



# LUISEN HÖFE



BESIGHEIM / PARKSIDE

LAYER



» Manche Städte entdeckt man mit den Augen, diese aber entdeckt man mit dem Herzen – und bleibt, weil sie mehr zu bieten hat, als man zu träumen wagt. Vielleicht, weil sie nicht laut um Aufmerksamkeit bittet, sondern leise zeigt, wie schön das Leben sein kann. « Luise B.

Bauträger  
des Jahres  
2025

Immo  
Scout24

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

mit großer Freude stellen wir Ihnen heute unser Wohnensemble LUISEN HÖFE in der schönsten Weinstadt Deutschlands vor. Besigheim ist unsere Heimat und daher kennen wir die Lebensqualität dieser wunderschönen und einzigartigen Stadt.

Mit einer atemberaubenden Aussicht - umgeben von 360 Grad Weinbergen, Natur und herrlichem Blick auf das Stadtpanorama – bietet dieses exklusive Quartier mit 12 eingebetteten Häusern seinen Bewohnern stilvolles Wohnen in bester Lage.

Genießen Sie die kurzen Wege, die dieses Quartier Ihnen bietet. Mit nur 5 Gehminuten zum Bahnhof und 8 Gehminuten zur Innenstadt – wo zahlreiche Restaurants den Gaumen verwöhnen, eine malerische Kulisse beeindruckt, Kultur, Sport und Gemeinschaft gelebt wird. Besigheim bietet Ihnen ein Leben ohne Kompromisse.

Der Name LUISEN HÖFE ist geprägt von der Luisenstraße, die entlang des Quartiers verläuft. Drei großzügige Höfe, ein zentraler Quartiersplatz mit Community Space und grüne Freiflächen prägen das Gesamtbild der LUISEN HÖFE und bieten Raum für Sicherheit und Lebensqualität für heute und morgen.

Die Familie Layher steht seit über 45 Jahren für Qualität und Vertrauen in der Immobilienbranche. Projekte wie dieses schaffen mehr als nur Wohnraum – sie schaffen Lebensräume, Wohlfühlorte und Treffpunkte für Generationen.



Ihre Familie Layher  
Stefan, Philipp, Constanze und Albrecht Layher





# LUISEN HÖFE

Die Luise Höfe verbinden zeitlose Eleganz mit moderner Architektur. Exklusive 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen sowie großzügigen Terrassen oder Balkonen bieten ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Der einzigartige 360-Grad-Blick auf Weinberge, Naturdenkmal und Altstadtpanorama macht dieses Projekt außergewöhnlich.

Vier klar strukturierte Bauabschnitte schaffen Transparenz und Sicherheit:

## SUNSIDE

1. Bauabschnitt mit Haus 5 bis 7

## PARKSIDE

2. Bauabschnitt mit Haus 8 bis 10

## CLOUDSIDE

3. Bauabschnitt mit Haus 11 und 12

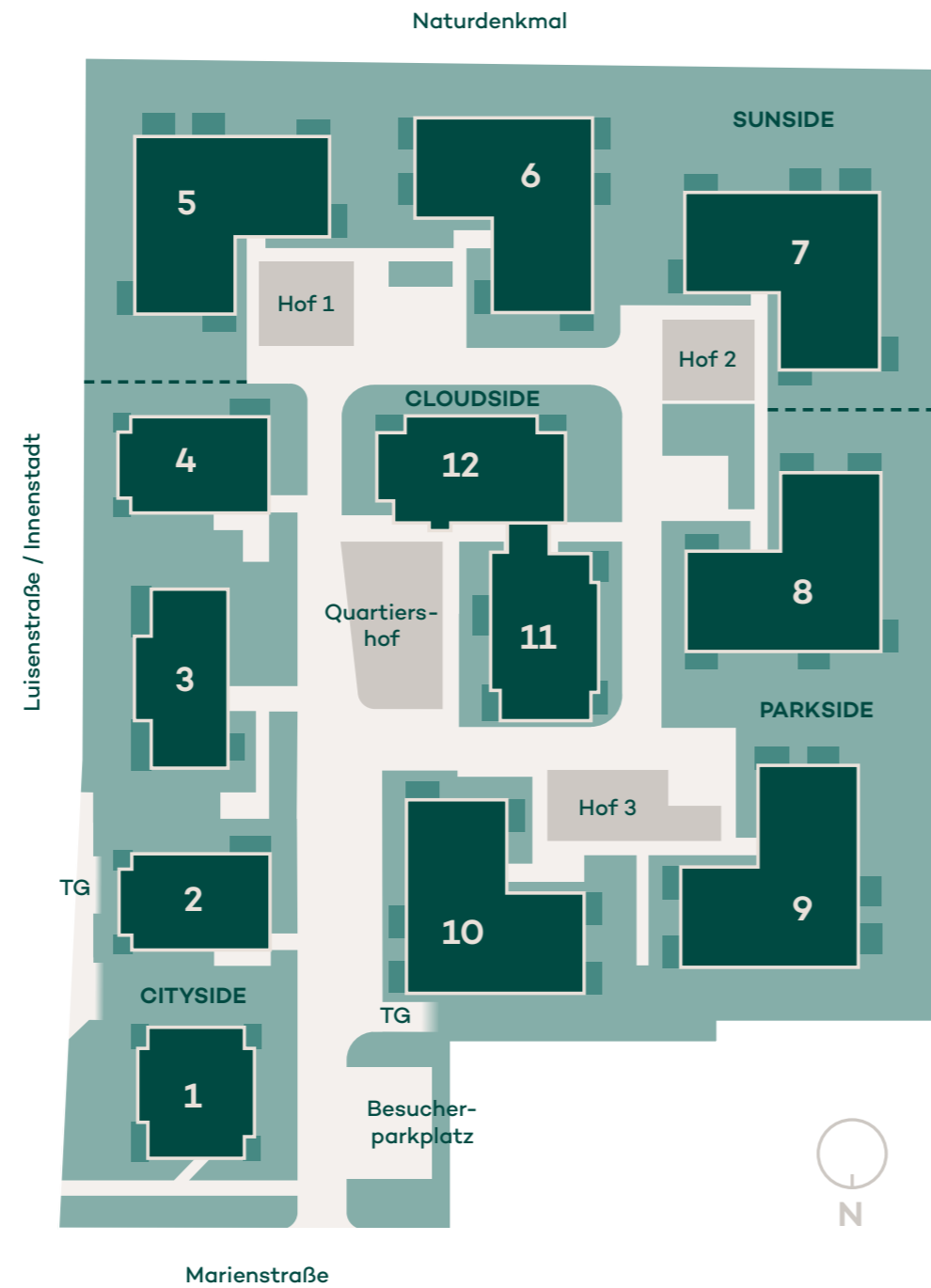
## CITYSIDE

4. Bauabschnitt mit Haus 1 bis 4

## LUISEN HÖFE

Marienstraße 7/1 – 7/12

74354 Besigheim



**SUNSIDE**

1. BAUABSCHNITT



**PARKSIDE**

2. BAUABSCHNITT



**CLOUDSIDE**

3. BAUABSCHNITT



**CITYSIDE**

4. BAUABSCHNITT



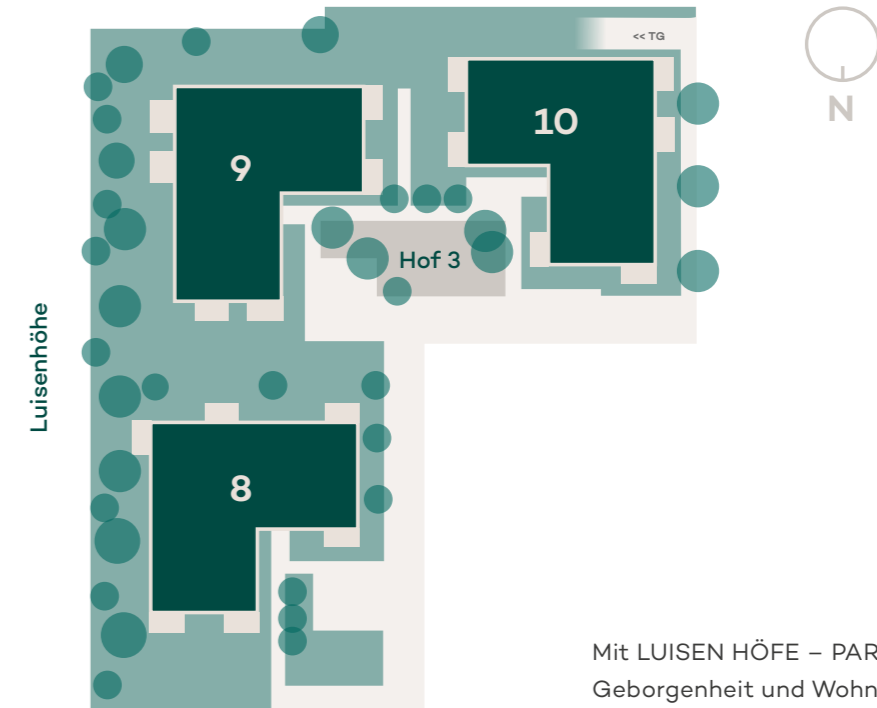
# Discover the Parkside moments.



**HAUS 8**  
Marienstraße 7/8  
Wohneinheiten 28

**HAUS 9**  
Marienstraße 7/9  
Wohneinheiten 22

**HAUS 10**  
Marienstraße 7/10  
Wohneinheiten 22



Mit LUISEN HÖFE – PARKSIDE erleben Sie Ruhe, Geborgenheit und Wohnen in seiner naturnahsten Form. Die direkt am Spindelberg gelegenen Häuser bieten Wohlfühlmomente von besonderer Qualität.

PARKSIDE begeistert durch seine idyllische Lage sowie die attraktive Westausrichtung, die warme Abendsonne und stimmungsvolle Lichtmomente ins Wohnambiente bringt. Die erhöht gelegenen Häuser bieten eine hervorragende Aussicht auf Stadt, Weinberge und Landschaft. Moderne Architektur, schöne Gartenanlagen, durchdachte Grundrisse und ein Aufzug bis in die Tiefgarage runden das Angebot ab.

Der begrünte Hof schafft zusätzlichen Freiraum für Begegnung, Entspannung und eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre.



# 5

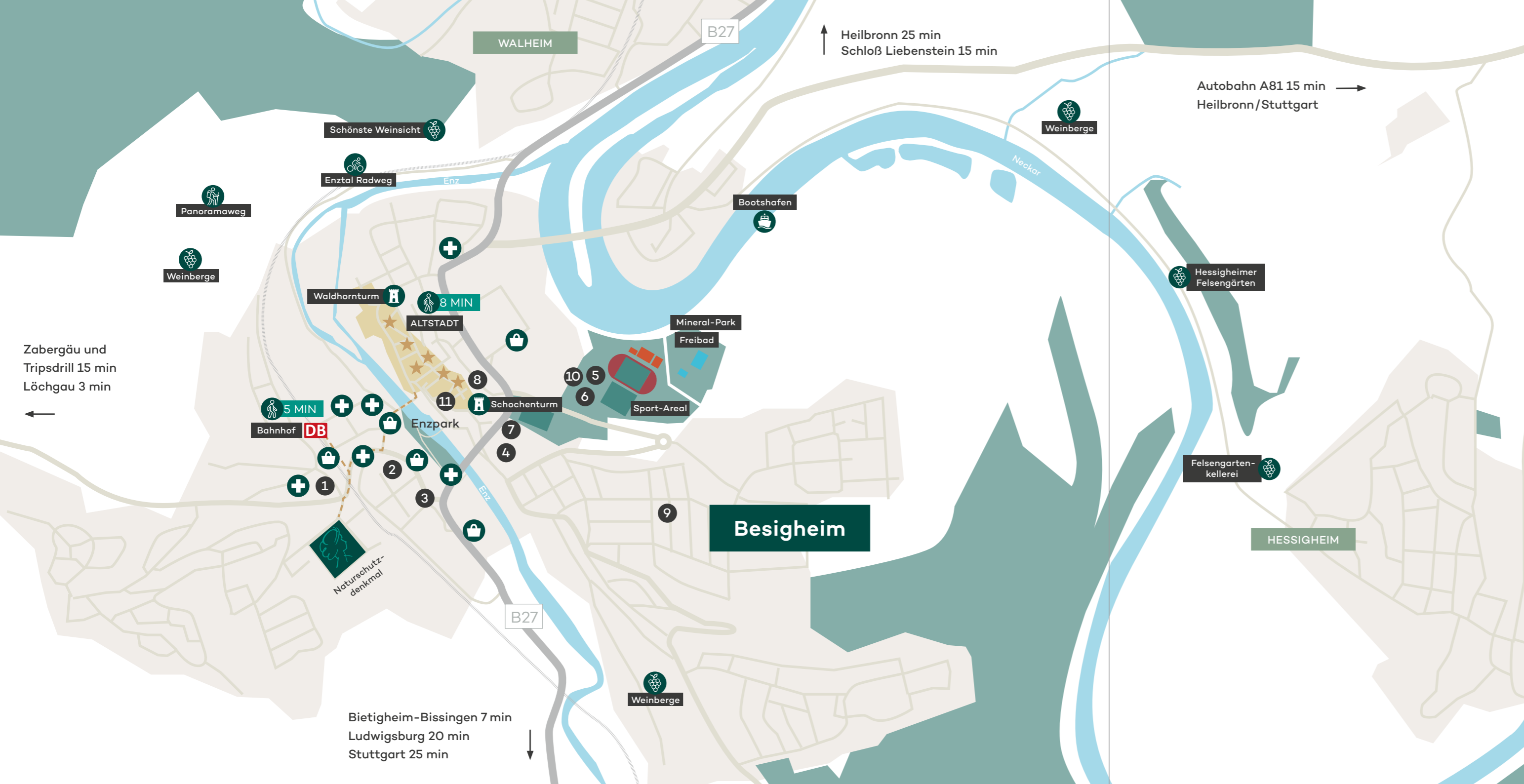
★★★★★

Das Umland von Besigheim bietet eine wunderbare Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, Natur und Kultur. Eingebettet in die idyllische Weinlandschaft des mittleren Neckarraums laden Spaziergänge durch Weinberge, Touren entlang des Neckars, der Enz oder Ausflüge in die imposanten Hessigheimer Felsengärten zum Innehalten ein. Historische Städte wie Bietigheim-Bissingen oder Ludwigsburg begeistern mit kulturellen Veranstaltungen und lebendiger Tradition.

Gleichzeitig profitiert die Region von einer stabilen Wirtschaftsstruktur. Bedeutende Arbeitgeber wie Porsche, Bosch, Dürr, Olymp oder Valeo sind fest in der Umgebung verankert. Durch die Nähe zur Metropolregion Stuttgart und dem Raum Heilbronn eröffnen sich zudem vielseitige berufliche Perspektiven bei international agierenden Unternehmen wie Trumpf und Thales.

Dank der guten Verkehrsanbindung, einer hohen Lebensqualität und der wirtschaftlichen Dynamik gilt Besigheim als zukunftssicherer Lebensmittelpunkt – heute und morgen.





#### ARBEITGEBER

Top-Arbeitgeber schnell erreichbar in der Region: Porsche, Dürr, Bosch, Olymp, Valeo und viele weitere in Ludwigsburg, Heilbronn und Stuttgart

In 15 min mit dem Auto zur Autobahnauffahrt A81 Mundelsheim

In 14 min in Ludwigsburg, 20 min in Heilbronn und 25 min in Stuttgart mit dem ÖPNV

#### SCHULEN & KINDERBETREUUNG

- 1 Kindergarten Martinshaus – 2 Gehminuten
- 2 KITA am Enzpark (ab 2027) – 4 Gehminuten
- 3 Kindergarten Itzebitz e.V.
- 4 element-i Kinderhaus Abenteuerland
- 5 Maximilian-Lutz-Realschule
- 6 Christoph-Schrenpf-Gymnasium
- 7 Friedrich-Schelling-Schule Gemeinschaftsschule – 10 Gehminuten
- 8 Schule am Steinhaus, SBBZ – 10 Gehminuten
- 9 Bilinguales Kinderneest  
... und viele andere Kinderbetreuungsmöglichkeiten
- 10 Stadtbücherei
- 11 Familienbildung

🏰 Altstadt Besigheim mit Alter Kelter, Rathaus, Dreigiebelhaus, historischer Stadtmauer und mehreren Türmen

★ Zahlreiche hervorragende Restaurants, Hotels, Läden, Cafés, Eisdielen und Theater sind fußläufig erreichbar

#### SHOPPING & LEBENSMITTEL

🛒 Edeka, Lidl, Aldi, Rossmann, Friso, Bäcker, Metzger und Wochenmarkt

#### ÄRZTE

➕ Zahlreiche Ärzte verschiedenster Fachrichtungen zu Fuß erreichbar (Internisten, Allgemeinmediziner, Orthopäden, Zahnärzte etc.)

## RESTAURANTS, BARS UND HOTELS ★

Authentisch, sympathisch, stilvoll und mit einer hervorragenden Qualität und Vielfalt findet man hier alles, was Herz und Magen begehrt. Genießen Sie kurze Wege und eine immense Vielfalt an unterschiedlicher Gastronomie.

MARKTWIRTSCHAFT – Exklusive Küche auf Sternenniveau

MARKTKELLER – Brasserie, Vinothek und Events

HOTEL AM MARKT – Einzigartig, stilsicher und schön

RATSSTÜBLE BESIGHEIM – Traditionelle schwäbische Küche

RESTAURANT HIRSCH – Traditionell, bei Touristen sehr beliebt

L'ANCORA – Pineria Bar und Kuchen, Frühstück

LA STORIA – Italienisches Restaurant und Cocktailbar im Keller

LAGANINI – Kroatische Küche

O CANTINHO DO PORTO – Portugiesische Gerichte, Frühstück

ELEFANTEN – Vietnamesische Küche und Sushi

PASTA E VINO – Italienische Speisen und Antipasti

Tipp: Donnerstagabend ist italienische Nacht

HERBSTS ÖCHSLE – Beliebter Mittagstisch und Grillevents

BERNE'S – Altstadtotel, Bier und Weinbar

KRAMER'S BIERGARTEN – Ideal mit dem Fahrrad zu erreichen

ASIA – Chinesische Küche

LA TERRAZZA – Eis und Café

BATAJA – Eiscafé

STÖCKLE – Traditionell gebackene Brote und Kuchen

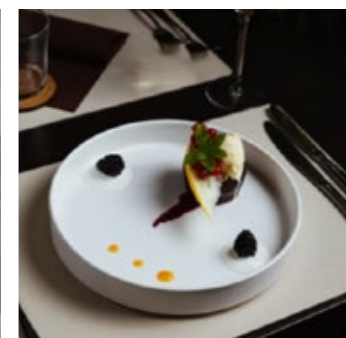
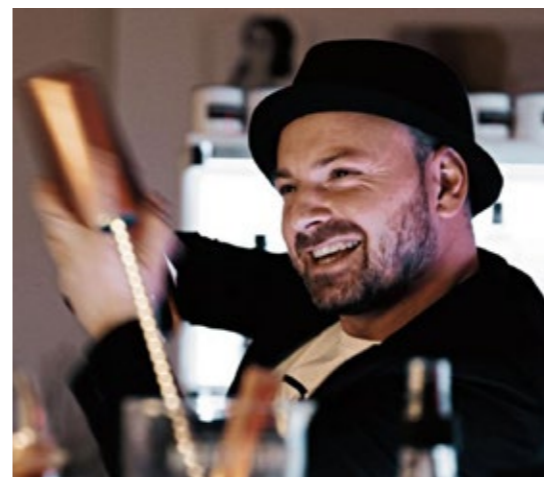
Tipp: 4 min zu Fuß am Bahnhof

STUDIO 27 – Bar und Events am Wochenende

CASABLANCA – Kultkneipe

ENZTERRASSE – Im Sommer Ausschank an der Enz

U. V. M.



## ★ LÄDEN UND EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Wer Qualität und Vielfalt sucht, ist hier genau richtig. Unser Sortiment überzeugt – so sehr, dass sogar viele Kundinnen und Kunden aus Ludwigsburg gerne zum Einkaufen zu uns kommen.

BLÜHEN-LASSEN – Blumengeschäft der besonderen Art

SEELENGOLD – Exklusive Damenmode

10ZEHN BARFUSSSCHUHE – Nachhaltig und bequem

GABRIELE SPÄTH BLUMENHAUS – Liebevoll und vielfältig

AYURVEDA GEWÜRZMANUFAKTUR – Gewürze und Workshops

BUCHLADEN IM DREIGIEBELHAUS + CAFÉ – Einmalig schön

CRÉATIVITEE – Tee, exklusive Schokolade und Geschenke

ANNA UNVERPACKT – über 300 Biolebensmittel, Mittagstisch

ZWEIRAD SHOP IMLE – Fahrradladen mit guter Auswahl

SECOND BEST – Second-Hand-Kleidung

NAMASTE SCHÖNES WOHNEN – Möbelrestauration und Deko

WEINRAUM – Weinhandlung, Veranstaltungen und Events

Tipp: Walk the Wine in den Besigheimer Felsengärten

LIVING ROOM – Außergewöhnliche Schmuckmanufaktur

SOUNDCHIP – Musikinstrumente, Noten und viel Know-how

SANITÄTSHAUS GROSS – Außerordentlicher Service

REFORMHAUS SCHERER – Mehr als 4.000 Produkte

OPTIK WEBER – Erfahrung und Know-how

HÖRBERATUNG PETER SCHAUB – Gutes Hörakustikgeschäft

VINOTHEK BESIGHEIM – Weine der Felsengartenkellerei

U. V. M.

E-Center Edeka, Lidl, Norma, Aldi, Rossmann, NKD, Friso Getränkemarkt, Metzgerei Herbst, Pasta e Vino (italienischer Supermarkt), Bäckerei Stöckle, Bäckerei Kutterer, Markt Bäckerei, Bäckerei Übele, Apotheke am Bahnhof, Apotheke im E-Center, S'Lädle – Hofladen mit Eiermobil, toller Wochenmarkt am Dienstag und Samstag

## FREIZEITMÖGLICHKEITEN UND VEREINE ★

Auch in Sachen Freizeit stehen wir den Metropolen in nichts nach. Unser vielfältiges und beeindruckendes Angebot kann sich sehen lassen – hier findet wirklich jeder etwas, das begeistert.

SPVGG BESIGHEIM mit FitKom – einer der größten Sportvereine im Württembergischen Sportbund mit 65 Fitness und Gesundheitskurse, über 340 Stunden Sport pro Woche, über 70 Fitnessgeräte, über 96 Freizeitgruppen, 7 Wettkampfsportarten in mehr als 30 Sportgruppen, Ferienaktionen,

Kindergeburtstage u. v. m.

Basketball, Fitness- und Gesundheitskurse, Five Dehnzirkel, Freizeitsport Jungen, Freizeitsport Mädchen, Freizeitsportgruppen Frauen & Männer, Functional Training, Fußball, Gerätetraining, Gerätturnen, Gewaltprävention und Selbstverteidigung, Judo, Jump & Fun, Karate, KiB (Kinder in Bewegung), Klettern, Leichtathletik, Life Fitness Zirkel, Modern Bellydance, Rehasport, Rhythmische Sportgymnastik, Selbstverteidigung, T-Rena, Taiso, Tanzkreis, Tischtennis, Volleyball,

Walking Treff, Wellness & Massage

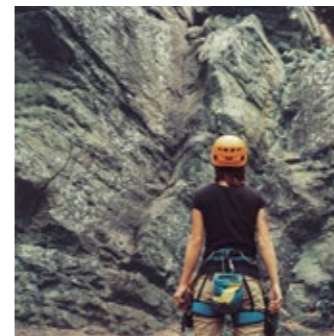
FREIBAD – Mineralfreibad, Breitwasserrutsche, Sprungturm

PURE FITNESS – Fitness- und Gesundheitstraining, Wellness

MOTUS – Physio, Therapie und Training

MUSIKSCHULE – Vielfältiges Angebot

Angelsportverein, Backhausverein, Bienenzuchtverein, Chorgemeinschaft, CVJM, Geschichtsverein, Landfrauenverein, Radsportverein, Schachverein, Skateboardverein, Skizunft, Sportschützenverein, Stadtkapelle, Studiobühne, Rampenfieber, Tanzsport- und Tennisclubs u. v. m.



## ★ NATUR, WEINANBAU UND FESTE

Die Besigheimer lieben nicht nur ihre Natur, die wundervolle Altstadt und die umgebenden Weinberge – Besigheim ist zugleich eine junge, lebendige Stadt voller Aktionen, Veranstaltungen und Feste.

WINZERFEST – das wohl wichtigste und bekannteste Fest mit buntem Programm an 4 Festtagen, zahlreichen Weinständen, drei Hauptbühnen mit zahlreichen Bands, Festumzug mit Weinprinzessin, Schultesgruppe, Rummel und Feuerwerk, alle 2 Jahre  
Tipp: Nehmen Sie sich den Dienstag danach frei. Die Besigheimer wissen warum.

GLÄSLE IM STRÄSSLE – Wein, Kunst, Kultur und Kulinarik

FEIERABENDMARKT – Regionale Speisen und Weine

NIEDERNBERG GLÜHT – Weinevents auf den Panoramaweg

BROT UND WEIN – Geführte Touren mit Weinproben und Snacks

BESIGHEIM SPIELT – Großes Familienfest

ALTE KELTER – Konzerte, Champagnerproben, Comedy und mehr

FELSENGARTENKELLEREI – Verkauf, Weinproben und Ausflugsziel

Tipp: Mehr als ein Dutzend Auszeichnungen als beste Winzergenossenschaft Deutschlands.

NECKAR KÄPT'N – Linienfahrt von Besigheim nach Stuttgart, Charterausflüge und Events

BURG UND GOLFCLUB LIEBENSTEIN – 15 min

GOLFCLUB MONREPOS – 15 min

RESIDENZSCHLOSS UND BLÜHENDES BAROCK – 20 min

WILDPARADIES UND VERGNÜGUNGSPARK TRIPSDRILL – 20 min

EXPERIMENTA HEILBRONN – 25 min

NATURPARK STROMBERG – 30 min

U. V. M.

# Heute mieten. Morgen genießen.

## SICHERHEIT

### Langfristige Sicherheit

Keine Eigenbedarfskündigungen.  
Familienunternehmen seit über 45 Jahren.  
Stabilität über Generationen hinweg.

### Transparenz

Klare Strukturen, faire Mieten und Betriebskosten. Keine versteckten Gebühren. Keine Index- und Staffelmiete. Keine Mindestmietdauer.

## ZUKUNFT

### Moderne Architektur

Smarte Grundrisse. Hochwertige Materialien und langlebige Bauweise ergänzt durch großflächige Fensterelemente und große Balkone.

### Barrierearme Wohnungen

Zukunftsorientiert und vielseitig nutzbar. Komfort durch Aufzug und Tiefgaragenplätze.

### Nachhaltig

Effizienzhaus 55. Fokus auf Energieeffizienz und nachhaltige Gebäudetechnik.

## RUNDUM SORGLOS

### Persönliche Betreuung

Zuverlässige Übergabetermine und kurze Entscheidungswege. Direkter Ansprechpartner statt anonymen Großverwaltung.

### Verlässlicher Service

Hoher Qualitätsanspruch in Instandhaltung. Schnelle Reaktion dank gutem Handwerkernetzes. Hausmeister- und Winterdienst sowie Treppenhausreinigung.



Geschäftsführer  
Philipp Layher



unverbindliche Illustration \*

# Wahre Schönheit zeigt sich im Inneren.

Wir sind Grundrisspezialisten. Unsere durchdachten Grundrisse gehören zu unserem Erfolgsrezept. Ein guter Grundriss ist das Herzstück eines jeden Zuhauses. Jeder Raum ist optimal genutzt, bietet Helligkeit, Offenheit und maximale Funktionalität für unsere Mieter.

## AUSSTATTUNG:

- Exklusive und moderne Architektur
- Wohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern
- Hochwertige Vinyl-Beläge in Küche, Flur, Wohn- und Schlafbereich
- Stylistische Designfliesen in Bädern
- Walk in Dusche mit Echtglas-Duschtrennwand
- Hochwertige Innentüren, weiß
- Moderne Sanitärausstattung
- Handtuchheizkörper und bodenebene Duschen
- Fußbodenheizung mit elektrischer Steuerung
- Großflächige Fensterelemente
- Elektrische Rollläden
- Aufzug von der Tiefgarage bequem bis zur Wohnungstür
- Privates Kellerabteil zu jeder Wohneinheit
- Praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Gehhilfen im UG
- Luft-Wärmepumpe kombiniert mit Gas
- Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge
- Privater PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- Glasfaser-Anschluss in jeder Wohnung
- Barrierearme Zugänge vorhanden (§ 35 LBO)
- Energieeffiziente Bauweise

Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Bei einigen Wohnungen können die Ausstattungen aus bautechnischen Gründen abweichen.

# Das Beste vom Besten im Überblick.

## **1A STANDORT**

Schönste Weinstadt Deutschlands, sehr hohe Lebensqualität, 360 Grad Panorama mit Weinbergen, Natur und Altstadt, 5 min zum Bahnhof und 8 min zur Innenstadt, beste Anbindung an Ludwigsburg, Heilbronn und Stuttgart, umgeben von Top-Arbeitgeber.

## **WOHNKOMFORT**

Stilvolles Wohnen mit atemberaubender Aussicht, durchdachte Grundrisse, großzügige Fensterelemente, große Balkone, barrierefreie Zugänge, Hausmeisterservice, Aufzug und Tiefgarage, separate Keller für jede Wohneinheit.

## **ARCHITEKTUR**

Hohe Qualität, moderne Architektur und langlebige Bauweise für Generationen, Halboffene Nachbarschaftshöfe, zentraler Quartiersplatz und Gemeinschaftsraum.

## **NACHHALTIG**

Effizienzhaus 55, Photovoltaikanlage und Luft-Wärmepumpe kombiniert mit Gas.

## **SICHERHEIT**

Keine Eigenbedarfskündigungen, Neubau vom Bauträger, über 45 Jahre Erfahrung, über 7.000 erstellte Wohneinheiten, großer Eigenbestand an Mietwohnungen.



# Wir bauen für Generationen.

Mehr als 200 Bauprojekte seit 1979 sprechen für sich!

Projekt	WE	Jahr	Projekt	WE	Jahr
Ditzingen, Nova	33	2025	Besigheim, Finkenweg	14	2022
Stuttgart Bad Cannstatt, Riverhouse	35	2025	Erligheim, Four Future	46	2022
Markgröningen, Grüninger Höfe	56	2025	LB-Poppenweiler, Sonnen Carré	18	2022
Möglingen, Villa Herteneck	18	2025	Stammheim, Am Wiesert	15	2021
Besigheim, Luisenhöfe	257	2025	Löchgau, Lüssen Park I	58	2021
Tamm, Vincent & Victoria	54	2025	Sachsenheim, Oststraße 3 / Hans-Sachs 5	33	2021
Ingersheim, Next	23	2025	Ludwigsburg, Wohnen in der Barockstadt	19	2021
Ludwigsburg, Lemberg Quartier	25	2025	Kornwestheim, DUO	32	2021
Löchgau, Lüssen Park II	24	2025	Steinheim, Poeten-Viertel	36	2021
Korntal-West, Korntal Living & View	141	2024	Besigheim, Gesundheitszentrum	20	2020
Schwieberdingen, Neo Vision	25	2023	Möglingen, Paul Hindemith	18	2020
Ingersheim, Connect Häuser	10	2023	Leonberg, Leo-Living	177	2020
Ingersheim, Neckar Homes	16	2023	Leinfelden-Echterdingen, Urban Living	16	2019
Bietigheim-Bissingen, La Fleur	23	2023	Murr, Rosen Carré	50	2019
Asperg, City Living	24	2023	Sachsenheim, Sonnenfeld	78	2019
Sachsenheim, Hesse Park	30	2023	Marbach a.N., Schiller Höhe	10	2018
Korntal-Münchingen, Garden Suites	66	2022	Besigheim, Wohnparadies Bülzen	154	2018
LB-Neckarweihingen, An den Hausgärten	12	2022	Sachsenheim, Lichtenstern Carré	135	2017
Bietigheim-Bissingen, Reihenhäuser	11	2022	... und noch viele mehr seit 1979.		
Fellbach, Zeppelin Quartier	47	2022	<a href="http://www.layher-wohnbau.de">www.layher-wohnbau.de</a>		

\* Die enthaltenen Visualisierungen und Illustrationen sind unverbindliche, künstlerische Darstellungen, aus denen technische Details weder erkennbar noch ableitbar sind. Sie dienen ausschließlich der atmosphärischen Darstellung einer architektonischen Vision und stellen kein verbindliches Ausführungsversprechen dar. Dies gilt insbesondere für Bepflanzungen, Brüstungshöhen, Regenfallrohre, Notentwässerungen etc. Die endgültige Farb- und Materialfestlegung erfolgt im Laufe der Bauausführung durch den Bauträger. Darüber hinaus können technische Ausführungsdetails, wie z. B. Balkongeländer, von den dargestellten Abbildungen abweichen. Die gezeigten Ausstattungsgegenstände sind als Ausstattungsvorschläge zu verstehen. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Bildnachweise der Doppelseiten über Besigheim: Bild Marktkeller, Austern, Capaccio, Herr Frank Land und Herr Sebastian Maier ©Marktwirtschaft / Bild Weinraum mit Weinglas und Flasche @Weinraum / Bild Marino Zimmermann, Keller, Glas und Nachspeise ©LaStoria / Frühstücksraum, Hotelzimmer, Feigenbrett ©Hotel am Markt / Blumenstrauß ©blühen lassen / Luftaufnahme Sportareal, Uwe Schober, Judoanzug ©SPVGG Besigheim / Freibad ©Stadt Besigheim / Neckar Käpt'n Boot ©Neckar Käpt'n / Weinfässer ©Felsengartenkellerei





Sie haben Fragen? Wir beraten Sie gerne.

**Carina Wyrich**  
**Liegenschaften**

Telefon        07143 / 80 55 - 49  
E-Mail         vermietung@layher-wohnbau.de  
Anschrift      Riedstraße 1, 74354 Besigheim

Eine Auswahl unserer Grundrisse  
finden Sie unter: [www.layher-wohnbau.de](http://www.layher-wohnbau.de)

Zur Projektseite



Zum Kontaktformular





Luisen Höfe eGbR  
Riedstraße 1 | 74354 Besigheim

Telefon 07143 / 8055-0  
Fax 07143 / 8055-20

[vermietung@layher-wohnbau.de](mailto:vermietung@layher-wohnbau.de)  
[www.layher-wohnbau.de](http://www.layher-wohnbau.de)