

# Exposé

## Penthouse in Heidelberg

**Penthouse in Campbell Heidelberg | Sofortbezug | 3,5-4  
Zimmer | 2 Dachterrassen | 2 TG-Stellplätze**



Objekt-Nr. OM-452415

**Penthouse**

Verkauf: **778.800 €**

Ansprechpartner:  
Michaela Bauer

John - Zenger Str.23  
69126 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	103,82 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	62.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	366 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter Lage der Heidelberger Südstadt, im modernen Quartier Campbell Barracks (Baufeld 4), befindet sich diese hochwertige Penthousewohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur 14 Wohneinheiten.

Die Wohnung bietet ca. 103,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde gegenüber der ursprünglichen Planung individuell optimiert. Aus dem ursprünglichen 3-Zimmer-Grundriss entstand eine flexible 3,5- bis 4-Zimmer-Wohnung, die heutigen Wohnansprüchen ideal gerecht wird.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zu den beiden Dachterrassen. Besonders hervorzuheben sind die zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen: eine teilweise überdachte Südterrasse sowie eine zweite Terrasse mit Nord-/Westausrichtung, die besonders in den Abendstunden durch schöne Lichtstimmung und Sonnenuntergänge überzeugt.

Ein zusätzlich geschaffenes Zimmer mit ca. 6 m<sup>2</sup> bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsraum.

Die Wohnung ist barrierefrei nach LBO §35 ausgeführt und komfortabel über einen Aufzug erreichbar – sowohl von der Hauseingangsebene als auch aus der Tiefgarage. Dies ermöglicht ein bequemes und langfristig nutzbares Wohnen in allen Lebensphasen..

Besonders angenehm ist die ruhige Lage innerhalb des Quartiers: Die Wohnung befindet sich im mittleren Haus des Baufelds 4 auf der rückwärtigen Seite und ist dadurch gut vor Straßenlärm geschützt. Auch die Tiefgaragenzufahrt liegt nicht direkt vor dem Gebäude, was zusätzlich zur ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt.

Die Wohnung wirkt sehr hell und freundlich, da Fenster nach Osten, Westen und Süden ausgerichtet sind. Gleichzeitig sorgt die Ausrichtung dafür, dass sich die Räume auch im Sommer nicht übermäßig aufheizen.

Die beiden Tiefgaragenstellplätze sorgen im Alltag für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die hohe Wohnqualität der Wohnung.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem 01.08.2026.

## Ausstattung

Die Wohnung entspricht einem modernen Neubau-Standard und überzeugt durch eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung:

- \* Energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard
- \* Fernwärmeversorgung
- \* Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- \* Echtholzparkett in den Wohnbereichen
- \* Hochwertige Fliesen in Bad und Nebenräumen
- \* Marken-Sanitärausstattung
- \* Große Fensterflächen für ein helles, freundliches Wohnambiente
- \* Hebe-Schiebetüren zu den Dachterrassen
- \* Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- \* Elektrische Rollläden bzw. Verschattungselemente

Die beiden Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

---

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

Die auf den Bildern sichtbare Möblierung dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumwirkung und ist nicht Bestandteil des Kaufangebots.

Die Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden und ist nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Die Wohnung wird provisionsfrei von privat verkauft.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

## Lage

Das Quartier Campbell Barracks in der Heidelberger Südstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und verbindet modernes, urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Auf dem Gelände der ehemaligen US-Kaserne entsteht ein hochwertiges Stadtquartier mit großzügigen Grünflächen, moderner Architektur und einer durchdachten Infrastruktur. Der zentrale Park („Der Andere Park“) sowie zahlreiche Aufenthaltsbereiche schaffen ein besonderes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich direkt im Quartier oder in unmittelbarer Nähe. Auch kulturelle Angebote sind Teil der Quartiersentwicklung.

Die Infrastruktur im direkten Umfeld ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, DM, Aldi, Tegut und Lidl sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – die Bushaltestelle der Linie 29 befindet sich praktisch direkt vor der Haustür und verbindet das Quartier bequem mit dem Bismarckplatz und der Heidelberger Innenstadt.

Trotz der urbanen Lage bietet die Wohnung ein angenehm ruhiges Wohnumfeld. Die Kombination aus moderner Quartiersentwicklung, kurzen Wegen und gleichzeitig geschützter Wohnlage macht das Objekt besonders attraktiv.

Auch kulturelle Angebote, Gastronomie sowie medizinische Versorgung befinden sich im direkten Umfeld. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht von Nordwest

# Exposé - Galerie



Übersicht Baufeld Süd



Eingang Wohnung 25 Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Aussicht aus Schlafzimmer



Gästebad

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



und Badewanne

# Exposé - Galerie



WC



Flexibles Zusatzzimmer

# Exposé - Galerie



Hier Nutzung als Ankleide



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Südbalkon



teilweise überdacht



Aussicht nach Süden

# Exposé - Galerie



Nordwest Balkon



Aussicht nach Westen

# Exposé - Galerie



Aussicht nach Osten



Kellerraum



Stellplätze Tiefgarage

# Exposé - Galerie



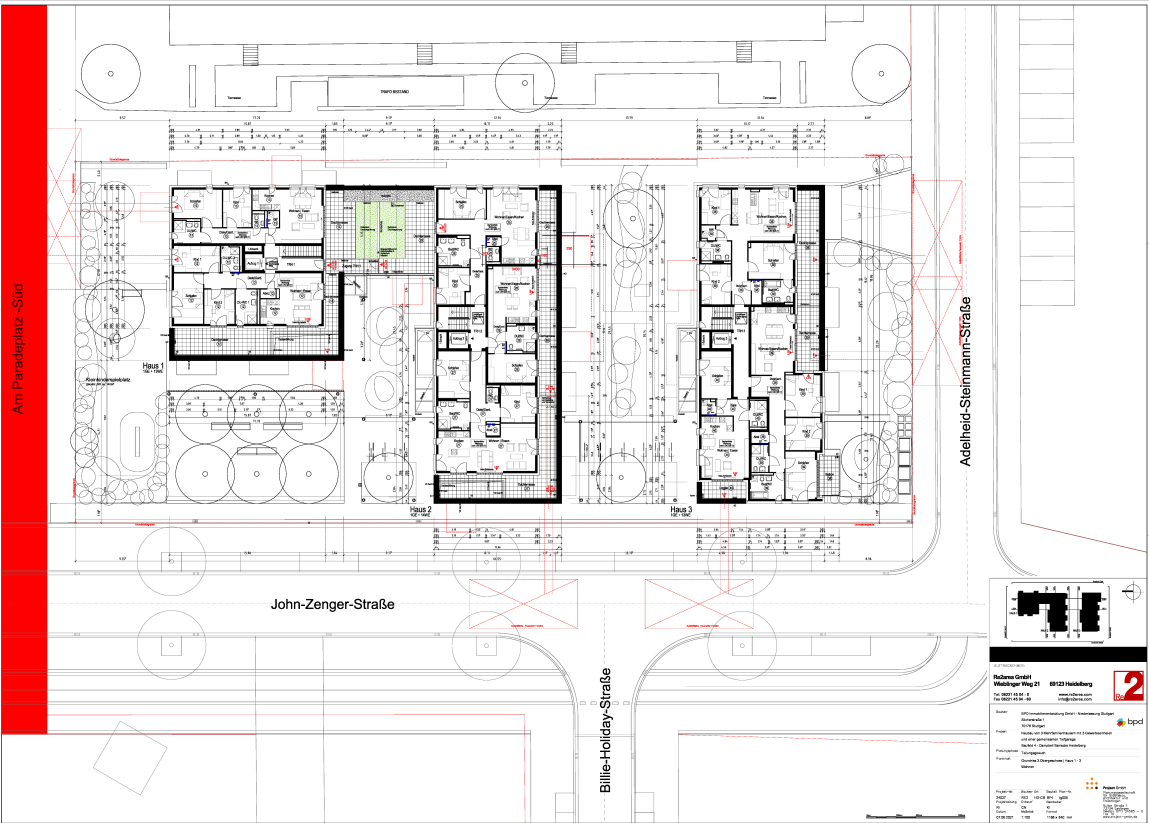
Fahrradraum

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



**ohne GmbH**  
München Post 21  
Postfach 10 00 00  
80331 München  
Tel: 089 24 18 11  
Fax: 089 24 18 12  
www.ohne.com  
info@ohne.com

**02**

**lpbd**

**Projekt:** 02/2020  
**Architekt:** 02/2020  
**Planung:** 02/2020  
**Realisation:** 02/2020  
**Standort:** München, Bayern  
**Objekt:** 02/2020  
**Objekt:** 02/2020  
**Objekt:** 02/2020

**Projekt:** 02/2020  
**Architekt:** 02/2020  
**Planung:** 02/2020  
**Realisation:** 02/2020  
**Standort:** München, Bayern  
**Objekt:** 02/2020  
**Objekt:** 02/2020  
**Objekt:** 02/2020

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

# Campbell Heidelberg Übersichtsplan



**BAUFELD 1**  
Neubau  
• Solar-Parkgarage mit E-Ladestation  
• Büro/Gewerbe

**REITPLATZ NORD**  
Neubau  
• Büro/Gewerbe  
• evtl. Gastronomie im Erdgeschoss

**STALLUNGEN**  
Sanierung  
• Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft  
• Kulturhaus  
Karlstorbahnhof

**REITPLATZ SÜD**  
Neubau  
• Büro/Gewerbe (Architekten SSV und ap88)

**BAUFELDER 2, 3 NORD, 3 SÜD, 4**  
Neubau  
• Wohnungen  
• Gewerbe/Vitalquartier im Erdgeschoss  
• Tiefgarage

**BAUFELD 5**  
Neubau  
• IT-Server-Hotel  
• Kindertagesstätte  
• Büro/Gewerbe

**BAUFELD 12/14**  
Sanierung  
• Büro/Gewerbe  
• Gastronomie  
• Städtische Kindertagesstätte

**GEBÄUDE 3**  
Sanierung  
• Schule der F+U Unternehmensgruppe

**GEBÄUDE 8**  
Sanierung  
• Boardinghaus und studentisches Wohnen

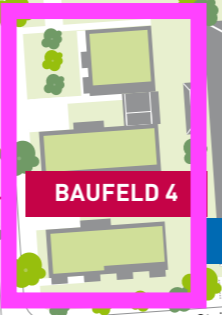
**GEBÄUDE 7**  
Sanierung  
• Gesundheitscampus  
• Private Hochschule für Gesundheitsberufe  
• Lehrpraxen  
• Gastronomie

**POLIZEI**  
Sanierung und Neubau  
• Hauptquartier Kriminalpolizei und Verkehrskommissariat

**BAUFELD 15**  
Sanierung  
• Wohnungen (gefördert)  
• Büro/Gewerbe

**BAUFELD 16**  
Sanierung  
• Büro/Gewerbe  
• Kindertagesstätte

**DER ANDERE PARK**



● Eigentumswohnungen urban und zentrumsnah –  
umgeben von einem fantastischen Park

**BAUFELD 4**



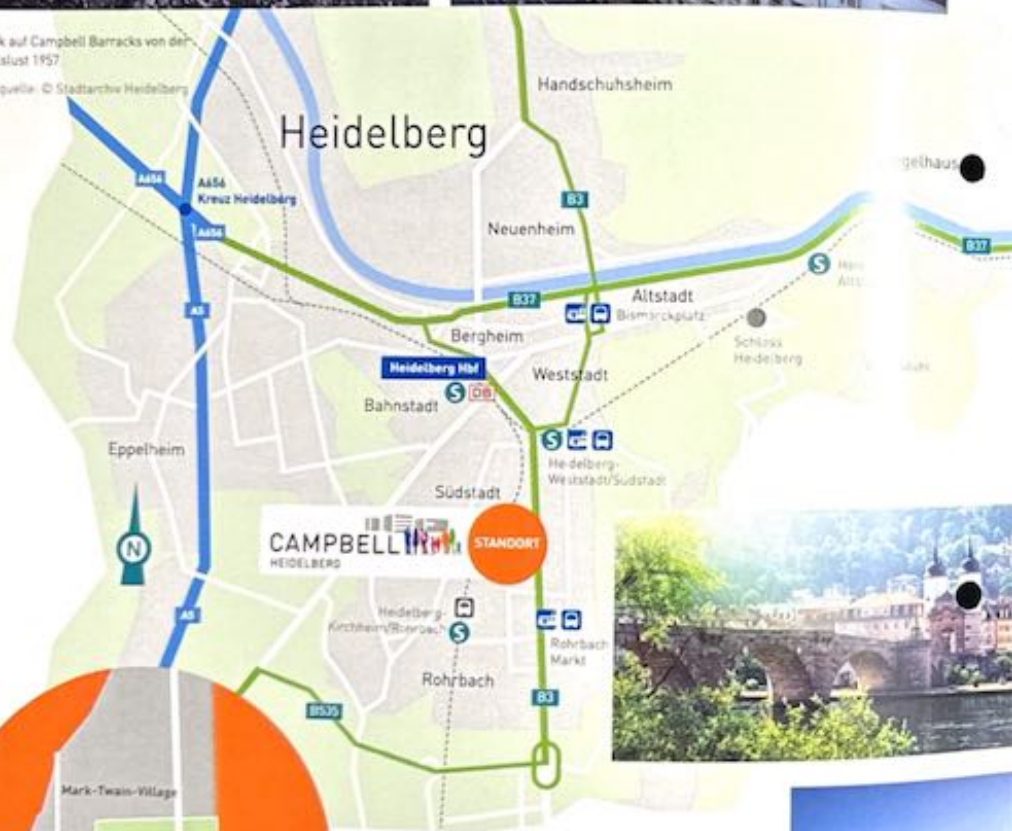
**LIVE AND  
ENJOY!**



## Stadt Heidelberg Kein' andre kommt dir gleich ...

Blick auf Campbell Barracks von der Carlslust 1957

Bildquelle: © Stadtarchiv Heidelberg



... so schrieb schon Joseph Victor von Schlegel: „Heidelberg ist eine Stadt, die alle Welt kennt, wer kennt ihn nicht – den besaunen wir alle.“  
**Schlosses und der Alten Brücke**


Dort, wo sich am Königstuhl die **Heidelberger Festspiele** finden sich alljährlich die **Begegnungen der Städte Europas** ein – nicht zuletzt als **hervorragenden kulturellen Angebots- und Wirtschaftsstandort**

In der **Heidelberger Südstadt** entsteht jetzt auf dem Gelände von **Mark-Twain-Village** und **Campbell Heidelberg** ein **neues Areal zum Wohnen und Arbeiten** – dort, wo in den vergangenen Jahrzehnten die **United States Army** auf dem Gelände der ehemaligen **Großdeutschlandkaserne** ihr Quartier hatte.

**Stadt der Zukunft:  
Modern, innovativ,  
richtungsweisend**



- ### IHRE VORTEILE IM STADTEIL
- **Großzügiger Park** mit hoher Aufenthaltsqualität
  - **Moderner und günstiger Wohnraum** vom Kleinst-Appartement bis zur Fünfstück-Wohnung
  - **Arztpraxen und Vitalquartier** mit Apotheke, Sanitätshaus, Physiotherapie, Tagespflege
  - **Kultur- und Bildungseinrichtungen** direkt im neuen Quartier
  - **Optimale Verkehrsanbindung** für individuelle und öffentliche Mobilität
  - **Hervorragende Infrastruktur** mit Kinderbetreuung, Nahversorgung und Gastronomie



Urbane Oase der Entspannung

Ob Dachterrasse, Balkon oder Loggia – genießen Sie Ihre Abende in Campbell Heidelberg

Unverbindliche Visualisierung



Rechts in Verlängerung der John-Zenger-Straße, auf Höhe Martene-Dietrich-Platz befinden sich barrierefreie Bushaltestellen. Dort werden die Längsparker unterbrochen und die Flächen als Wartebereiche genutzt.

Beispiel  
3-ZW  
Wohnfläche  
87 m²



Barrierefrei wohnen – freier leben im Alltag; beispielsweise in den 3 Zimmern der Wohnung 13 auf rund 87 Quadratmetern, die komplett nach Landesbauordnung Baden-Württemberg, Paragraph 35-1 erstellt werden.



Überblickliche Visualisierung

Effizienzhaus-55-Standard mit hohem Wohlfühlfaktor in allen Wohnungen.



Überblickliche Visualisierung

Entspannen Sie in modernem Ambiente mit Komfort.



Überblickliche Visualisierung

## Attraktives Wohnquartier Herrliches Ambiente für Jung und Alt

Wohlfühlambiente für jedermann, an dem sich in wenigen Worten beschreiben. Entlang der zur Allee ausgebauten Straße entstehen zwischen Emil-Gumbel-Straße und Adelheid-Straße 16 Wohnungen – und Orte, an denen man sich im Alltag wunderbar entspannen und Zeit verbringen kann.

Im Erdgeschoss der Häuser sind je nach Bedarf Geschäften mit Ladengeschäften des täglichen Bedarfs vorgesehen, um den vielfältigen Leistungen rund um die Gesundheit denkbar weit und bequem erreichbar.

Die Wohnungen mit attraktiven Grundrissen, von einem bis vier Zimmern bieten Raum für Ihren individuellen Bedarf. Das besondere Plus: Alle Wohnungen sind von der Straße aus oder über die Tiefgarage mit dem Aufzug durchgängig stufenlos erreichbar – mit Ausnahme von Wohnung 1. Alle acht Dachgeschoss-Wohnungen werden zudem komplett barrierefrei gebaut.



Zahlreiche  
Kinder-  
tagesstätten  
– direkt vor Ort



Unten: Genießen Sie die Ausstattung mit Parkett – wie hier in Wohnung 12 mit 4 Zimmern auf rund 117 Quadratmetern.



Beispiel  
4-ZW  
Wohnfläche  
117 m<sup>2</sup>

Unser übliche Visualisierung



## Eigentumswohnungen für jeden Bedarf Mit Details, die überzeugen

In jedem Haus stehen **gemeinschaftliche** Kinderwagen und Gehhilfen für Sie bereit – zusätzlich ein großer gemeinschaftlicher Fahrradraum mit etwa 60 Plätzen und ein großer gemeinschaftlicher Tiefgarage.

### Im Überblick: Boden, Wand, Decke

- **Eiche Dreistab** Schiffsboden-Ferndesign in Wohnräumen. **Moderne Bodenfliesen** in Bädern, in bodengleichen Küchen, WC, Abstellräumen, Küchenbereichen und Küchen. Naturstein auf robusten Betonsteinplatten für Dachterrassen und Loggien.
- Wand- und Deckenoberflächen werden mit **Malervlies** tapeziert und weiß gestrichen – in Bädern und WC sind Wandfliesen vorgesehen. Waschbecken, Badewannen und WC von **Duravit** und Badarmaturen von **Grohe**. Anschlüsse für Waschmaschinen und Kondensat-Waschtrockner finden Sie direkt in der Wohnung. Zusätzlich können Sie in jedem Haus den **gemeinschaftlichen Trockenraum** nutzen.
- **Fensterrahmen** grundsätzlich aus Kunststoff innen weiß mit Klärglas – in Bädern und WC mit Glas weiß satiniert. Hebe-Schiebetüren-Elemente sowie Fenstersturen werden mit niedriger Schwelle ausgeführt. Alle Wohnräume werden durch **Kunststoff-Rollläden** verschattet – Nebenräume teils ohne Rollläden.
- **Breitbandanschluss mit Glasfasertechnik** für hohe Datenübertragungsrate bei TV, Radio, Telefon und Internet – mit Verkabelung der Kategorie 7 zu Ihrem Daten- und Fernmeldeanschluss im Flur sowie Koaxial-Leitungen zu Ihren Antennenanschlüssen in den einzelnen Räumen.





Wohnen mit Flair – und mitten im Quartier  
Entdecken Sie vielfältige Angebote rund um den  
täglichen Bedarf in direkter Nähe

Blick von Westen auf Haus 2 und 3  
Unverbindliche Visualisierung.



Es grünt so grün: Rasen, Bäume, Hecken sowie Sträucher aus heimischen und standortgerechten Gehölzen auf den Freiflächen.

Rechts: Effizienzhaus-55-Standard mit Wohlfühlfaktor in allen Wohnungen – auch hier in den 3 Zimmern der Wohnung 27 auf rund 116 Quadratmetern.



## Das Energiekonzept

Effizient, anspruchsvoll und umweltfreundlich

Unserbändige Visualisierung



Unserbändige Visualisierung

Günstiges  
Klima –  
für Mensch  
und Natur

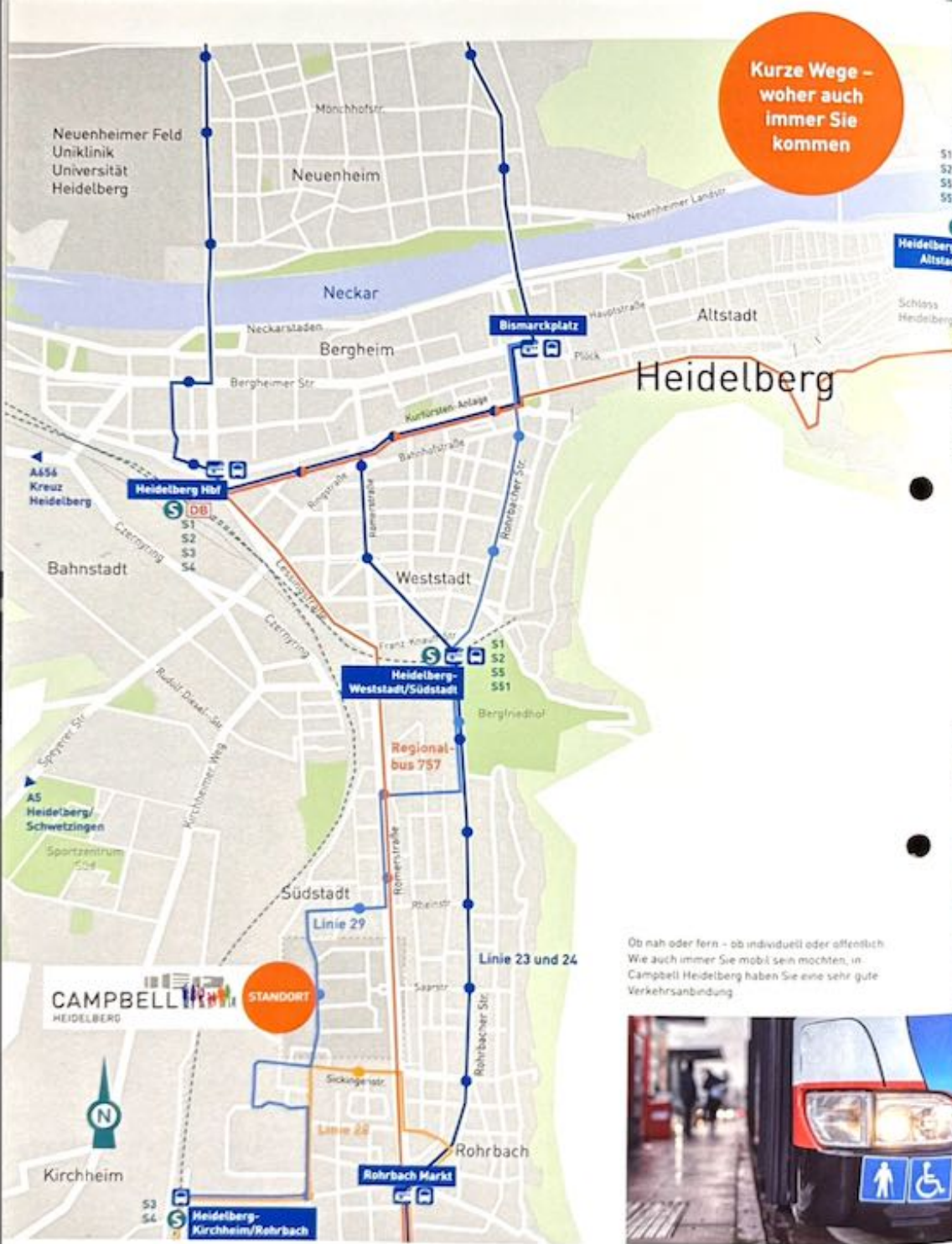
Wärmeschutz und Energieeinsparung entsprechen dem Gebäudeenergiegesetz GEG 01.11.2020 – ebenso wie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz. Darüber hinaus werden die Wohnungen nach **Effizienzhaus-55** ausgeführt – und dementsprechend mit einer Wohnungs-Einzelentlüftung für ein ideales Raumklima gesorgt.

Alle Wohnräume sind mit **Fußbodenheizung** ausgestattet – in den Bädern zusätzlich mit einem **Handtuch-Wärmekörper**. Für Heizung und Warmwasser werden Sie mit **Fernwärme** versorgt. Eine begrünte Flachdachkonstruktion mit Photovoltaik-Element der Stadtwerke Heidelberg trägt zu einer günstigen Energieeffizienz und zum Klimaschutz bei.

Gute Aussichten für alle,  
die ein modernes Ambiente schätzen

Beispiel  
3-ZW  
Wohnfläche  
117 m<sup>2</sup>

Wohnung 27 mit 3 Zimmern auf rund 117 Quadratmetern  
Unverbindliche Visualisierung



## Eine ideale Verkehrsanbindung - und ein Park als Herzstück des Quartiers

Der Bürgerpark hat für jeden etwas zu bieten. Ein Café samt Bibliothek im künftigen Mark Twain-Center, einen Spielplatz am ehemaligen Checkpoint - und eine herrliche Atmosphäre auf rund 24.000 Quadratmetern.

Bildquelle: Visualisierung Wettbewerbsentwurf Sommer 2018 © Studio Vulkan

Vor allem über die zur Allee ausgestaltete John-Zenger-Straße wird der neue Stadtteil künftig erschlossen, mit beidseitigen Radwegen, Längsparkierungsstreifen und Gehwegen, die sich regelmäßig zu den Gebäuden aufweiten - und so attraktive Aufenthalts- und Verweilbereiche sowie Vorzonen vor den Dienstleistungs- und Wohngebäuden schaffen.

Auf rund fünf Hektar Fläche verbindet künftig DER ANDERE PARK verschiedene Orte des Stadtteils durch Freiräume und Grünflächen. Als Projekt der Internationalen Bauausstellung Heidelberg (IBA) entstehen bis Ende 2022 auf dem Areal öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen. Sie erstrecken sich von Mark Twain Village bis Campbell Heidelberg über das gesamte Quartier und sorgen so für ein einzigartiges Ambiente.



Dieser außergewöhnliche Park wird nicht nur als Begegnungs- und Erholungsraum dienen, sondern auch die Geschichte des Areals aufgreifen. Beispielsweise bieten alte Mauerbestandteile künftig Sitzgelegenheiten und Lampen, Möbel sowie Überwachungskameras werden als Zeugnis der Vergangenheit in den Park integriert.



Übergeordnete Radwegeverbindungen sowie Fuß- und Radwegeachsen schließen nahtlos an den vorhandenen Schnellradweg und den Bürgerpark im Norden an.





## BPD Immobilienentwicklung Wohnbau-Projekte in ganz Europa

Mit 9 Niederlassungen und 6 Regionalbüros in ganz Deutschland realisierte die BPD Immobilienentwicklung in 2020 mehr als 2.500 Wohneinheiten. Seit 2016 ist die Niederlassung Stuttgart auch in Mannheim vertreten. Sie finden unsere Büroräume im Mannheimer Osten – in fußläufiger Reichweite zum Wasserturm und zum Planetarium.

Alle unsere Projekte hier in der Rhein-Neckar-Region werden von Mannheim aus gesteuert – von der Grundstücksakquise über die Entwicklung, Planung und den Bau des Projektes sowie der Kundenbetreuung.



Schriesheim – 99 Eigentumswohnungen  
in zwei Bauabschnitten, teils mit Kita und  
betreutem Wohnen.



Verena Sommerfeld  
Leiterin Regionalbüro

Regionalbüro Mannheim  
Augustaanlage 54 – 56  
68165 Mannheim

Links:  
Ladenburg – 146 Eigen-  
tumswohnungen sowie  
Büro- und Gewerbe-  
flächen in 7 Gebäuden.

Rechts:  
Bad Schönborn – 47  
Eigentumswohnungen  
sowie 44 Reihen- und  
Doppelhäuser.

