

# Exposé

## Wohnen in Birkenfeld

**480qm baureifes Baugrundstück in 75217 Birkenfeld in  
1A Lage mit 1A Anbindung**



Objekt-Nr. OM-312117

**Wohnen**

Verkauf: **260.000 €**

im Weingärtle 19  
75217 Birkenfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche 480,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

von Privat, ohne zusätzliche Maklergebühr

Grundstück 480qm: Bei diesem Bauplatz handelt es sich um einen voll erschlossenen, also sofort baureifen Bauplatz (jedoch ohne Baupflicht), eine der wenigen Baulücken in diesem 2017 erschlossenen gepflegten Neubauviertel „Im Weingärtel“ im Ortsteil Gräfenhausen der Gemeinde Birkenfeld.

GRZ: 0,4

Damit eignet sich der Bauplatz sowohl für ein Einfamilienhaus (EFH) oder auch für ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Ohne Bauzwang, ohne Altlasten, alle Erschließungsgebühren sind bezahlt.

(Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Gewähr.)

Im angehängten "Plan Birkenfeld" ist das Grundstück damals noch als GW F 54 bezeichnet.

Im angehängten "Bebauungsplan Birkenfeld" ist das Grundstück als Flurstück 749 bezeichnet.

## Sonstiges

sofort baureif, jedoch ohne Baupflicht. Von Privat, ohne zusätzliche Maklergebühr!

Wirtschaft und Infrastruktur:

"Hauptwirtschaftszweig ist die Schmuck- und Uhrenindustrie. Daneben hat sich auch die Metallbe- und verarbeitung, Elektronik- und Präzisionswerkzeugebau sowie die Galvanikindustrie etabliert. In der Gemeinde gibt es aktuell drei Gewerbegebiete: das Gewerbegebiet Oberes Enztal, das Gewerbegebiet Nord und das Gewerbegebiet West im Ortsteil Gräfenhausen. 2015 wurde – zusammen mit der Nachbargemeinde Keltern – das interkommunale Gewerbegebiet Dammfeld angelegt. Das Unternehmen Stratec Biomedical hat seinen Sitz in Birkenfeld, auch die Müller Gruppe, eine Gruppe fleischverarbeitender Unternehmen, hat ihren Hauptsitz in Birkenfeld."

Freizeitangebot

"Durch die Lage am nördlichen Schwarzwaldrand ist Birkenfeld Ausgangspunkt für Wanderungen und Mountainbike-Touren. Birkenfeld liegt am Beginn des Westwegs von Pforzheim nach Basel und damit auch am Europäischen Fernwanderweg E1."

## Lage

Baulücke: im Weingärtle 19 in 75217 Birkenfeld

zu Birkenfeld als Gewerbestandort:

"Birkenfeld ist ein begehrter Standort für Industrie und Gewerbe. Lage und Verkehrsanbindung werden als hervorragend eingestuft, der Dialog mit Rathauspitze und Verwaltung ist geprägt von Pragmatismus und der Suche nach zügigen Lösungen. Neben der traditionellen Schmuck- und Uhrenindustrie haben sich eine ganze Reihe von Gewerbe- und Industriezweigen etabliert. Die Gewerbestruktur der Gemeinde sehr breit gefächert. In Birkenfeld arbeiten 5.000 Menschen. Die Zahl der Einpendler hat längst jene der Auspendler überholt."

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Birkenfeld: Pforzheim, Keltern, Straubenhardt, Neuenbürg und Engelsbrand.

Verkehrsanbindung

Auto: Direkte Verkehrsanbindung

- an Pforzheim, da angrenzend

- nach Karlsruhe Zentrum ca 30 Min. Fahrzeit, über Landstraße oder Autobahn
- an die A 8 Richtung Karlsruhe und Stuttgart,
- an die A65 und A67 Richtung Mannheim und Frankfurt
- an die A5 nach Basel
- Gute Erreichbarkeit der A 35 in Frankreich.

ÖPNV: "Seit 1868 ist Birkenfeld an die Enztalbahn (Pforzheim – Bad Wildbad) angeschlossen. Der ÖPNV auf dieser Strecke wird vom Verkehrsverbund Pforzheim-Enzkreis organisiert. Es verkehren stündlich Stadtbahnen der Linie S6 nach Bad Wildbad und Pforzheim, die teilweise über Pforzheim hinaus nach Bietigheim-Bissingen oder Wörth durchgebunden werden. Daneben gibt es zahlreiche Busverbindungen, welche von Pforzheim die Gemeinde bedienen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Panorama-Aufnahme



# Exposé - Galerie



Nachbarbebauung




Nachbarbebauung

# Exposé - Anhänge

1. "Plan Birkenfeld"
2. "Bebauungsplan Birkenfeld"



Gemeinde: **Birkenfeld**  
 Gemarkung: **Gräfenhausen**  
 Projekt: **BU Weingärtle Ost**  
 Planart: **Entwurf Neueinteilung**  
 M 1:1000 | 08 0031 005 2 | 18.02.2014 | gef. L.Nr.


 Vermessungsbüro - Geo-Informationszentrum  
**Sching & Dr. Neureither**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Schmelzweg 4  
 74531 Mosbach  
 Tel. 0626193223-0 | Fax 0626193223-58  
 E-Mail: [info@GISzentrum.de](mailto:info@GISzentrum.de)  
[www.GISzentrum.de](http://www.GISzentrum.de)

