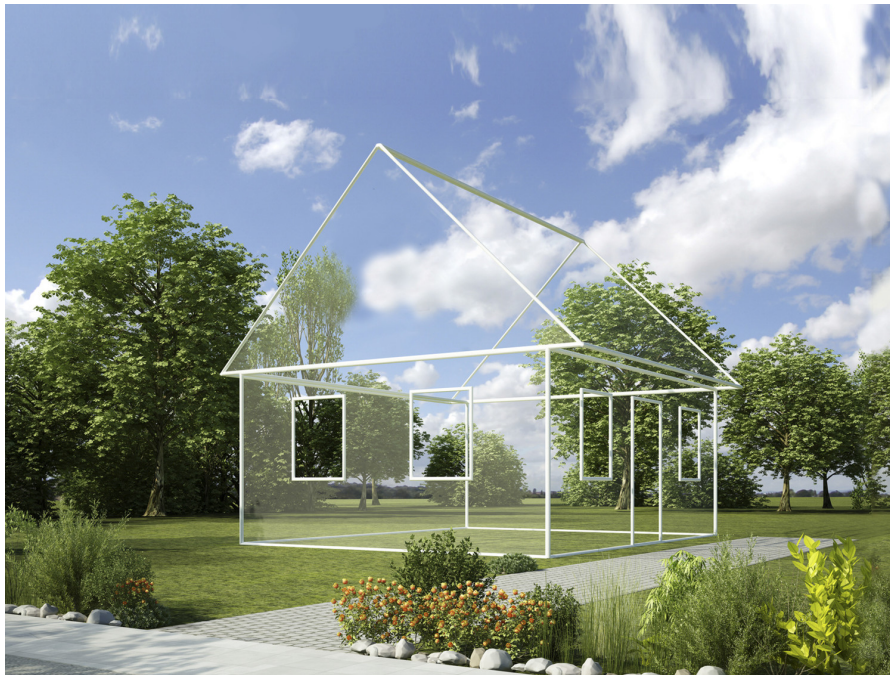
Objektnummer: 25188023 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |          |             |                                                                          |
|--------------|----------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25188023 | Kaufpreis   | 370.000 EUR                                                              |
|              |          | Objektart   | Grundstück                                                               |
|              |          | Provision   | Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |          | Ausstattung | Garten/-mitbenutzung                                                     |

Objektnummer: 25188023 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188023 - 74076 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach dem perfekten Ort für Ihr neues Zuhause? Dieses 473 m<sup>2</sup> große Baugrundstück bietet Ihnen die ideale Grundlage für die Verwirklichung Ihres Wohntraums. Gelegen in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet, überzeugt das Grundstück mit einer angenehmen Nachbarschaft und einer guten Infrastruktur.

Die bebaubare Fläche richtet sich nach den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 eine attraktive Wohnbebauung ermöglicht. Die zulässige Dachform und Dachneigung ermöglichen eine ansprechende architektonische Gestaltung, während die Anzahl der drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss eine optimale Raumnutzung bietet.

Das Grundstück ist bereits komplett erschlossen und das zukünftige Eigenheim bzw. die lukrative Kapitalanlage kann direkt geplant werden. Ob Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Mehrfamilienhaus – die Entscheidung liegt bei Ihnen!

Melden Sie sich gerne bei uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren oder falls Sie Fragen haben sollten. Wir helfen gerne bei der Verwirklichung Ihrer Träume!

Objektnummer: 25188023 - 74076 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- 473 m<sup>2</sup> Fläche
- allgemeines Wohngebiet mit Gewerbemöglichkeit
- städtische, ruhige Lage
- GRZ: 0,5
- Steildächer: 45-50° Neigung
- Walme: bis 60° Neigung
- Anzahl Vollgeschosse: 3 plus Dachgeschoss
- Gartenschuppen

Objektnummer: 25188023 - 74076 Heilbronn

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Grundstück vereint das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur pulsierenden Innenstadt Heilbronn und die Ruhe eines entspannten Wohnumfelds. Gelegen in einer charmanten und gewachsenen Nachbarschaft, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronn dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden

Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center Experimenta besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung macht diese Penthouse-Wohnung zu einem idealen Wohnort für anspruchsvolle Käufer, die urbanes Leben in einer aufstrebenden Stadt schätzen.



Objektnummer: 25188023 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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