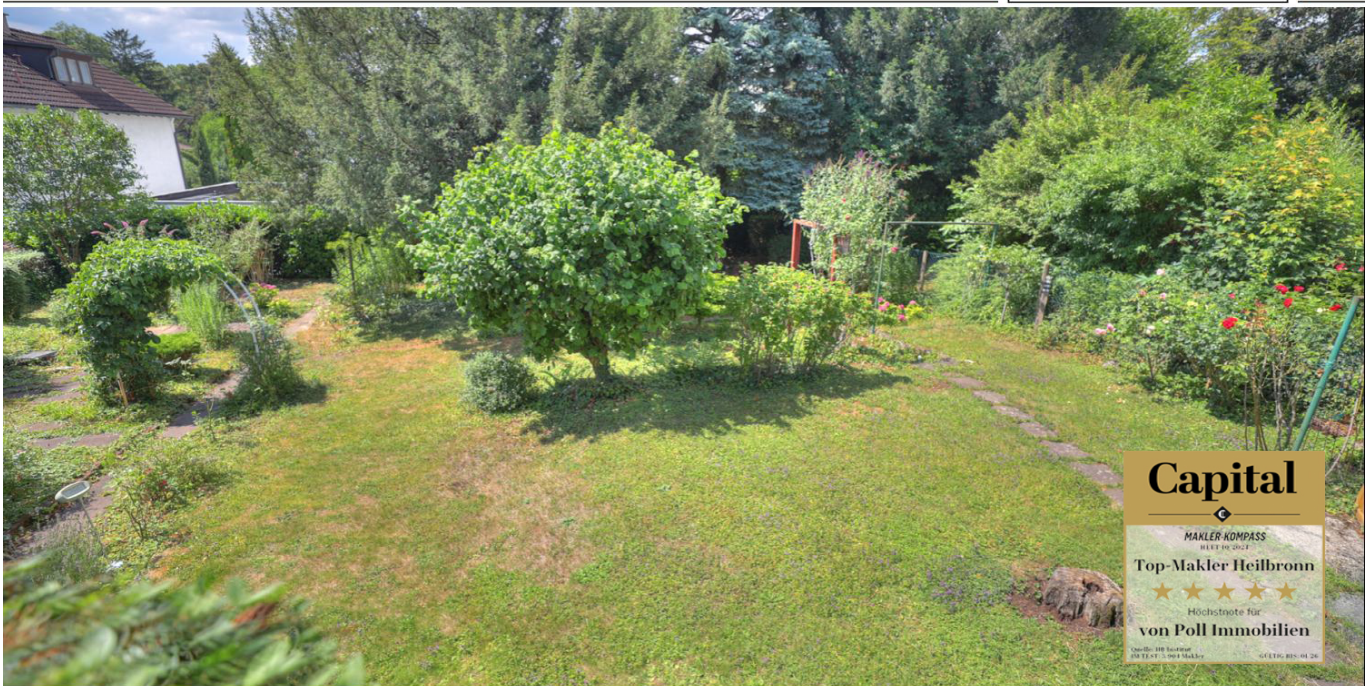


Heilbronn

Beliebte Wohnlage Heilbronn-Ost: Ihr Grundstück für Generationen

????????? ??????????: 25188161



www.von-poll.com

???? ??????: 795.000 EUR • ?????? ????: 698 m²

??????? ???????: 25188161 - 74074 Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25188161 - 74074 Heilbronn

?? ??? ??????

??????? ?????????	25188161	???? ??????	795.000 EUR
		?????	?????????
		???????????????	
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ?????????: 25188161 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188161 - 74074 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

??????? ???????: 25188161 - 74074 Heilbronn

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

Verwirklichen Sie sich Ihr eigenes Heim!

Auf einem großzügigen 698 m² großen Baugrundstück im ruhigen, allgemeinen Wohngebiet (WA) entsteht die perfekte Basis für Ihr individuelles Bauprojekt.

Übersicht der Möglichkeiten:

Befahrbare Grundfläche: ca. 173 m² (GRZ 0,25)

Genehmigte Bauweise: bis zu 2 Vollgeschosse plus DG

Nutzungsoptionen: ideal für ein Einfamilienhaus, ein modernes Doppelhaus oder ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 3 Wohneinheiten

Höhengrenze: max. Traufhöhe 8,5 m – für großzügige Wohnräume

Dachformen: flexibel bis 50° Neigung – vom klassischen Satteldach bis hin zu zeitgemäßer Architektur

Das Grundstück besticht neben Größe und klarer Bebaubarkeit auch durch seine attraktive Lage in einem gewachsenen Wohnumfeld. Hier finden Sie eine angenehme Nachbarschaft, Ruhe und dennoch eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur.

Besonderheiten:

Flexible Bauweise („abweichend“) – individuelle Hausplanung möglich

Angenehmes Umfeld mit ausreichend Platz für Garten, Terrasse und Stellplätze

Erschließung und Zufahrt gemäß Bebauungsplan (Hinweis: Symbol „E“ im Dreieck)

Fazit: Ein seltenes Grundstück – ideal für Familien, Paare oder Investoren, die ein modernes Zuhause mit viel Gestaltungsspielraum realisieren möchten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 25188161 - 74074 Heilbronn

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

- Traumhafte Lage im begehrten Heilbronner Osten
- GRZ 0,25 / ohne GFZ
- Sattel -oder Walmdach mit max. DN 50°
- TH 8,5 m. ü. Gl.
- bis zu zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (mit Dachgauben)
- EFH, DHH, max. drei Wohneinheiten

??????? ?????????: 25188161 - 74074 Heilbronn

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

Dieses ansprechende Grundstück befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zur Stadtbahn sowie zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für eine hervorragende Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Stadtzentrum bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars, ergänzt durch größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie den zentralen Marktplatz. Für entspannte Stunden im Grünen stehen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad zur Verfügung. Die Promenaden am Neckarufer laden zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Momenten am Wasser ein.

Heilbronn, mit rund 132.000 Einwohnern, gilt als dynamisches Wirtschaftszentrum in der Region. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber – darunter Lidl, Bosch und Audi – befinden sich in kurzer Entfernung und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Metropolregionen wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde über die A81 gut erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zugleich eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet ein breites Freizeit- und Sportangebot – darunter Reit-, Tennis- und Fußballvereine sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung.

Auch im Bildungsbereich zeigt Heilbronn eine zukunftsorientierte Entwicklung. Neben einem umfassenden Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein wegweisendes Projekt stellt der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) dar – das künftig größte KI-Ökosystem Europas. Mit der aktiven Beteiligung zahlreicher Unternehmen, unter anderem der Schwarz-Gruppe, positioniert sich Heilbronn als Standort technologischer Exzellenz und Innovationskraft.

??????? ???????: 25188161 - 74074 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