



unverbindliche Illustration

„DAS NACHHALTIGE REIHENHAUS“

2 ECK- UND 2 MITTELHÄUSER IN BISSINGEN
LEBEN IM AKAZIENWEG



**LIEBENSWÜRDIG UND LEBENSWERT -
BISSINGEN.**

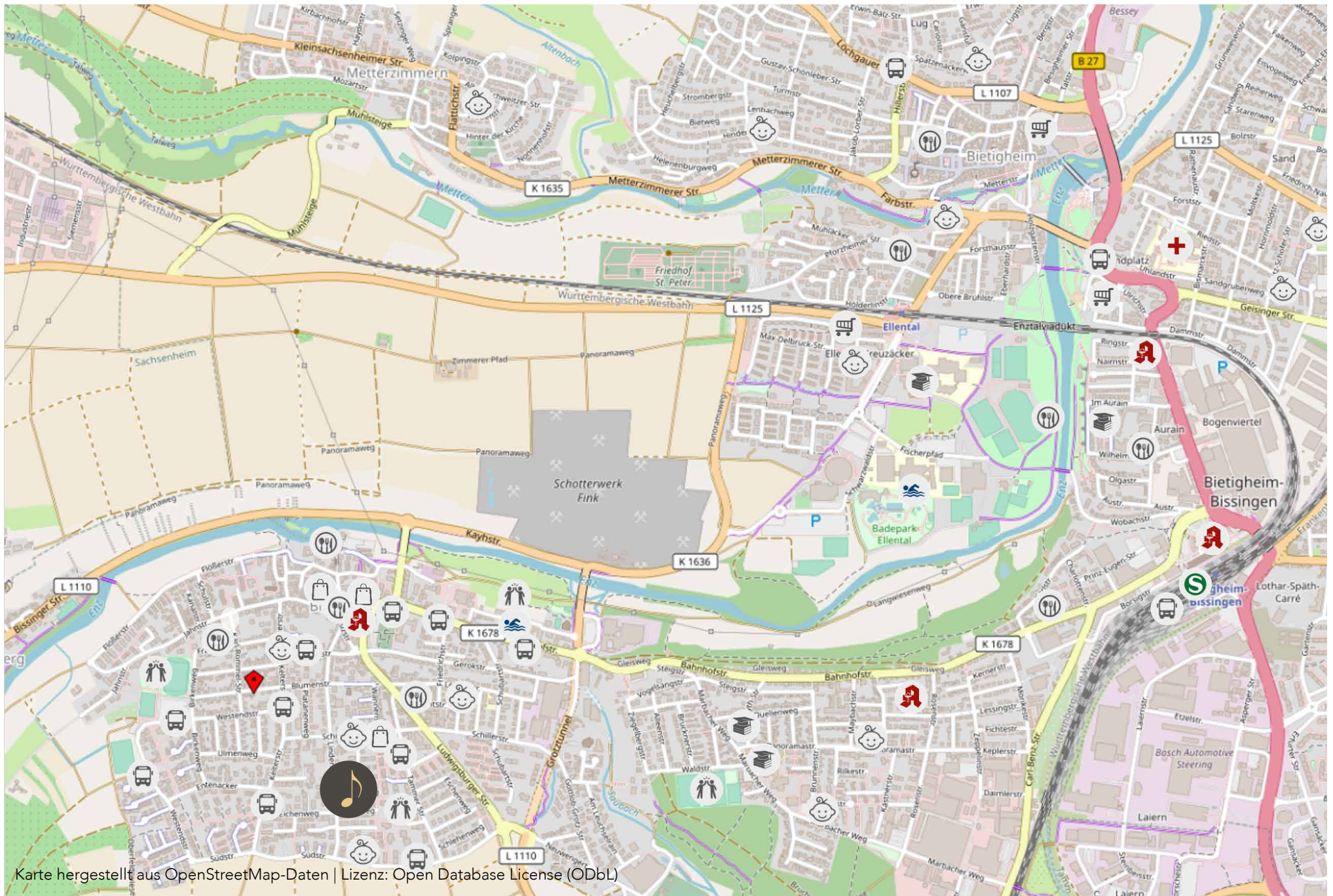


DIE STADT AN ENZ UND METTER

Dort, wo das Flösschen Metter in die Enz mündet, liegt Bietigheim-Bissingen – mit rund 43.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Ludwigsburg. Im etwas kleineren Stadtteil Bissingen, mitten in einem gewachsenen Wohnquartier, errichten wir 2024 vier moderne Reihenhäuser mit Wohnflächen von 125 m² bis 145 m² mit je einem Carport und einem Stellplatz.

Von dieser zentralen Lage aus sind die wesentlichen Dinge des Lebens in wenigen Minuten gut erreichbar, ob zu Fuß, mit dem Fahrrad, Bus oder Pkw: Supermärkte, Cafés und Restaurants, Kindergärten und Schulen, Haus- und Fachärzte, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Bietigheim-Bissingen ist ein höchst attraktiver Wohnort mit modernen Arbeitsplätzen und hohem Freizeitwert. Die Große Kreisstadt gilt als eine der herausragenden Stationen der Deutschen Fachwerkstraße, sie ist umgeben von viel Natur, genießt aber auch die Vitalität einer prosperierenden Region. Geografisch gesehen liegt Bietigheim-Bissingen etwa 22 km nördlich von Stuttgart und 20 km südlich von Heilbronn.



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

-  Vereine
-  Restaurants
-  Bäckereien / Metzgereien
-  Busstationen
-  S-Bahn
-  Supermärkte
-  Schulen
-  Kindergärten
-  Apotheken / Ärzte
-  Krankenhaus
-  Schwimmbad
-  Ihr neues Zuhause

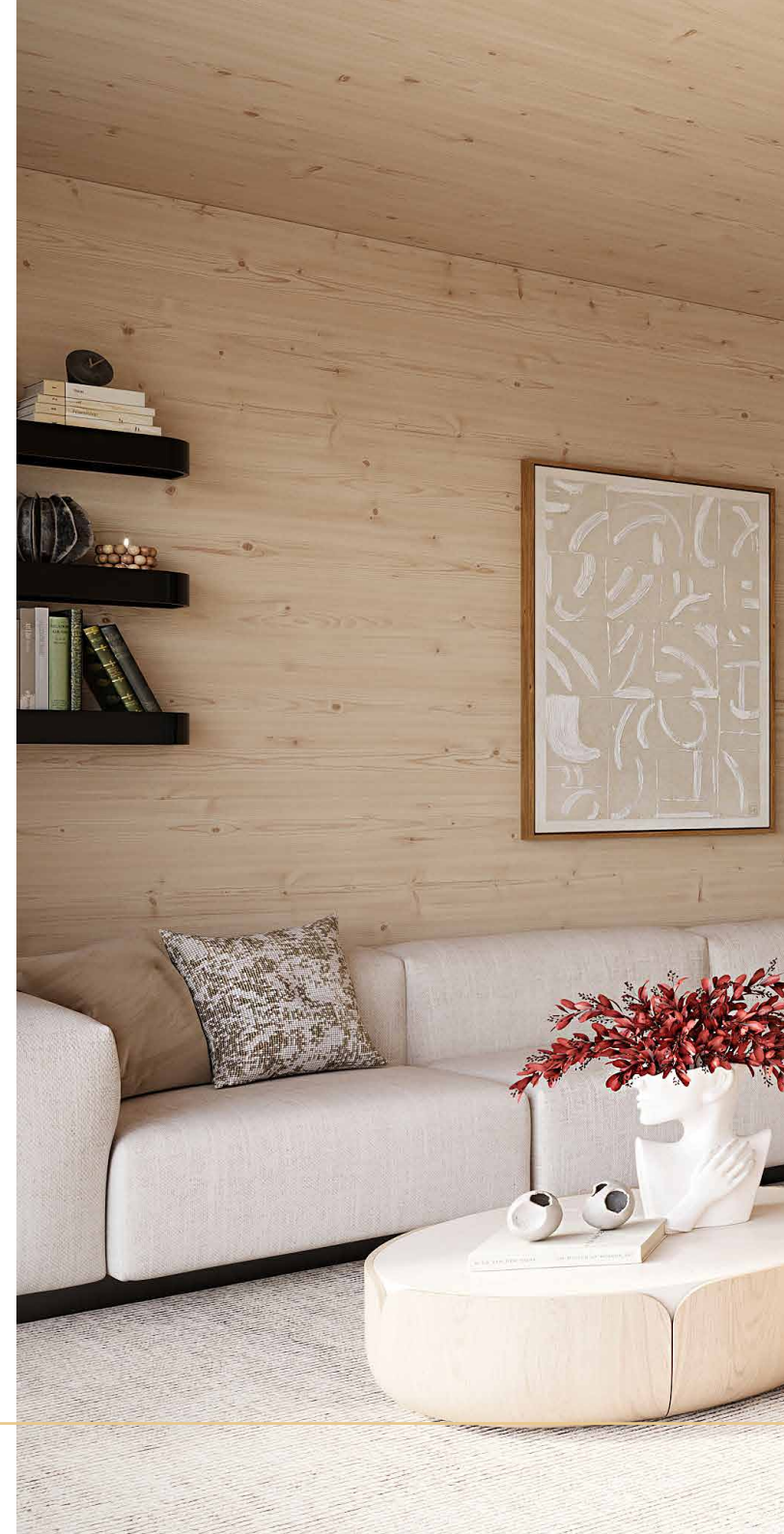
LOKALE INFRASTRUKTUR, GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Bietigheim-Bissingen bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: vom Supermarkt bis zum Gartencenter, von der Apotheke bis zum Autohaus, von der demeter-Gärtnerei bis zum Wertstoffhof. Zahlreiche Haus- und Fachärzte, Sparkassen und Raiffeisenbanken sowie Einrichtungen für Kinder und Senioren runden das Angebot der Großen Kreisstadt ab. Direkt angrenzend an die Blumenstraße in Bissingen befindet sich die Jahnsporthalle mit dem Sportplatz. Bis zur Enz, an der es auch einen öffentlichen Spielplatz gibt, sind es zehn Gehminuten.

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befindet sich eine Bushaltestelle, an der mehrere Buslinien verkehren, und auch der ca. drei Kilometer entfernte Bahnhof bietet Pendlern eine gute Verkehrsanbindung in die Region. Nach Ludwigsburg, Heilbronn und Stuttgart gelangen Autofahrer schnell und komfortabel über die B27. Über das gut ausgebaute Autobahnnetz (A81/A8) sind auch weiter entfernte Städte wie Würzburg, Nürnberg, Karlsruhe oder München schnell erreichbar.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- » Erlebbare Massivholzbauweise mit Wohlfühlatmosphäre
- » Nachhaltige, natürliche verbaute Materialien
- » Hohe Ausführungsqualität durch präzise Vorfertigung
- » Eigene, realgeteilte Grundstücke
- » Hauseigene Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaikanlage
- » Fußbodenheizung einzelraumgesteuert
- » Holz-/Alufenster mit Dreifachverglasung
- » Panoramafenster im Erdgeschoss
- » Bodenebene Duschen
- » Vollunterkellerung (teilweise)
- » Klimafreundliches Wohngebäude im EH40 QNG Standard
- » Zinsgünstige Darlehen bis zu 150.000,– €
- » Bis zu 10 % Abschreibung (AfA) für Kapitalanleger
- » Konfiguration mit Festpreisgarantie







LAGEPLAN



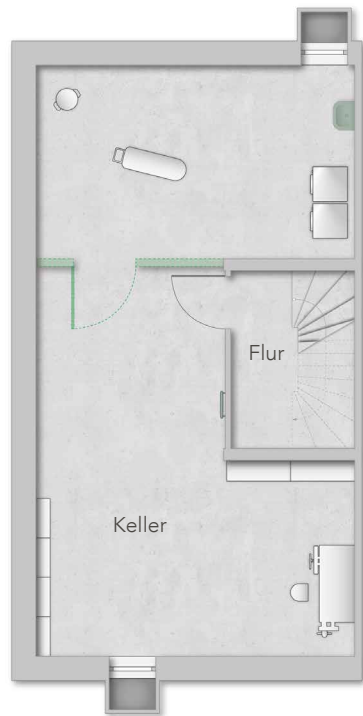


unverbindliche Illustration

WOHNFLÄCHE LARGO 01

ETAGE	WOHNFLÄCHE
ERDGESCHOSS	51,34 m²
Diele	3,26 m ²
Flur	2,31 m ²
WC	1,72 m ²
Küche	10,84 m ²
Wohnen – Essen	33,21 m ²
OBERGESCHOSS	50,71 m²
Schlafen	16,62 m ²
Kind	23,22 m ²
Bad	7,53 m ²
Flur	3,34 m ²
DACHGESCHOSS	34,40 m²
Gast/Schlafen	19,65 m ²
Galerie	14,75 m ²
ZWISCHENSUMME	136,45 m²
Terrasse 50 %	5,04 m ²
GES. WOHNFLÄCHE	141,49 m²
UNTERGESCHOSS	NUTZFLÄCHE
Flur	3,19 m ²
Keller	47,37 m ²
ges. Nutzfläche	50,56 m ²

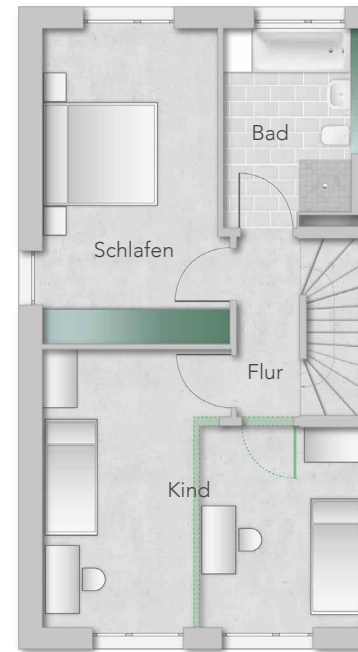
GRUNDRISSSE – LARGO 01 ECKHAUS



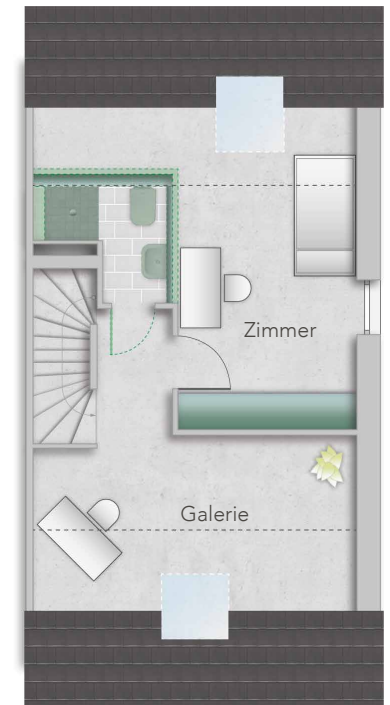
— UG —



— EG —



— OG —



— DG —

Wohnfläche: Konstruktionsbedingte Änderungen vorbehalten

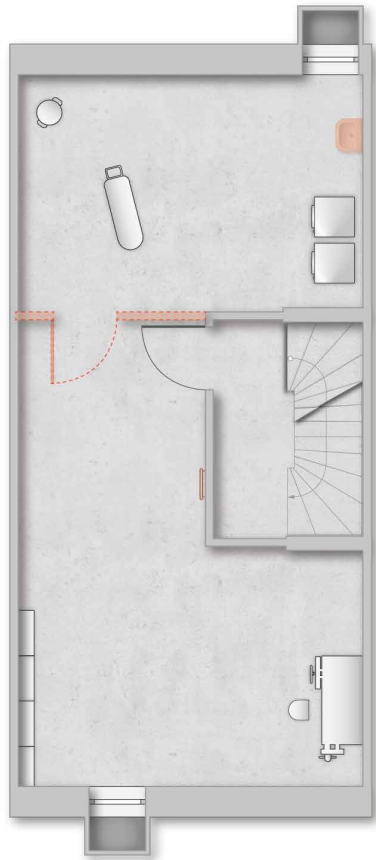


Musterhaus Peißenberg, Dachgeschoss

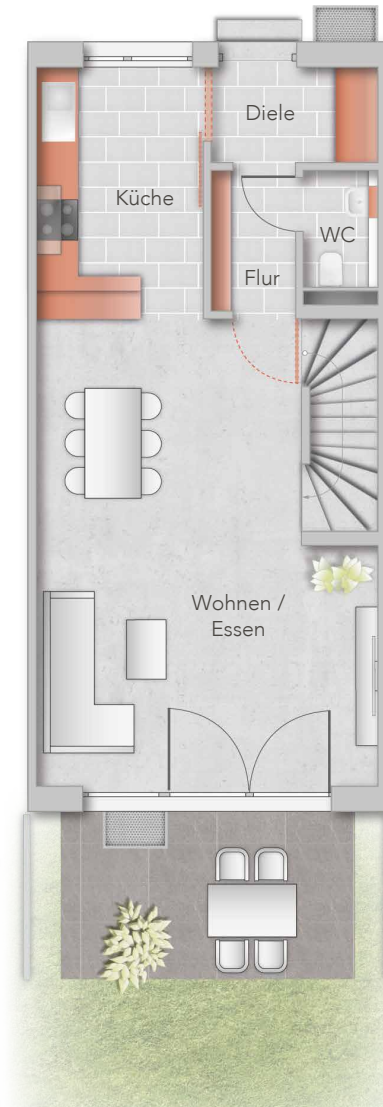
WOHNFLÄCHE ANDANTE 02/03

ETAGE	WOHNFLÄCHE
ERDGESCHOSS	45,03 m²
Diele	3,26 m ²
Flur	2,42 m ²
WC	1,72 m ²
Küche	8,59 m ²
Wohnen / Essen	29,04 m ²
OBERGESCHOSS	44,48 m²
Schlafen	14,00 m ²
Kind	20,28 m ²
Bad	6,85 m ²
Flur	3,35 m ²
DACHGESCHOSS	30,10 m²
Zimmer	16,73 m ²
Galerie	13,37 m ²
ZWISCHENSUMME	119,61 m²
Terrasse 50 %	5,04 m ²
GES. WOHNFLÄCHE	124,65 m²
UNTERGESCHOSS	NUTZFLÄCHE
Flur	3,19 m ²
Keller	41,70 m ²
ges. Nutzfläche	44,39 m ²

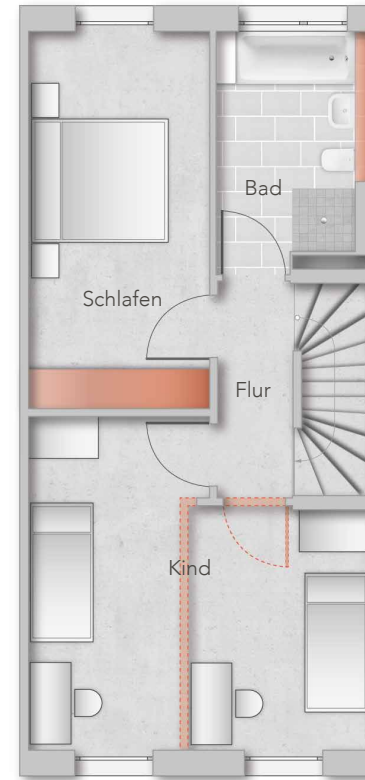
GRUNDRISSSE – ANDANTE 02/03 MITTELHAUS



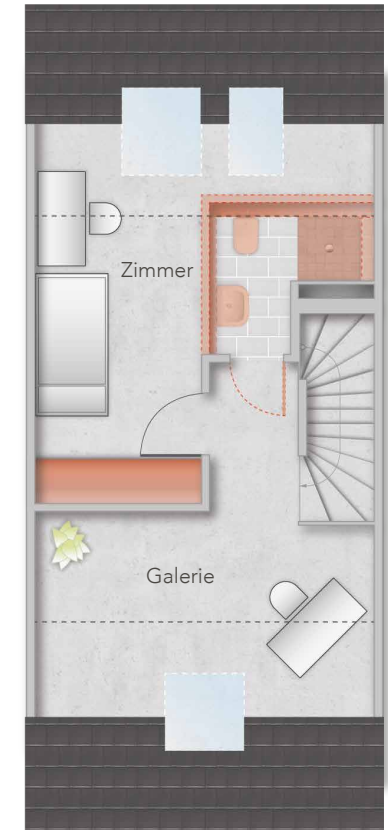
— UG —



— EG —



— OG —



— DG —

Wohnfläche: Konstruktionsbedingte Änderungen vorbehalten



Musterhaus Peißenberg, Bad 1, OG

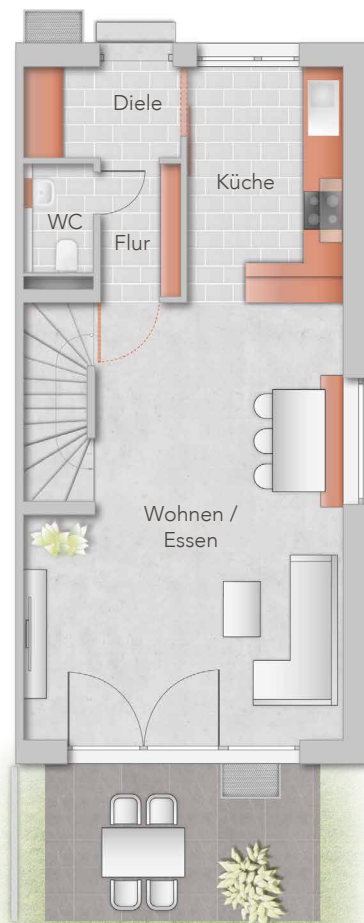
WOHNFLÄCHE ANDANTE 04

ETAGE	WOHNFLÄCHE
ERDGESCHOSS	45,03 m²
Diele	3,26 m ²
Flur	2,42 m ²
WC	1,72 m ²
Küche	8,59 m ²
Wohnen / Essen	29,04 m ²
OBERGESCHOSS	44,48 m²
Schlafen	14,00 m ²
Kind	20,28 m ²
Bad	6,85 m ²
Flur	3,35 m ²
DACHGESCHOSS	30,10 m²
Zimmer	16,73 m ²
Galerie	13,37 m ²
ZWISCHENSUMME	119,61 m²
Terrasse 50 %	5,04 m ²
GES. WOHNFLÄCHE	124,65 m²
UNTERGESCHOSS	NUTZFLÄCHE
Flur	3,19 m ²
Keller	41,20 m ²
ges. Nutzfläche	44,39 m ²

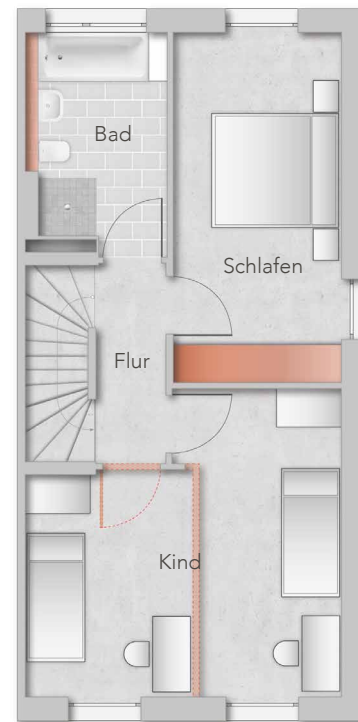
GRUNDRISSSE – ANDANTE 04 ECKHAUS



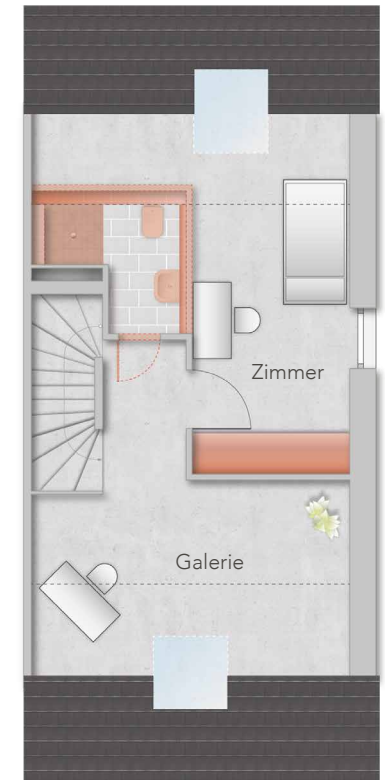
— UG —



— EG —



— OG —



— DG —

Wohnfläche: Konstruktionsbedingte Änderungen vorbehalten

KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU – WOHNGEBÄUDE



NACHHALTIG BAUEN: WARUM TUN WIR DAS UND WIE MACHEN WIR'S?

Unsere Projekte sind alle nachhaltig geplant und umgesetzt. Die neue Förderung der KfW unterstützt unser Motto „ökologisch, klimafreundlich, nachhaltig“ optimal. Somit wird das gefördert, was bei uns schon immer Standard war und mit Überzeugung umgesetzt wird.

Das KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ bietet allen Antragstellern die Chance, von den Vorteilen der Förderung zu profitieren. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren können von den Fördermöglichkeiten profitieren.

Gefördert werden Gebäude, die den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 für Neubauten erfüllen und eine festgelegte Ökobilanz vorweisen können.

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Es bestehen KfW-Förderungen in Form von zinsvergünstigten Darlehen der KfW:

1. Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG:
Bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit*
2. KfW300: Kredithöchstbeträge von 170.000 bis 270.000 Euro für den Erstkauf eines Hauses oder ETW



STEUERERSPARNISSE FÜR KAPITALANLEGER

Was ist die AfA?

AfA steht für „Absetzung für Abnutzung“. Dies ist eine steuerliche Abschreibung, die es ermöglicht, den Wertverlust einer Immobilie über eine bestimmte Zeitspanne geltend zu machen, wenn man ein Gebäude vermietet oder verpachtet.

Degressive Abschreibung für neue Mietobjekte

Investoren können für Neubauten in den ersten sechs Jahren eine Abschreibung in fallenden Jahresbeträgen von 5 % geltend machen.

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Sonderabschreibung für klimafreundlichen Wohnraum zu nutzen. Diese Option wird durch die Einhaltung des Energiestandards EH 40 in Verbindung mit der Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und die Einhaltung der maximalen Herstellungskosten von 5.200 €/m² (ohne Grundstück) ermöglicht.

Über einen Zeitraum von vier Jahren ist zusätzlich zur degressiven Abschreibung eine jährliche Abschreibung von 5 % auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, bis zu einem Höchstbetrag von 4.000 € pro Quadratmeter, möglich

Jetzt beraten und Beispiel errechnen lassen!

FREIZEIT AKTIV ERLEBEN UND GLEICHZEITIG ENTSPANNEN

Bietigheim-Bissingen überzeugt mit einer hohen Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Die idyllische Lage an Enz und Metter lädt zum Spazieren, Radfahren oder Angeln ein. Sportlich Aktive finden zahlreiche Angebote – von Fußball und Reiten bis zum Segelfliegen. Im Sommer sorgt der Badepark Ellental mit seiner 158 Meter langen Rutsche für Abkühlung und Spaß.

Für Kinder und Jugendliche gibt es moderne Spielplätze, Sportvereine und Highlights wie die Eisdisco in der EgeTrans Arena. Kulturinteressierte kommen in Museen, Galerien und der Jugendkunstschule auf ihre Kosten, ergänzt durch Lehrpfade zu spannenden Naturthemen.

So verbindet Bietigheim-Bissingen sportliche Vielfalt, Naturerlebnis und kulturelle Angebote – ideal für alle, die ihre Freizeit abwechslungsreich gestalten möchten.



BERUF UND PRIVATLEBEN IM EINKLANG

Ein gesundes Gleichgewicht zwischen Beruf und Privatleben lässt sich in Bietigheim-Bissingen gut realisieren. Die Wirtschaftsstruktur der Großen Kreisstadt ist gesund, Arbeits- und Ausbildungsplätze in Handwerk, Dienstleistung und Industrie sind im Großraum Stuttgart / Heilbronn reichlich vorhanden. Nach Feierabend profitieren Sie von der attraktiven Lage, die alle Vorzüge von städtischer und ländlicher Region in sich vereint. Für die Tagesbetreuung von Kindern sorgen Kindergärten sowie Kindertagesstätten verschiedener Träger.

BILDUNG UND SCHULE – DIE ZUKUNFT BEGINNT HIER!

Die Stadt Bietigheim-Bissingen hat fünf Grundschulen, davon drei Ganztageschulen, zwei Gemeinschaftsschulen, zwei Realschulen mit Ganztagesangebot, zwei Gymnasien mit Ganztagesklassen sowie zwei Förderschulen. Zudem bietet die Volkshochschule im Kreis Ludwigsburg auch in Bietigheim ein vielseitiges Kursangebot. Weitere, berufsbildende Schulen finden Sie in Ludwigsburg, Hochschulen sind u.a. in Stuttgart angesiedelt.



PFERDE- UND STERNLESMARKT

Der Stadtteil Bissingen war einst ein Weingärtner- und Bauerndorf, dessen Blütezeit im 16. Jahrhundert der Neubau der Kilianskirche krönte. Während des 30-jährigen Kriegs (1618-48) wurde der Ort zerstört und gelangte erst nach und nach wieder zu neuem Leben. Ab Mitte des 19. Jh. begann die industrielle Entwicklung mit der Maschinenfabrik Grotz und der Rommelmühle. Bietigheim-Bissingen ist bekannt für seine Stadtfeste, z.B. der Pferdemarkt im September oder der „Sternlesmarkt“ im Dezember. Überregional bekannt ist auch der jährliche Silvesterlauf, der durch Teile der historischen Altstadt führt. Durch Bissingen verläuft der Flößerweg, ein Fuß- und Radweg, der die Geschichte der Flößerei und des Holzhandels an der Enz zwischen dem 14. und 19. Jh. dokumentiert.

A photograph of a dense forest with tall, slender trees. The foliage is a vibrant green, and sunlight filters through the canopy, creating a bright, airy atmosphere. The ground is covered in fallen leaves and low-lying vegetation.

**ÖKOLOGISCH,
KLIMAFREUNDLICH,
NACHHALTIG**

HAUS – STRUKTUR

Massiv, emissionsarm und wohngesund.

Wände, Decken und Dach aus massivem Holz schaffen ein Raumklima, das man spürt.

Die verkürzte Bauzeit dank KI optimierter Vorfertigung ist der erste Schritt zu Ihrem CO² neutralem Haus.

- CO²-speichernde Massiv-Holzbauweise
- Gesundes Raumklima durch Feuchteregulierung
- Hohe Präzision und Qualität durch Vorfertigung
- Heimische Hölzer aus nachhaltiger Forstwirtschaft



HAUS – FASSADE

Beständig gegen Wetter. Offen für Luft.

Holzfassade mit Vergrauungslasur,, langlebig und wartungsfrei. Ganz ohne Kunststoffe – dafür mit Charakter.

- Holzverschalung mit langer Lebensdauer
- UV- und witterungsbeständig
- Panoramafenster im Erdgeschoss
- Hinterlüftet und atmungsaktiv





HAUS – VERSORGUNG

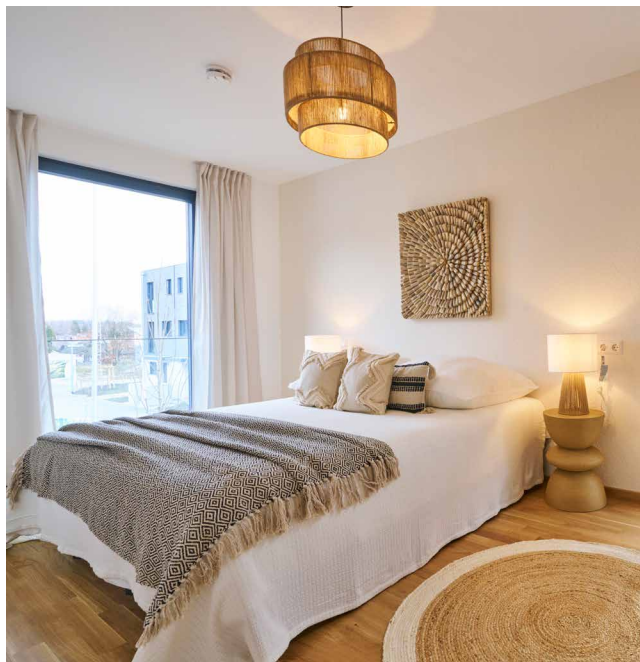
Effizient integriert. Technik die für Sie arbeitet.

Jedes Haus ist mit moderner Haustechnik ausgestattet – für langfristig komfortables und energiesparendes Wohnen.

- Photovoltaikanlagen auf den Dächern inklusive – Optional mit Speichertechnik
- Unabhängigkeit durch Luft-Wasser-Wärmepumpe für emissionsfreie Wärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnbereichen

**KONFIGURIEREN
SIE SICH JETZT IHRE
TRAUM-IMMOBILIE**





INDIVIDUALITÄT ZUM FESTPREIS

Statten Sie Ihre Immobilie individuell nach Ihren Wünschen mit unseren Konfigurationsmöglichkeiten aus. Angefangen von Ausbauvarianten oder Eigenleistungen, in dem Sie Ihren innenarchitektonischen und handwerklichen Vorstellungen freien Lauf lassen, bis hin zum schlüsselfertigen, von Innenarchitekten gestalteten Wohnraum bieten wir Ihnen die ganze Bandbreite an. Von ausgewählten Materialien bis zu Einbaumöbeln vom Schreiner – Sie geben immer den Ton

an. Ihre Wunschausstattung wählen Sie vor Abschluss des Kaufvertrages aus. Wir führen diese in hoher handwerklicher Qualität aus und übergeben schlüsselfertig an Sie. Während der gesamten Bauzeit können Sie sich auf unsere Expertise verlassen und sich auf Ihr neues Zuhause freuen. Ihr Komfort steht an erster Stelle: kurze Entscheidungswege, keine wiederkehrenden Bemusterungstermine und keine Budgetunsicherheiten.

Unkompliziert, zuverlässig, zum garantierten Festpreis und ohne zusätzliche versteckte Kosten!

ZUM PROJEKT

Code Scannen
und sofort
mehr erfahren



Vertrieb durch:

CONDUCTOR IMMOBILIEN GMBH

Solitudestrasse 1/1
71638 Ludwigsburg

+49 (0) 7141 689 3210
info@conductor-immo.de
www.conductor.immo

WIR DIRIGIEREN IHRE IMMOBILIE

Der Begriff „Conductor“ geht auf das lateinische Verb „conducere“ zurück, was so viel bedeutet wie „etwas in einem Werk zusammenführen“. Auch im Englischen gibt es den Begriff „Conductor“, hier in der Bedeutung „Dirigent“, der Musiker, Sänger oder ein ganzes Orchester dirigiert. Unser Firmenname „Conductor“ ist bewusst gewählt, er vereint alle Facetten der Wortbedeutung und drückt unsere Firmenphilosophie aus: So wie ein Dirigent die Mitglieder seines Orchesters zu einem harmonischen Ganzen zusammenführt, so formen wir als Conductor alle beteiligten Gewerke – seien es Planer, Architekten, Handwerker etc. – zu einem Wohlklang. Jedes Bauvorhaben ist ein komplexes Unterfangen, bei dem alle sinnvoll und als Team zusammenwirken, damit wir für Sie pünktlich in der versprochenen Qualität mit dem Bau fertig sind.

Seien Sie „Zuhörer“, lehnen Sie sich gemütlich zurück und freuen Sie sich auf einfach auf Ihr neues Zuhause.

Quellen: www.wikipedia.org
Bilder: © stock.adobe.com / shutterstock.com / freepik.com

Dargestellte Ausstattungsdetails sind teilweise Sonderwunschoptionen und daher ebenso wie Möblierungen nicht im Kaufpreis enthalten. Wir verweisen hierzu auf die Baubeschreibung. Die in diesem Exposé dargestellten Planskizzen und die Maße sind Circa-Angaben, die sich im Lauf der Ausführungsplanung noch geringfügig ändern können. Entwurf – Änderungen vorbehalten (Stand: 07/2025)

CONDUCTOR BAU GMBH

Solitudestraße 1/1, 71638 Ludwigsburg
info@conductor-bau.de | +49 (0) 7141 689 3210
www.conductor.immo