

Sofienstr. 19, 21, 23, 25 in 69168 Wiesloch

Green Living

Willkommen

Wiesloch, etwa 14 km südlich von Heidelberg gelegen, ist eine überaus charmante Kreisstadt im Herzen der dynamischen Metropolregion Rhein-Neckar. Rund 26.000 Einwohner genießen in Wiesloch eine lebendige Mischung aus urbanem Leben, einem reichen Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot, viel Grün in der Stadt und einer wunderschönen Landschaft rundum. Zugleich ist Wiesloch neben Sinsheim, Weinheim und Leimen eine der größten Städte des Rhein-Neckar-Kreises; mit der Nachbarstadt Walldorf, Sitz des Software-Giganten SAP, bildet es ein wirtschaftsstarkes Mittelzentrum.

Im neuen Green Living, rund 1 km westlich der Wieslocher Kernstadt gelegen, entstehen derzeit auf rund 5.936 Quadratmetern Fläche zehn moderne, architektonisch sehr ansprechende Reihenhäuser mit Gärten sowie eine Doppelhaushälfte, in der sich drei geräumige Wohnungen befinden. Das neue Quartier liegt in einem ruhigen, grünen und gut entwickelten Stadtteil; es bietet komfortable Wohnräume, die ideal geeignet sind für Familien wie für berufstätige Paare oder Lebensgemeinschaften. Die Reihenhäuser und die Doppelhaushälfte bieten gut geschnittene und hochwertig ausgestattete Wohnungen in einem Umfeld mit besonders hoher Lebens- und Freizeitqualität. Entsprechend hoch wird die Nachfrage nach diesen Immobilien sein.

Umso mehr, als sich das Green Living an einem Standort befindet, der auch für Kapitalanleger absolut zukunftsfähig ist: mitten in der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Heidelberg und nur ca. 30 Kilometer vom dynamischen Mannheim entfernt. Nicht zu vergessen die Nähe zu mehreren herrlichen Landschaftsräumen. An einem solchen Standort gehört eine Immobilieninvestition immer noch zu den sichersten und lohnendsten Kapitalanlagen überhaupt – und bietet hervorragende Aussichten auf gute Renditemöglichkeiten und nachhaltige Wertschöpfung.

Ob Sie eine dieser attraktiven Neubau-Immobilien zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage erwerben möchten – wir sind sicher, dass unser Angebot Sie in jedem Fall überzeugen wird.

Willkommen im Green Living!

Green Living

Seite 6 – 7

Das Angebot im Überblick

Seite 8 – 15

Standortbetrachtung

Metropolregion Rhein-Neckar

Standort Wiesloch

Mikrolage

Seite 16 – 29

Das Objekt

Lageplan des Areals

Wohnungsaufstellung

Beispielgrundrisse

Energiekonzept

Ausstattung





Reihenhäuser mit Doppelhaushälfte

Sofienstraße 19, 21, 23, 25

Das vorliegende Immobilienangebot umfasst zehn Reihenhäuser mit jeweils 4 Wohnräumen auf einer Wohnfläche von ca. 143m² und eine Doppelhaushälfte mit drei 3-Zimmer-Wohnungen von jeweils 70m² Größe. Zu den Reihenhäusern gehören je zwei Tiefgaragen-Stellplätze pro Haus sowie vier Stellplätze direkt an der Doppelhaushälfte. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten und ist modern und hochwertig ausgestattet. Zudem befinden sich im Kellergeschoss jedes Hauses ein Technikraum sowie Abstell- bzw. Lagerräume.

Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 5.936m². Die Fußbodenbeheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine hybride Fernwärme-Heizungsanlage; in den Bädern befinden sich zusätzlich Wandheizkörper (Handtuchwärmetrockner).

Das Gebäude liegt in einer ruhigen, gut erschlossenen und grünen Wohngegend, etwa 1 km vom Wieslocher Stadtzentrum und 2 km vom Bahnhof Wiesloch-Walldorf entfernt. Zwei Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe; mit dem Auto sind die wichtige regionale Verkehrsachse B3 sowie die Autobahnen A6 (Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg) und A5 (AS Walldorf/Wiesloch) jeweils in wenigen Minuten erreichbar.

Wiesloch verfügt über eine exzellente, urbane Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuung, ärztlicher Versorgung sowie allen weiteren Dingen für den täglichen Bedarf.

Standort	Sofienstraße 19, 21, 23, 25 69168 Wiesloch
Wohngebäude	10 Reihenhäuser, 1 Doppelhaushälfte
Wohneinheiten	13
Tiefgaragen-Stellplätze	22
Immobilienart	Wohnungen zur Kapitalanlage und zur Eigennutzung
Baujahr / Fertigstellung	2025
Wohnaufteilung	3 und 4 Zimmer
Wohnungsgrößen	ca. 70m ² und ca. 143m ²
Beheizung	Hybride Fernwärme-Heizungsanlage (Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung)
Wohnfläche gesamt	ca. 1.632m ²
Grundstücksfläche	ca. 5.936m ²




Die Metropolregion Rhein-Neckar

Region der Vielfalt und Lebensart



In der Metropolregion Rhein-Neckar sind rund 2,4 Millionen Menschen zuhause. Zu dieser vielfältigen und landschaftlich besonders reizvollen Region gehören Teile der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, drei spannende Großstädte, acht kreisfreie Städte und sieben Landkreise. Die Region ist umgeben und geprägt von herrlicher Natur, etwa dem Odenwald und Pfälzerwald, der deutschen Weinstraße, den romantischen Landschaften an Rhein und Neckar sowie im Südwesten vom beliebten Grenzgebiet Deutschlands und Frankreichs. Kein Wunder also, dass Rhein-Neckar zu den lebenswertesten Regionen des gesamten Landes gezählt wird und einen hohen Zuzugsfaktor aufweist.

Entfernung von / nach W

Heidelberg

		
14 km	~ 19 Min.	30 Min. bis HD Hbf.

Frankfurt a. M. / Flughafen

		
100 km	~ 1 Std. 10 Min.	~ 1 Std. 45 Min bis F Hbf
	90 km	~ 1 Std. ~ 1 Std. 30 Min.

Dynamisch, kraftvoll, innovativ

Die Metropolregion besitzt eine enorme Wirtschaftskraft. Sie beheimatet – neben rund 160.000 kleinen und mittelständischen Unternehmen – zehn der 100 stärksten börsennotierten Unternehmen, allen voran Global Player wie BASF, SAP oder KSB. Zu den herausragenden Erfolgsbranchen gehören insbesondere Automotive, Chemie, Anlagen- und Maschinenbau, Energie, Biotechnologie und Life-Sciences. Ergänzt werden die Branchenriesen und KMU von kreativen Start-ups und vielen Hidden Champions sowie einer Vielzahl an Wissenschafts- und Forschungsinstitutionen. Der Branchenmix und das große innovative Potenzial sorgen für Spitzenleistungen und tragen einen beachtlichen Teil zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands bei.*



Deutschlandkarte mit Standort Wiesloch

* Quelle: m-n-n.com



In bester Lage



Ladenburg

Rhein-Neckar-Kreis: Quirlich und sympathisch

Der Rhein-Neckar-Kreis ist mit über 555.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Landkreis im Bundesland Baden-Württemberg. Er punktet mit viel Kultur, einer interessanten Historie, schmucken Ortschaften, der freundlichen, offenen Mentalität der Menschen sowie einer leistungsstarken Wirtschaft. Die Umgebung ist von den herrlichen Naturräumen der Bergstraße und des Odenwalds, der Oberrheinebene und des Kraichgaus geprägt. Die vielen Highlights dieser Region zusammenzufassen, ist alles andere als einfach.

An oberster Stelle ist sicherlich die Vielfalt der Städte und Gemeinden rund um Heidelberg zu nennen. Sehenswerte historische Altstädte wie in Ladenburg oder Weinheim, Attraktionen wie das Schloss Schwetzingen, das Technikmuseum Sinsheim oder das romantische Neckartal, traumhafte Wander- und Radwege sowie zahlreiche Wohlfühl-Plätze am Wasser – im Rhein-Neckar-Kreis findet sich für jeden Geschmack und jedes Interesse das passende Angebot.

Auch wirtschaftlich stark

Dank vieler erfolgreicher Unternehmen, die hier ihren Sitz haben, geht es den Menschen im Landkreis Rhein-Neckar auch wirtschaftlich sehr gut. Der Software-Riese SAP in Walldorf und St. Leon-Rot, das Finanzunternehmen MLP und die Heidelberger Druckmaschinen in Wiesloch oder auch eines der Spargel-Hauptanbaugebiete im Rheingraben bei Schwetzingen – diese und viele andere Leistungsträger machen die Region wohlhabend und sorgen für eine hohe Anziehungskraft. Kurz: Wer im Rhein-Neckar-Kreis lebt, genießt 100 Prozent Lebensqualität!



Schlossgarten Schwetzingen



Heidelberg, Alte Brücke

Heidelberg – Schönheit, Wissenschaft und Weltläufigkeit

Heidelberg, die malerische Stadt am Neckar mit ihrer berühmten historischen Schlossruine, bietet eine hohe Lebensqualität, eine vielfältige Kultur- und Freizeitszene sowie renommierte Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Die international geprägte Gemeinschaft von Studierenden, Fachkräften und Forschern schafft eine dynamische Atmosphäre. Zudem ist Heidelberg ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort mit globalen Unternehmen, Mittelständlern und einer blühenden Start-up-Szene.

Erfolgreich, kraftvoll, zukunftsfähig

Der Standort Wiesloch

Wiesloch, inmitten der dynamischen Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren 2,4 Millionen Einwohnern gelegen, besitzt auch als Wirtschaftsstandort große Stärke, viel Potenzial und damit Zukunftsfähigkeit. Mit über 26.000 Einwohnern und zahlreichen erfolgreichen Unternehmen erfüllt die viertgrößte Stadt des Landkreises Rhein-Neckar eine bedeutende regionale Funktion. Viele Tausend Arbeitsplätze direkt vor Ort bieten ein vielfältiger, erfolgreicher Mittelstand, lokale Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Filialisten großer Ketten – und natürlich Großunternehmen wie der Maschinenbaukonzern Heidelberger Druckmaschinen AG, der Finanzdienstleister MLP, die REWE Group und das Psychiatrische Zentrum Nordbaden. Ganz in der Nähe, in der Nachbarstadt Walldorf, hat das Weltunternehmen SAP seinen

Hauptsitz. Bedeutende Wirtschaftsfaktoren sind auch die Landwirtschaft und der Weinbau. Wiesloch ist von jeher eine Weinstadt; die badischen Weine aus der Gegend rund um die Stadt finden bei Kennern und Feinschmeckern aus aller Welt viel Beachtung und Anerkennung.

Hervorzuheben ist auch die exzellente Verkehrsanbindung von Wiesloch an alle bedeutenden Verkehrsachsen sowie die Nähe zu den Flughafen Frankfurt/Main und Stuttgart sowie zum Verkehrsflughafen Baden Airport. Wiesloch besitzt eigene Autobahnanschlüsse an die A6 und die A5 sowie eine optimale Anbindung an das regionale und nationale sowie internationale Schienennetz.

Urbanes Leben



Wiesloch bietet eine vielfältige Kulturszene und ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Von Kunstgalerien, Theatern und Konzertveranstaltungen bis hin zu Parks, Sportanlagen und Einkaufszentren finden Einwohner und Besucher zahlreiche Möglichkeiten zur kulturellen Entfaltung und aktiven Erholung.



Kultur

- Städtisches Museum „Dörndl“
- Historische Stadtapotheke mit Apothekenmuseum
- Kunst im öffentlichen Raum
- Städtisches Kulturzentrum Palatin
- Marionettentheater Wiesloch



Naherholung und Natur

- Umfangreiches Wander- und Fahrradwegenetz
- Weinberge rund um die Stadt
- Stadtnaher Dämmelwald mit Walking- und Joggingstrecken
- Freibad WieTalBad
- Golfplatz auf dem Hohenhardter Hof



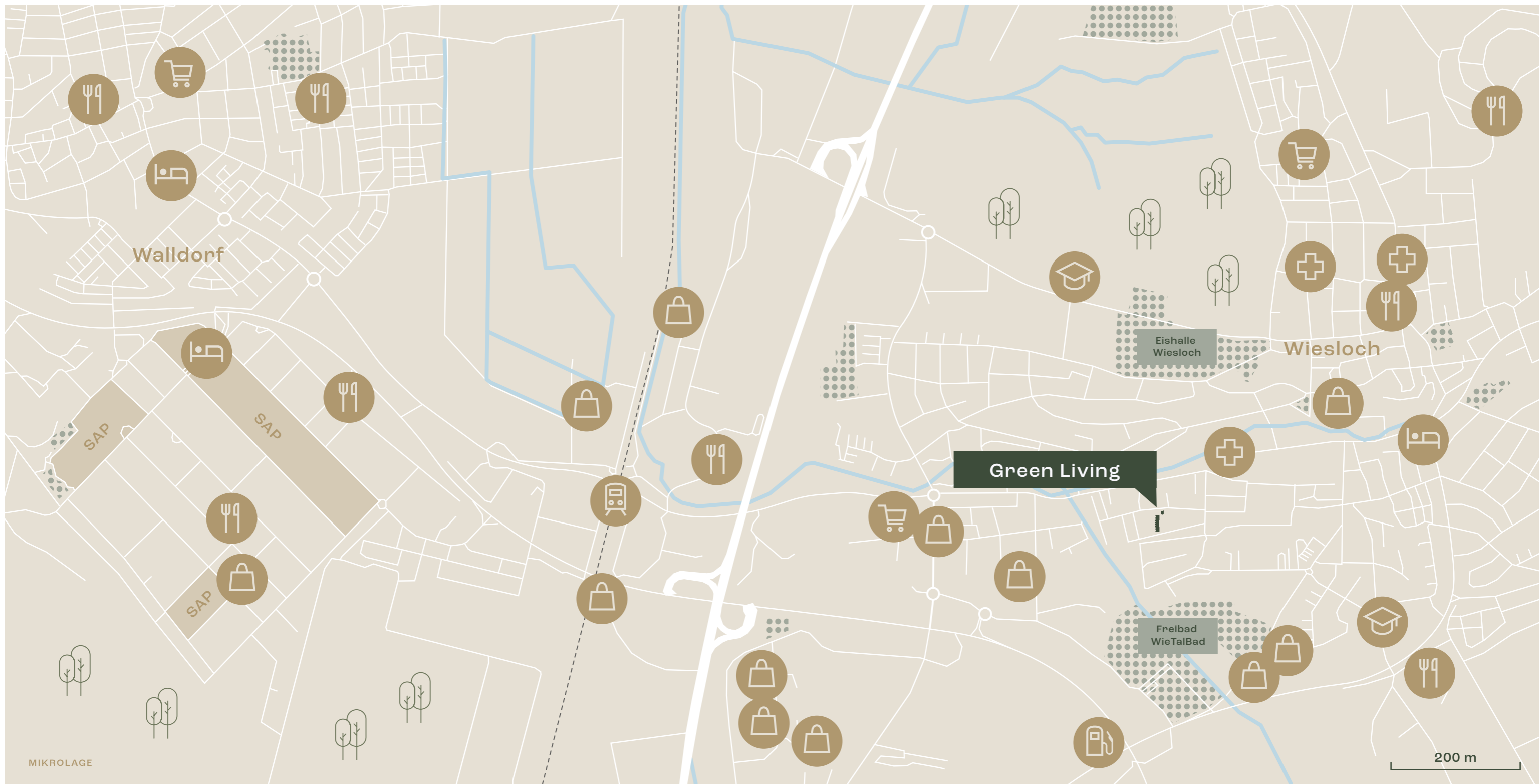
Bildungsangebote

- Umfassendes Schul- und Kinderbetreuungsangebot
- Stadtbibliothek mit umfangreichem Medienangebot
- Breite Angebotspalette für Senioren
- „Bürgerstiftung Wiesloch“ für ehrenamtliches Engagement



Medizinische Einrichtungen

- Mehrere Medizinische Versorgungszentren (MVZ) mit allgemein- und fachmedizinischen Praxen
- „Psychiatrisches Zentrum Nordbaden“
- Viele Beratungsstellen im Bereich Gesundheit & Soziales



Ruhig, stadtnah und gut angebunden

Wohnen in Wiesloch

Die angebotenen Immobilien befinden sich in einem sehr gefragten, grünen, ruhigen und dennoch gut entwickelten Wohnbezirk. Das Wieslocher Zentrum mit dem lebhaften Adenauerplatz und einer exzellenten städtischen Infrastruktur ist etwa einen Kilometer entfernt. Zwei Bushaltestellen sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Die Sofienstraße liegt also sehr zentral und ist darüber hinaus optimal an das regionale wie überregionale Stra-

ßen- und Schienennetz angebunden. Im unmittelbaren Umfeld findet sich alles, was man für das tägliche Leben braucht. Dazu sind auch Bildungs-, Sport-, Freizeit- und Kinderbetreuungsangebote sowie medizinische Versorgung in großer Zahl vorhanden. Besonders attraktiv ist die Nähe zu den ausgedehnten Naherholungsflächen rund um das Freibad WieTalBad und zu den idyllischen Wegen entlang des Leimbachs.



Modernes Wohnen in grüner und stadtnaher Lage

Green Living

Das Green Living besteht aus zehn neu errichteten zweigeschossigen Reihenhäusern (Fertigstellung 2024) mit zugehörigen Gärten sowie einer dreigeschossigen Doppelhaushälfte mit drei 3-Zimmer-Wohnungen. Die komfortabel, modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnhäuser sind jeweils ca. 70 m² und ca. 143 m² groß. In einer bereits vorhandenen Tiefgarage werden zusätzlich 22 Pkw-Stellplätze hinzugebaut, sodass an den Wohngebäuden ausreichend Parkraum vorhanden sein wird.

Die Gebäude befinden sich an der Sofienstraße 19, 21, 23 und 25 in einem angenehmen, begrünten Wohnviertel innerhalb der Wieslocher Kernstadt. Die ruhige und dennoch stadtnahe Lage garantiert eine hohe Wohnqualität und ein attraktives Umfeld.



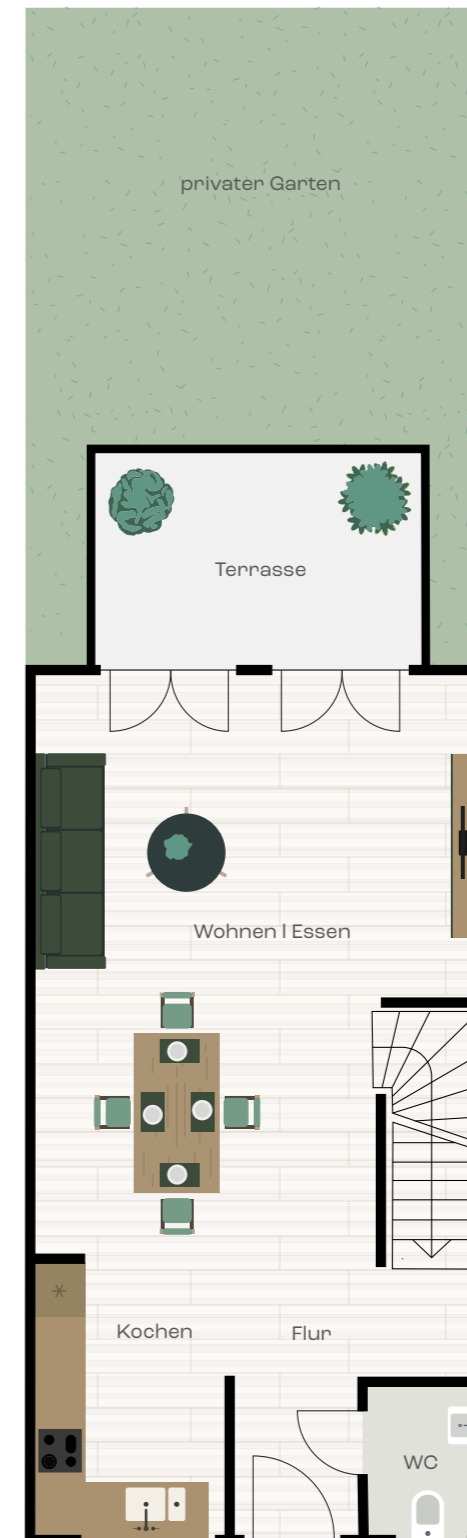
Reihenhäuser

Sofienstraße

WE	Art	Zimmer	Terrasse	Wohnfläche
RH01	Wohnung	4	ja	142,61 m ²
RH02	Wohnung	4	ja	142,93 m ²
RH03	Wohnung	4	ja	142,78 m ²
RH04	Wohnung	4	ja	142,79 m ²
RH05	Wohnung	4	ja	142,93 m ²
RH06	Wohnung	4	ja	142,93 m ²
RH07	Wohnung	4	ja	142,75 m ²
RH08	Wohnung	4	ja	142,79 m ²
RH09	Wohnung	4	ja	142,93 m ²
RH10	Wohnung	4	ja	142,61 m ²

Reihenhäuser

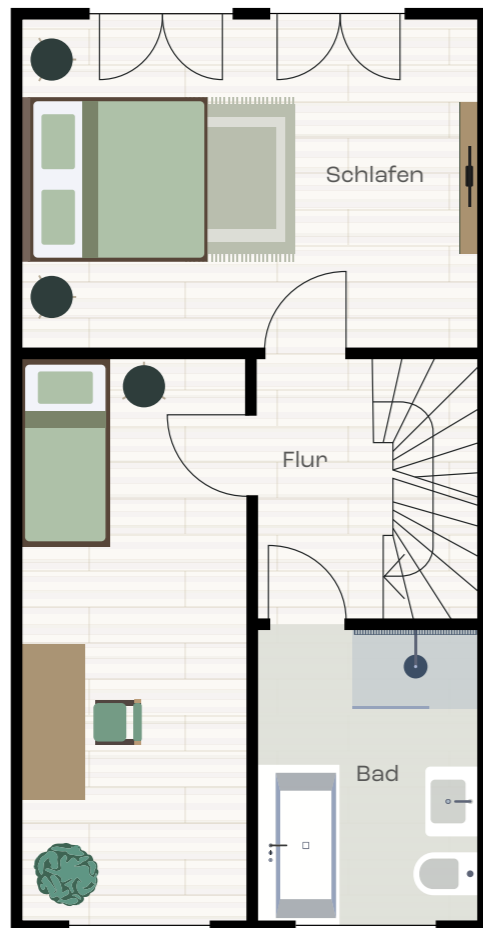
EG



Es handelt sich um Beispielgrundrisse.
Die Flächen sind exemplarisch und können variieren.

Reihenhäuser

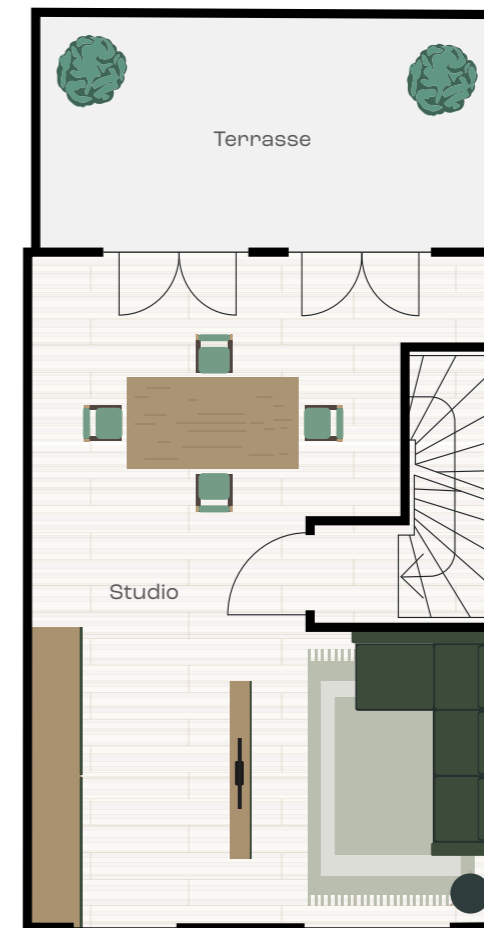
1. OG



Es handelt sich um Beispielgrundrisse.
Die Flächen sind exemplarisch und können variieren.

Reihenhäuser

2. OG



Es handelt sich um Beispielgrundrisse.
Die Flächen sind exemplarisch und können variieren.

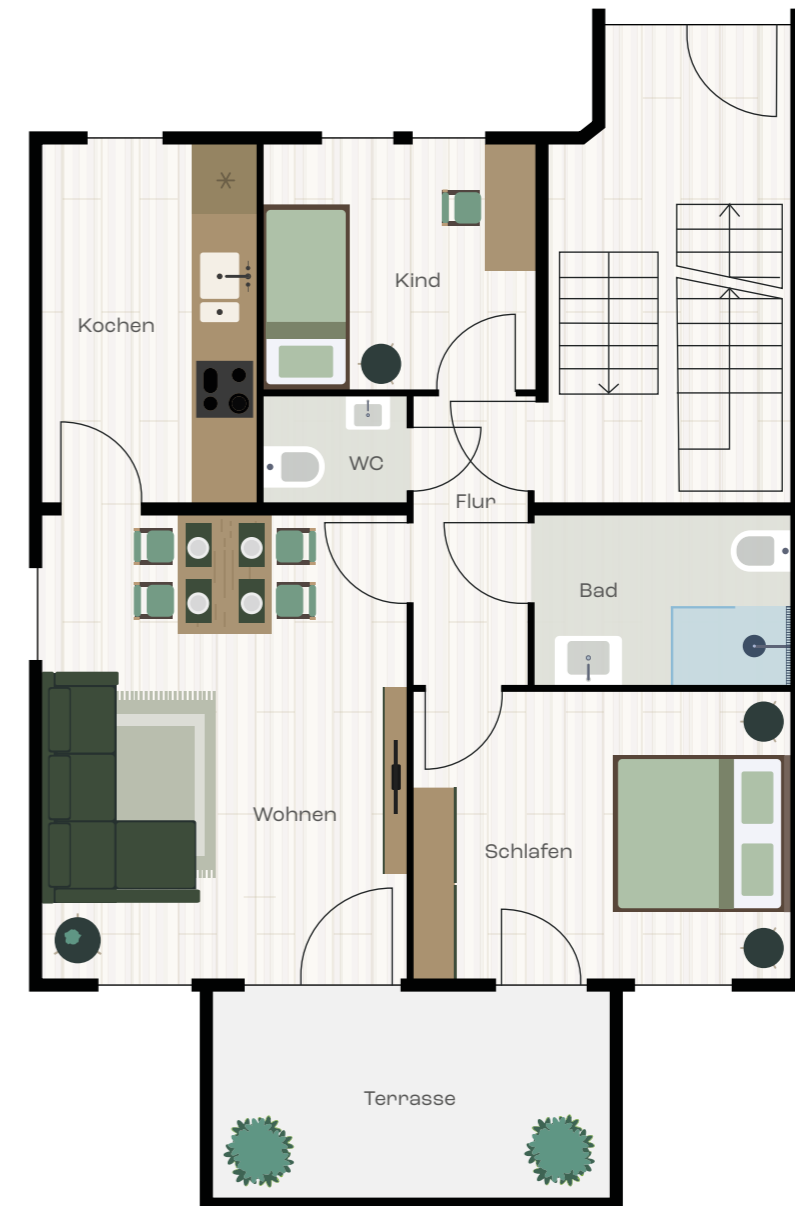
Doppelhaushälfte

Sofienstraße

WE	Lage	Art	Zimmer	Terrasse	Wohnfläche
1	EG	Wohnung	3	ja	68,62m ²
2	1. OG	Wohnung	3	ja	68,28m ²
3	2.OG	Wohnung	3	Balkon	67,28m ²

Doppelhaushälfte

Wohnung EG



Es handelt sich um Beispielgrundrisse.
Die Flächen sind exemplarisch und können variieren.

Doppelhaushälfte

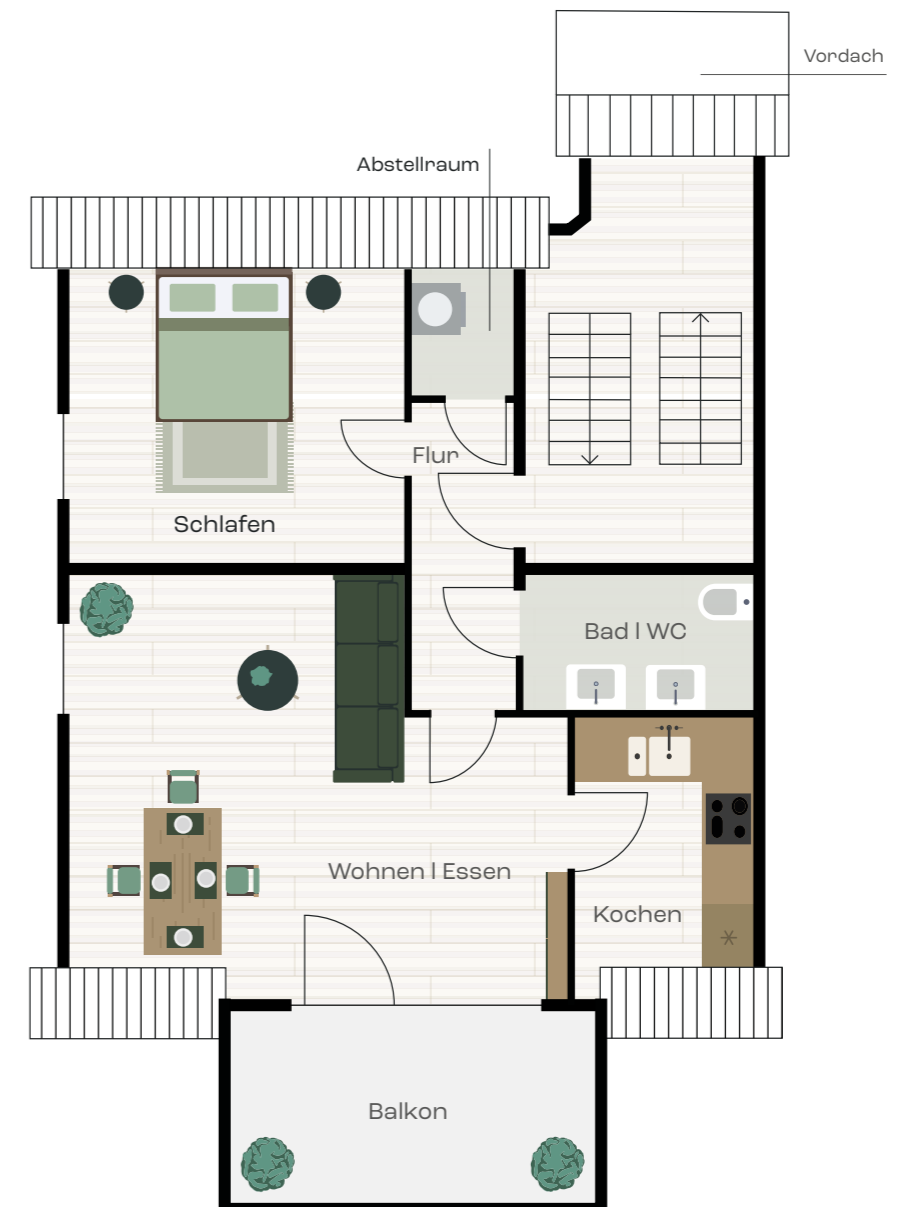
Wohnung 1.OG



Es handelt sich um Beispielgrundrisse.
Die Flächen sind exemplarisch und können variieren.

Doppelhaushälfte

Wohnung 2.OG



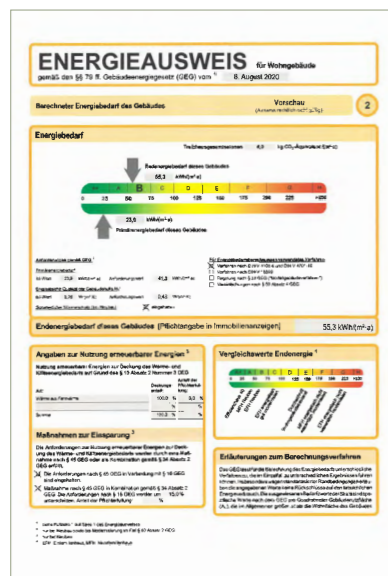
Es handelt sich um Beispielgrundrisse.
Die Flächen sind exemplarisch und können variieren.

Wohlfühlen mit Verantwortung

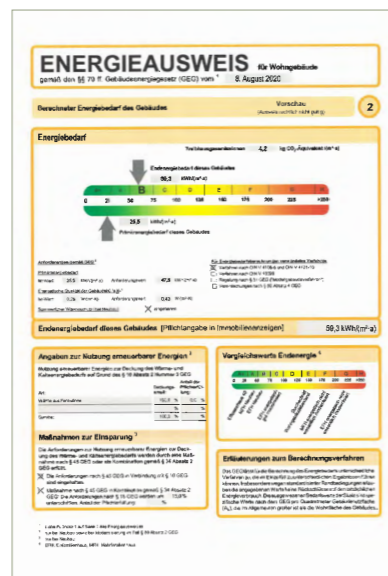
Energiekonzept

Moderne Neubauten wie das Green Living verfügen heute selbstverständlich über ein zeitgemäßes, effizientes Energiekonzept. Dafür steht vor allem der KfW-55-Standard, den alle Neubauten im Green Living erreichen. Im Vergleich zu konventionell errichteten Neubauten benötigen die KfW-Effizienzhäuser 55 nur etwas mehr als die Hälfte (55 Prozent) der Energie. Energieeffizient ist auch die hybride Fernwärme-Heizungsanlage, die in den Gebäuden für jederzeit wohlige Raumklima und Warmwasser sorgt.

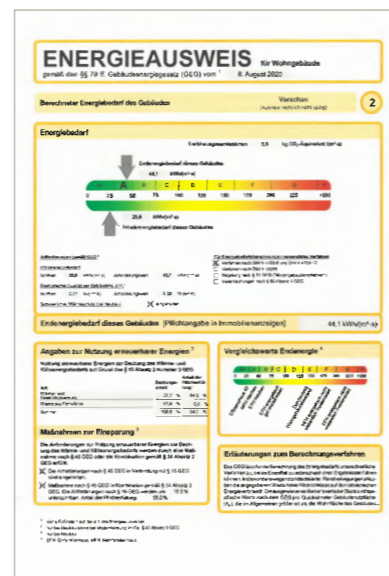
Keine Wärme geht verloren in den Gebäuden des Green Living, denn natürlich sind die Häuser rundum nach dem neuesten Stand und den aktuellen Anforderungen wärmedämmend. Auch die dreifach isolierten Fenstern gewährleisten allenfalls minimale Wärmeverluste nach außen. Sie möchten in Ihrer Wohnumgebung Energie einsparen, wo es nur geht? Dann werden Sie auch an der flächendeckenden Fußbodenheizung Ihre Freude haben: Diese lässt sich individuell über Temperaturregler steuern.



Energieausweis Reihenmittelhaus



Energieausweis Reihenendhaus



Energieausweis Doppelhaushälfte

Zeitgemäßes Wohnen für ein Leben nach Maß: Im Green Living trifft Energieeffizienz auf modernen Komfort.

Baubeschreibung

Die Highlights

- KFW 55 Standard
- 3-fach isolierte Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Balkongeländer und Absturzsicherung als Stahlkonstruktion
- Bodenbeläge: Parkettboden in den Wohn-/Küchenbereichen, Schlaf- und Nebenräumen sowie Fliesen in abgeschlossenen Küchen (betrifft vereinzelte Wohnungen), Bad und Flur
- Weiße Innentüren
- Wände mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- Heizung: Fernwärme / Fußbodenheizung Warmwasserbereitung (Hybridanlage)
- Dezentrale Lüftungsgeräte in jeder Wohnung



Herausgeber

BAK Immobilien Objekt 2 GmbH
O3, 11+12
68161 Mannheim

Ansprechpartner:

Kevin Breitenberger
tel. 0621 49073560
mobil 0179 5266548

Rechte, Nutzung und Copyright

Alle Rechte liegen bei BAK Immobilien Objekt 2 GmbH.
Auszug und Vervielfältigung nur mit schriftlicher
Genehmigung.

