

Exposé

Wohnen in Ilvesheim

**Sonniges 1.011 m² Baugrundstück in Ilvesheim –
Baubereit & Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-454695

Wohnen

Verkauf: **1.415.400 €**

Wallstadter Straße 5
68549 Ilvesheim
Baden-Württemberg
Deutschland

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.011,00 m ² |
|-------------------|-------------------------|

| |
|-----------|
| Übernahme |
|-----------|

| |
|-------------------|
| Nach Vereinbarung |
|-------------------|

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, 1.011 m² großes Baugrundstück in attraktiver und gewachsener Lage von Ilvesheim (Wallstadter Straße). Das Areal ist ideal für anspruchsvolle Bauherren oder Projektentwickler, die eine sofort bebaubare Fläche ohne die üblichen zeitlichen Hürden suchen. Das Areal ist erschlossen und bereits optimal für Ihren Baustart vorbereitet: Der Altbestand wurde fachgerecht entfernt, sodass Sie unmittelbar mit Ihrem Projekt beginnen können.

Das ebenerdige Grundstück verfügt über einen rechteckigen Grundriss mit einer Breite von ca. 25 Metern. Die Länge variiert zwischen 35 und 45 Metern, was eine besonders interessante Form und vielfältige Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Ein großer Vorteil für Planer: Es gibt keinen engen Bebauungsplan; die Bebauung richtet sich nach der Nachbarschaft gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der großzügigen Breite von 25 Metern wäre bei entsprechendem Interesse auch eine Teilung des Grundstücks in zwei Parzellen denkbar. Details hierzu können bei ernsthaftem Interesse im persönlichen Gespräch erörtert werden.

Weitere Informationen können Sie dem Exposé entnehmen. Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Sonstiges

- ✓ Verkauf ohne Makler – Direkt vom Eigentümer, keine Maklergebühren!
- ✓ Baubereit – Der Altbestand wurde fachgerecht entfernt, sodass Sie direkt mit Ihrem Bauprojekt starten können.
- ✓ Planen Sie ohne enge Vorgaben! – Das Grundstück unterliegt keinem Bebauungsplan, sondern erlaubt eine Bebauung nach der bestehenden Umgebung (§ 34 BauGB).
- ✓ Viel Freiraum in sonniger Lage! – Die Größe des Grundstücks ermöglicht eine offene, helle Bebauung mit einem weitläufigen Gartenbereich.
- ✓ Infrastruktur: Neuer Baustromverteiler und Wasseranschluss sind bereits vor Ort.
- ✓ Sicherheit: Neu verlegter, 2 m hoher Doppelstabmattenzaun mit 6 m breitem Doppeltor und moderner Eingangspforte.
- ✓ Garten-Highlight: Ein schöner Obstgarten mit Beerensträuchern, weitläufiger Rasenfläche, Bäumen und einer gemütlichen Pergola als Rückzugsort.
- ✓ Stauraum: Ein moderner Geräteschuppen auf festem Plattenfundament ist ebenfalls vorhanden.
- ✓ Perfekt gelegen! – Das Grundstück bietet eine schnelle Anbindung an Mannheim und das regionale Verkehrsnetz.

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Lage

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in der Wallstadter Straße 5 in Ilvesheim. Die Lage kombiniert Ruhe mit exzellenter Anbindung:

Einkauf & Alltag: LIDL, REWE sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Mobilität: Schnelle Verbindung nach Mannheim und in das regionale Verkehrsnetz.

Lichtverhältnisse: Das Grundstück profitiert den ganzen Tag von intensivem Sonnenlicht.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Liegenschaftskarte

Exposé - Anhänge

1. Exposé

EXPOSÉ

Baugrundstück 1.011 m² in Ilvesheim
Kaufpreis 1.400,- € pro m²

Direkt vom Eigentümer
Keine Maklergebühren

Adresse

Wallstadter Str. 5
68549 Ilvesheim

Ihr Ansprechpartner

Herr Aleksandar Arandić
01 52 56 50 09 43
info.baugrundstueck@web.de



Individuelle
Bebauung möglich
nach
§34 BauGB

BESCHREIBUNG:

Dieses 1.011 m² große Baugrundstück in beehrter Lage von Ilvesheim bietet Ihnen perfekte Voraussetzungen für Ihr Bauprojekt. Das ebenerdige Grundstück hat einen rechteckigen Grundriss mit einer Breite von 25 Metern. Die Länge variiert aufgrund der leicht diagonalen Straßenführung und beträgt 45 Meter auf der linken sowie 35 Meter auf der rechten Seite. Dadurch entsteht eine besonders interessante Form, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Bebauung bietet. Dank umfangreicher Vorbereitungen präsentiert sich das Grundstück bereits in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort nutzbar.





Viel Sonne – Das Grundstück profitiert von viel Sonnenlicht über den ganzen Tag, was es zu einem idealen Standort für ein helles und freundliches Zuhause macht. Die großzügige Fläche bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten für einen sonnigen Garten oder eine Terrasse.

BESONDERHEITEN:

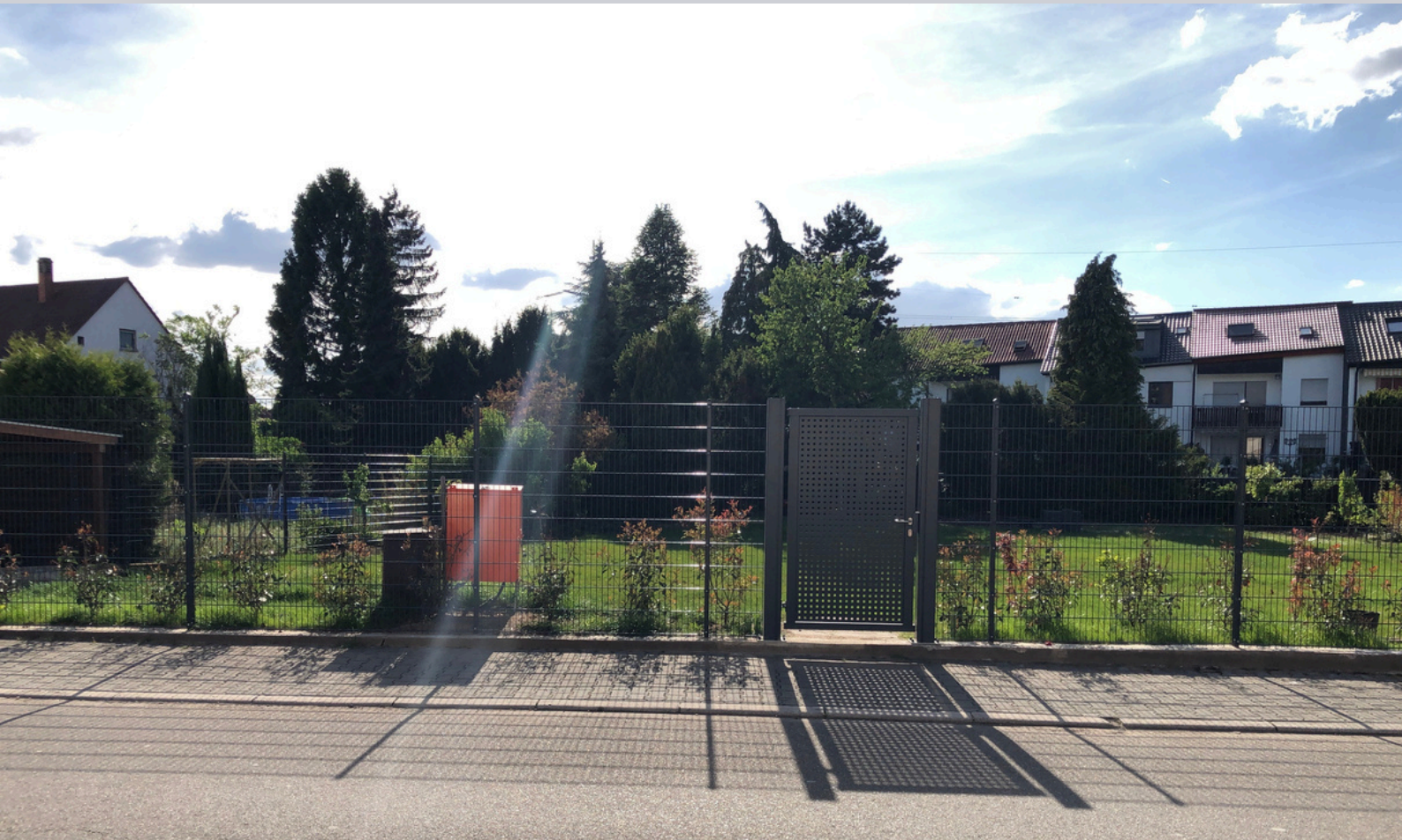
- Eigenes Bewässerungssystem – Tiefbrunnen mit Pumpe sowie einem modernen Bewässerungssystem zur Pflege der Grünfläche.
- Doppelstabmattenzaun – Robuste und pflegeleichte Umzäunung, inklusive 6 Meter breitem Doppeltor und einer 1,2 Meter breiten Pforte für bequemen Zugang.
- Neuer Geräteschuppen mit Fundament – Ein moderner, gepflegter Schuppen auf Plattenfundament bietet praktischen Stauraum für Garten- und Baugeräte.
- Schattige Oase mit Pergola – Im hinteren Bereich bietet eine Pergola, umgeben von hohen Bäumen, einen kühlen Rückzugsort an heißen Sommertagen.
- Obstgarten – Genießen Sie Obstbäume sowie Himbeer- und Erdbeersträucher im hinteren Teil des Grundstücks.
- Weitläufige Grünfläche! – Die großzügige Grundstücksgröße bietet ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber oder Familien mit viel Platzbedarf.



Pergola umgeben von alten Baumbestand



Weitläufige Grünfläche



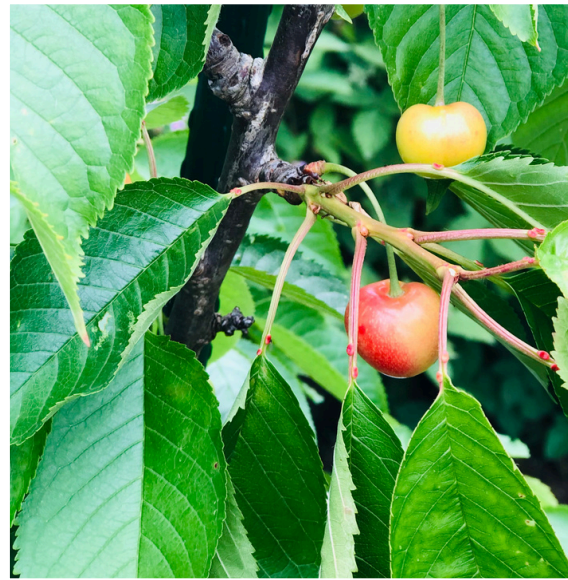
Neu verlegter Doppelstabmattenzaun 2 m hoch inkl. moderner Eingangspforte 1,2 m breit



Großes Doppeltor 6 m breit



Neuer Baustromverteiler



Vielfalt im Garten – Obstbäume & Himbeersträucher



Momentaufnahmen im Winter



DAS WICHTIGSTE ZUSAMMENGEFASST:

- ✓ Verkauf ohne Makler – Direkt vom Eigentümer, keine Maklergebühren!
- ✓ Baubereit – Der Altbestand wurde fachgerecht entfernt, sodass Sie direkt mit Ihrem Bauprojekt starten können.
- ✓ Planen Sie ohne enge Vorgaben! – Das Grundstück unterliegt keinem Bebauungsplan, sondern erlaubt eine Bebauung nach der bestehenden Umgebung (§ 34 BauGB).
- ✓ Viel Freiraum in sonniger Lage! – Die Größe des Grundstücks ermöglicht eine offene, helle Bebauung mit einem weitläufigen Gartenbereich.
- ✓ Erschlossen – Baustrom und Wasseranschluss sind vorhanden.
- ✓ Pflegeleicht & gesichert – Dank neuer Begrünung, Geräteschuppen, Bewässerungssystem und Zaun ist das Grundstück optimal vorbereitet.
- ✓ Perfekt gelegen! – Das Grundstück bietet eine schnelle Anbindung an Mannheim und das regionale Verkehrsnetz.

LAGEPLAN:



Das voll erschlossene Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, direkt an der Wallstadter Straße mit schneller Anbindung nach Mannheim. Einkaufsmöglichkeiten (LIDL und REWE), Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

LIEGENSCHAFTSKARTE:

