

Exposé



NEUBAU von 6 Eigentumswohnungen in Bietigheim, Badenstraße 23

Schlüsselfertige 2-Zimmer-Wohnungen

46,36-50,30 m² | ab 232.000 € inklusive Stellplatz

Provisionsfrei | KNN / KfW 296 vorgesehen

In der Badenstraße 23 in Bietigheim entstehen sechs schlüsselfertige 2-Zimmer-Eigentumswohnungen. Die kompakt geplanten Grundrisse verbinden einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einem separaten Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Fenster.

Jede Wohnung wird einzeln angeboten und erhält einen eigenen Pkw-Stellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil. Die Erdgeschosswohnungen bieten eine Terrasse mit Gartenanteil; WE 4 und WE 6 verfügen über einen Balkon.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig gemäß der vereinbarten Baubeschreibung übergeben. Sonderwünsche sind nach Abstimmung möglich. Fertigstellung ist für September 2027 vorgesehen.

Zuhause in Bietigheim

Die Lage zwischen Karlsruhe und Rastatt verbindet die Versorgung innerhalb der Gemeinde mit der Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, die Grundschule und Kinderbetreuung stehen im Ort zur Verfügung. Weitere Informationen zum Wohnumfeld und zur Verkehrsanbindung finden Sie auf Seite 3.

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEIN	1
Projekt und Einzelverkauf	1
LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG	3
Wohnumfeld, Versorgung und Mobilität	3
AUSSTATTUNG UND INNENAUSBAU	4
Bäder, Oberflächen, Fenster und Rollläden	4
HAUSTECHNIK UND ENERGIE	5
Heizung, Anschlüsse und KfW 296	5
WOHNUNGEN UND KAUFPREISE	6
Wohnungsübersicht	6
EINZELNE WOHNUNGEN	7
WE 1 - Erdgeschoss	7
WE 2 - Erdgeschoss	8
WE 3 - Obergeschoss	9
WE 4 - Obergeschoss	10
WE 5 - Dachgeschoss	11
WE 6 - Dachgeschoss	12
GRUNDSTÜCK UND GEMEINSCHAFT	13
KONTAKT UND HINWEISE	14

Wohnen zwischen Karlsruhe und Rastatt

Das Neubauvorhaben liegt in der Badenstraße 23 in 76467 Bietigheim (Baden), einer Gemeinde im Landkreis Rastatt zwischen Karlsruhe und Rastatt. Der Standort verbindet das Wohnen in einer überschaubaren Gemeinde mit der Nähe zu den Arbeitsplätzen, Einkaufs- und Kulturangeboten der umliegenden Städte. Die Lage innerhalb des Ortes bietet eine praktische Grundlage für den Alltag von Singles, Paaren und Berufspendlern.

Einkaufen und Versorgung im Ort

Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Angebote direkt in Bietigheim zur Verfügung: Netto City befindet sich in der Alten Rathausstraße 9, EDEKA Fitterer im Schneidergarten 2 und der dm-Drogeriemarkt im Schneidergarten 1. Die Bernhardus-Apotheke liegt in derselben Straße wie das Bauvorhaben, in der Badenstraße 9. So lassen sich Lebensmittel, Drogeriewaren und Apothekenbedarf innerhalb der Gemeinde besorgen.

Schule, Kinderbetreuung und Freizeit

Zur örtlichen Infrastruktur gehören die Grundschule Bietigheim sowie die Kindertageseinrichtungen St. Gabriel, St. Michael und das Kinderhaus Schneidergarten. Einen Ausgleich zum Alltag bietet der Bietigheimer Hardtwald: Der Walderlebnispfad und der Trimm-Dich-Pfad eröffnen Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien. Die Verbindung aus örtlicher Versorgung und Freizeitangeboten macht Bietigheim als Wohnort vielseitig nutzbar.

Mit der Stadtbahn in die Region

Der Bahnhof Bietigheim (Baden) bindet den Ort an das Stadtbahnnetz des Karlsruher Verkehrsverbundes an. Über die Linien S7 und S8 bestehen Verbindungen in Richtung Karlsruhe und Rastatt. Damit steht insbesondere für Arbeitswege und Besuche in den umliegenden Städten eine Alternative zum Auto zur Verfügung. Für die konkrete Verbindung, Abfahrtszeiten und mögliche Änderungen gilt die aktuelle Fahrplanauskunft des KVV.

Anbindung mit dem Auto

Die Gemeinde ist über die Bundesstraßen B3 und B36 an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A5 ist über die Anschlussstelle Rastatt-Nord mit Weiterfahrt über B462 und B36 oder über Ettlingen-Süd mit Weiterfahrt über B3 und K3737 erreichbar. Damit bestehen Verbindungen in den Raum Karlsruhe, nach Rastatt und Baden-Baden sowie zu den weiteren Zielen entlang der A5. Der eigene Pkw-Stellplatz jeder Wohnung ergänzt diese Anbindung unmittelbar am Wohngebäude.

1. Schlüsselfertige Ausführung

Die Wohnungen werden schlüsselfertig gemäß der vereinbarten Baubeschreibung übergeben. Zum geplanten Innenausbau gehören die fertiggestellten Wand- und Deckenoberflächen, die Bodenbeläge, Innentüren sowie die Sanitär- und Elektroausstattung. Die offenen Wohn-, Ess- und Kochbereiche bilden gemeinsam mit dem separaten Schlafzimmer einen gut nutzbaren Grundriss. Persönliche Gestaltungswünsche können abhängig vom Baufortschritt und nach vorheriger Abstimmung berücksichtigt werden.

2. Tageslichtbad und bodengleiche Dusche

Jede Wohnung erhält ein Badezimmer mit Fenster. Die vorgesehene bodengleiche Dusche ermöglicht einen bequemen Einstieg und fügt sich in die Bodengestaltung des Bades ein. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Waschtisch mit Einhebelmischarmatur sowie ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten. Weiße Sanitärkeramik und aufeinander abgestimmte Armaturen sorgen für ein ruhiges Gesamtbild. Die Anordnung erfolgt entsprechend dem jeweiligen Wohnungsgrundriss.

3. Fliesen und Schutz im Spritzwasserbereich

Die Badezimmer erhalten einen pflegeleichten Fliesenboden. An den spritzwasserbeanspruchten Wandflächen, insbesondere im Dusch- und Waschtischbereich, sind Wandfliesen vorgesehen. Unter den Belägen wird die erforderliche Abdichtung ausgeführt; Anschlüsse und Übergänge werden in die Abdichtung einbezogen. Die übrigen Wandflächen erhalten eine für das Badezimmer geeignete Oberflächenbehandlung mit hellem Anstrich. Fliesenformate, Farben, Verlegebild und die genaue Höhe der Wandverfliesung werden im Rahmen der Baubeschreibung und Bemusterung festgelegt.

4. Bodenbeläge, Wände und Innentüren

Für Wohn- und Schlafräume sind wohnliche, für die Fußbodenheizung geeignete Bodenbeläge mit passenden Sockelleisten vorgesehen. Die Wand- und Deckenflächen werden für den Endanstrich vorbereitet und hell gestaltet. Innentüren mit weißen Oberflächen unterstützen die einheitliche Gestaltung der Räume; Badezimmertüren erhalten eine WC-Verriegelung. Die konkrete Belagsart und die verfügbaren Oberflächen richten sich nach der vereinbarten Ausstattung und Bemusterung.

5. Fenster und elektrische Rollläden

Die Fenster sind mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung geplant. An den dafür vorgesehenen Fassadenfenstern sorgen elektrisch bedienbare Rollläden für komfortablen Sicht- und Sonnenschutz. Die Bedienung erfolgt über Schalter im jeweiligen Raum. Damit können Lichteinfall und Verdunkelung dem Tagesablauf angepasst werden. Fensterteilung, Öffnungsarten und die Zuordnung der Rollläden ergeben sich aus der Fenster- und Ausführungsplanung.

Die Ausstattung beschreibt den vorgesehenen Ausführungsumfang. Maßgeblich sind die vereinbarte projektspezifische Baubeschreibung und die Bemusterung; konkrete Fabrikate, Serien und Materialbudgets werden dort festgelegt.

6. Wärmepumpe und Fußbodenheizung

Für die Beheizung ist moderne Wärmepumpentechnik vorgesehen. Die Wärme wird innerhalb der Wohnungen über eine Fußbodenheizung verteilt. Die großflächige Wärmeabgabe ermöglicht eine gleichmäßige Temperierung und lässt die Wandflächen für die Möblierung frei. Eine raumweise Regelung ist vorgesehen. Auslegung, Anlagenkomponenten und die Abstimmung mit dem energetischen Gebäudekonzept erfolgen im Rahmen der Fachplanung.

7. Elektroinstallation und Küchenanschlüsse

Die Wohnungen erhalten Schalter, Steckdosen und Beleuchtungsauslässe entsprechend der Elektroplanung. Weiße Schalterprogramme fügen sich in die helle Innenraumgestaltung ein. Im Kochbereich sind die für die vorgesehene Küchennutzung erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse eingeplant. Lage und Umfang werden mit dem Grundriss abgestimmt. Zusätzliche Anschlüsse oder abweichende Positionen können rechtzeitig als Sonderwunsch abgestimmt werden.

8. Waschmaschinenanschlüsse und Stauraum

Für jede Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss direkt im Badezimmer vorgesehen. Zusätzlich erhält jede Wohneinheit einen Anschluss im gemeinschaftlichen Waschkraum im Kellergeschoss. Damit lässt sich die Wäscheversorgung nach den eigenen Gewohnheiten organisieren. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt den Stauraum innerhalb der Wohnung und bietet Platz für Gegenstände, die nicht täglich benötigt werden.

9. Außenbereiche und Stellplätze

WE 1 und WE 2 verfügen jeweils über eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil; die im Inserat genannten Außenflächen betragen ca. 18,3 m² beziehungsweise ca. 30,1 m². WE 4 und WE 6 erhalten einen eigenen Balkon. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Pkw-Stellplatz, der im angegebenen Kaufpreis enthalten ist. Fahrradabstellmöglichkeiten sind vorgesehen. Die genaue Zuordnung der Außen- und Nebenflächen erfolgt über die Vertrags- und Aufteilungsunterlagen.

10. Energieeffizientes Gebäudekonzept

Massive Bauweise, eine gedämmte Gebäudehülle, Dreifach-Wärmeschutzverglasung und Wärmepumpentechnik bilden das geplante Gebäudekonzept. Das Vorhaben ist als Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN) mit mindestens Effizienzhaus-55-Standard vorgesehen. Bei Erfüllung sämtlicher Förderbedingungen kann über KfW 296 ein zinsgünstiger Förderkredit von bis zu 100.000 € je Wohnung möglich sein.

Die Förderfähigkeit ist durch Energieeffizienz-Experten und Finanzierungspartner zu prüfen; der Antrag muss rechtzeitig nach den Programmregeln gestellt werden. Eine Förderzusage oder ein fester Zinssatz ist nicht Bestandteil des Angebots. Ein Energieausweis mit Endenergiekennwert liegt diesem Exposé nicht zugrunde.

Wohnungen und Kaufpreise

Die sechs Wohnungen werden einzeln angeboten. Wohnflächen, Außenbereiche und Kaufpreise entsprechen den Angaben im Kleinanzeigen-Inserat.

WE	Geschoss	Wohnfläche	Außenbereich	Kaufpreis
1	EG	50,30 m ²	Terrasse mit Gartenanteil ca. 18,3 m ²	251.500 €
2	EG	50,30 m ²	Terrasse mit Gartenanteil ca. 30,1 m ²	260.000 €
3	OG	49,36 m ²	-	242.000 €
4	OG	50,30 m ²	Balkon	248.000 €
5	DG	46,36 m ²	-	232.000 €
6	DG	47,30 m ²	Balkon	236.500 €

Alle Kaufpreise inklusive eigenem Pkw-Stellplatz, ohne zusätzliche Käuferprovision und zuzüglich Kaufnebenkosten.

Zu jeder Wohnung

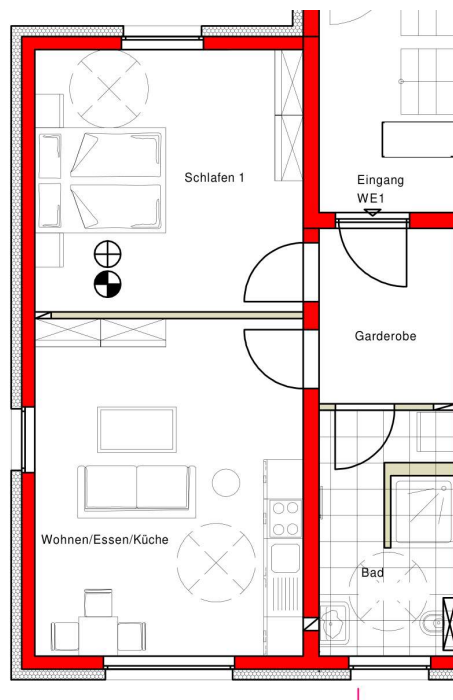
Eigener Pkw-Stellplatz, eigenes Kellerabteil,. Schlüsselfertige Ausführung gemäß Baubeschreibung.

WE 1 - Erdgeschoss

Mit eigenem Garten

Ein Platz im Freien gehört hier dazu. Die Terrasse mit eigenem Gartenanteil erweitert den offenen Wohnbereich um einen persönlichen Rückzugsort. Die Wohnung ist als barrierefreie Erdgeschosswohnung beschrieben.

Wohnungsangebot	Angabe
Wohnfläche ca.	50,30 m ²
Kaufpreis inkl. Stellplatz	251.500 €
Außenbereich	Terrasse mit Gartenanteil ca. 18,3 m ²



Grundrissauschnitt aus der Bauplanung, nicht maßstäblich.. Angrenzende Gemeinschaftsflächen sind teilweise dargestellt. Möblierung beispielhaft; Ausführung gemäß Vertragsunterlagen.

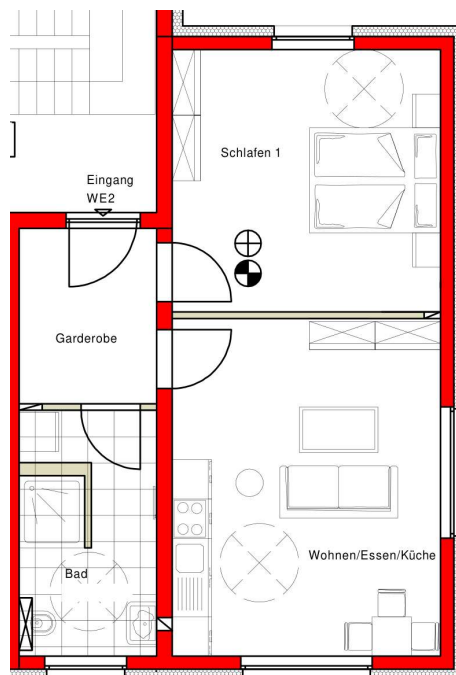
2 Zimmer, separates Schlafzimmer und Tageslichtbad. Eigenes Kellerabteil und eigener Pkw-Stellplatz. Waschmaschinenanschluss im Bad und im allgemeinen Waschraum. Schlüsselfertige Übergabe gemäß Baubeschreibung.

WE 2 - Erdgeschoss

Mehr Raum im Grünen

Der größere Gartenanteil macht diese Wohnung besonders interessant für alle, die gerne draußen sitzen oder ihren Außenbereich individuell gestalten möchten. Die Wohnung ist als barrierefreie Erdgeschosswohnung beschrieben.

Wohnungsangebot	Angabe
Wohnfläche ca.	50,30 m ²
Kaufpreis inkl. Stellplatz	260.000 €
Außenbereich	Terrasse mit Gartenanteil ca. 30,1 m ²



Grundrissausschnitt aus der Bauplanung, nicht maßstäblich. Angrenzende Gemeinschaftsflächen sind teilweise dargestellt. Möblierung beispielhaft; Ausführung gemäß Vertragsunterlagen.

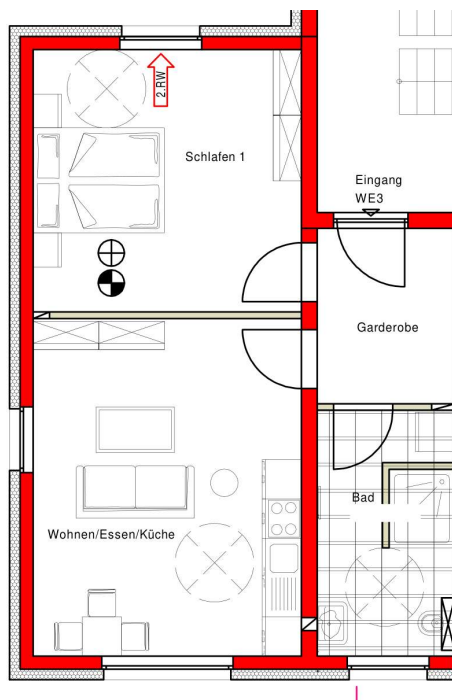
2 Zimmer, separates Schlafzimmer und Tageslichtbad. Eigenes Kellerabteil und eigener Pkw-Stellplatz. Waschmaschinenanschluss im Bad und im allgemeinen Waschraum. Schlüsselfertige Übergabe gemäß Baubeschreibung.

WE 3 - Obergeschoss

Kompakt. Klar. Alltagstauglich.

Ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, ein separates Schlafzimmer und ein Tageslichtbad bilden einen übersichtlichen Grundriss. Eine passende Wohnlösung für Singles und Paare, die eine kompakte Eigentumswohnung suchen.

Wohnungsangebot	Angabe
Wohnfläche ca.	49,36 m ²
Kaufpreis inkl. Stellplatz	242.000 €
Außenbereich	Kein Balkon im Angebot ausgewiesen



Grundrissausschnitt aus der Bauplanung, nicht maßstäblich. Angrenzende Gemeinschaftsflächen sind teilweise dargestellt. Möblierung beispielhaft; Ausführung gemäß Vertragsunterlagen.

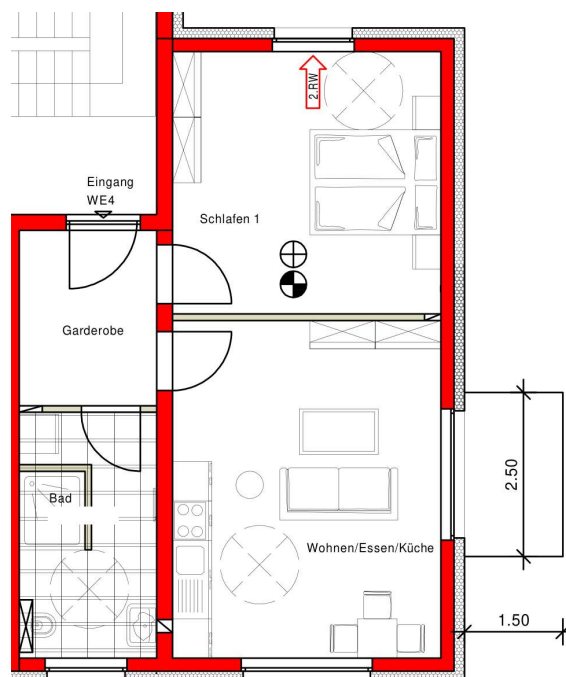
2 Zimmer, separates Schlafzimmer und Tageslichtbad. Eigenes Kellerabteil und eigener Pkw-Stellplatz. Waschmaschinenanschluss im Bad und im allgemeinen Waschkraum. Schlüsselfertige Übergabe gemäß Baubeschreibung.

WE 4 - Obergeschoss

Wohnen mit Balkon

Der Balkon ergänzt den Wohnbereich um einen eigenen Sitzplatz im Freien. Zusammen mit dem separaten Schlafzimmer und dem Tageslichtbad entsteht eine gut nutzbare 2-Zimmer-Wohnung für den eigenen Alltag oder die Vermietung.

Wohnungsangebot	Angabe
Wohnfläche ca.	50,30 m ²
Kaufpreis inkl. Stellplatz	248.000 €
Außenbereich	Eigener Balkon



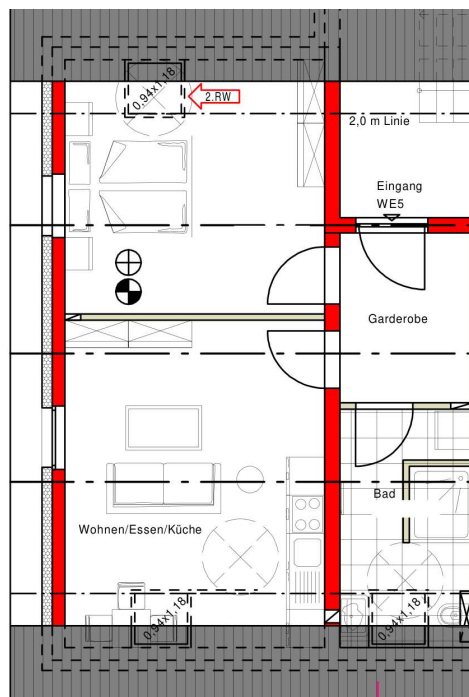
Grundrissauschnitt aus der Bauplanung, nicht maßstäblich. Angrenzende Gemeinschaftsflächen sind teilweise dargestellt. Möblierung beispielhaft; Ausführung gemäß Vertragsunterlagen.

2 Zimmer, separates Schlafzimmer und Tageslichtbad. Eigenes Kellerabteil und eigener Pkw-Stellplatz. Waschmaschinenanschluss im Bad und im allgemeinen Waschraum. Schlüsselfertige Übergabe gemäß Baubeschreibung.

Ein Zuhause unter dem Dach

Die kompakte Dachgeschosswohnung verbindet einen offenen Wohnbereich mit einem separaten Schlafzimmer. Dachschrägen geben den Räumen ihren eigenen Charakter. Mit 232.000 € ist sie die preisgünstigste Wohnung im Angebot. Der hohe Kniestock in Verbindung mit der Dachneigung schafft gut nutzbare Räume.

Wohnungsangebot	Angabe
Wohnfläche ca.	46,36 m²
Kaufpreis inkl. Stellplatz	232.000 €
Außenbereich	Kein Balkon im Angebot ausgewiesen



Grundrissausschnitt aus der Bauplanung, nicht maßstäblich. Angrenzende Gemeinschaftsflächen sind teilweise dargestellt.
Möblierung beispielhaft; Ausführung gemäß Vertragsunterlagen.

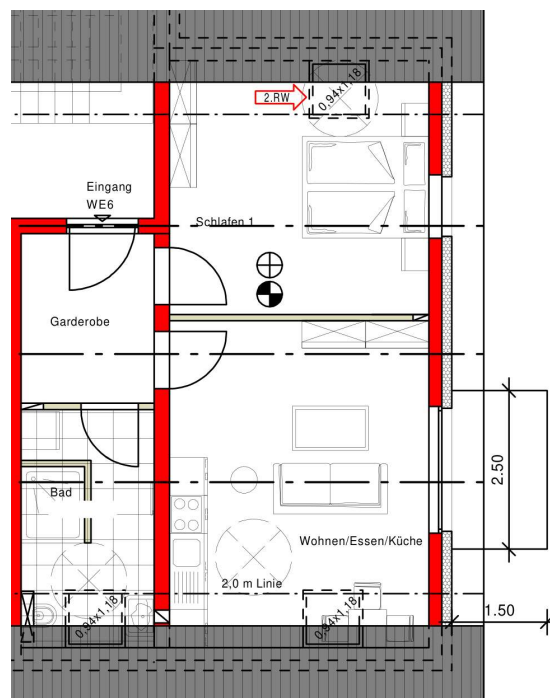
2 Zimmer, separates Schlafzimmer und Tageslichtbad. Eigenes Kellerabteil und eigener Pkw-Stellplatz. Waschmaschinenanschluss im Bad und im allgemeinen Waschraum. Schlüsselfertige Übergabe gemäß Baubeschreibung.

WE 6 - Dachgeschoss

Dachgeschoss mit Freisitz

Wohnen unter dem Dach und ein eigener Balkon: Diese Wohnung verbindet einen kompakten Grundriss mit einem Außenplatz. Das separate Schlafzimmer und das Tageslichtbad ergänzen den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Der hohe Kniestock in Verbindung mit der Dachneigung schafft gut nutzbare Räume.

Wohnungsangebot	Angabe
Wohnfläche ca.	47,30 m ²
Kaufpreis inkl. Stellplatz	236.500 €
Außenbereich	Eigener Balkon



Grundrissauschnitt aus der Bauplanung, nicht maßstäblich. Angrenzende Gemeinschaftsflächen sind teilweise dargestellt. Möblierung beispielhaft; Ausführung gemäß Vertragsunterlagen.

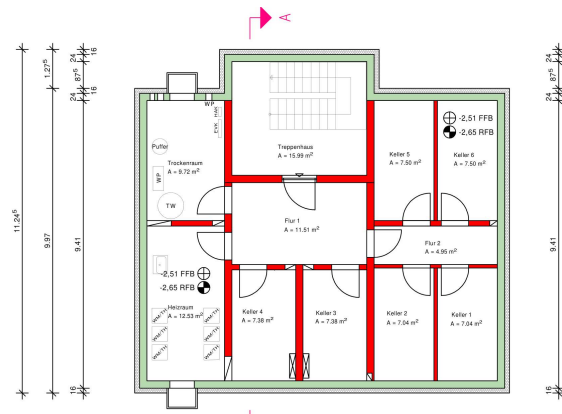
2 Zimmer, separates Schlafzimmer und Tageslichtbad. Eigenes Kellerabteil und eigener Pkw-Stellplatz. Waschmaschinenanschluss im Bad und im allgemeinen Waschraum. Schlüsselfertige Übergabe gemäß Baubeschreibung.

Außenbereiche und Stellplätze

Die Erdgeschosswohnungen besitzen jeweils eine Terrasse mit Gartenanteil. WE 4 und WE 6 sind mit einem Balkon angeboten. Jede Wohnung erhält einen eigenen Pkw-Stellplatz; Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Außenbereich vorgesehen. Ebenso ist ein gemeinschaftlicher Müllstellplatz vorgesehen.

Keller und Waschraum

Jede Wohnung erhält ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich zum Waschmaschinenanschluss im Bad ist ein Anschluss im gemeinschaftlichen Waschraum im Keller vorgesehen.



Kellergeschoss - Planausschnitt, nicht maßstäblich.

Die genaue Zuordnung von Stellplätzen, Kellerabteilen und Außenflächen ergibt sich aus den Vertrags- und Aufteilungsunterlagen.

ImmoBund GmbH - Ihr Zuhause ist unser Ziel

Gerne informieren wir Sie zur gewünschten Wohnung, zur Baubeschreibung, zu Sonderwünschen und zum weiteren Ablauf. Nennen Sie bei Ihrer Anfrage einfach die Wohnungsnummer WE 1 bis WE 6.

[Kontakt über kontakt@immobund-immobilien.de](mailto:kontakt@immobund-immobilien.de)

Hinweise zum Angebot

Schlüsselfertige Ausführung entsprechend der vereinbarten Baubeschreibung. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Maßgeblich sind die endgültigen Planungs-, Kaufvertrags- und Aufteilungsunterlagen. Die rechtliche Zuordnung von Stellplätzen, Kellerabteilen und Außenflächen ergibt sich aus den Vertragsunterlagen.

Änderungen im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Die Titelabbildung ist eine Visualisierung. Sie veranschaulicht das Vorhaben; Ausstattung, Bepflanzung und Umgebung können von der späteren Ausführung abweichen. Ein verbindlicher Übergabetermin wird vertraglich vereinbart.