

WALDHUFE
DAHEIM IN STEUDACH





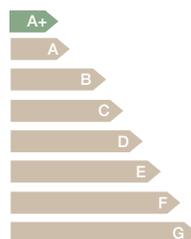
Das Projekt

Im idyllischen Steudach, südwestlich von Erlangen, entsteht im neuen Baugebiet „Am Klosterholz West“ ein harmonisches Wohnquartier, das Wohnen im Grünen und moderne Architektur auf schönste Weise kombiniert. Die SCHULTHEISS Wohnbau AG realisiert hier eine Wohnanlage mit sieben Eigentumswohnungen, die sich perfekt in die idyllische Wohnlage einfügen.

Mit 2 bis 3,5 Zimmern und Größen von 50 bis 84 Quadratmetern bieten die Wohnungen clevere Grundrisse und eine zeitgemäße Ausstattung. Die südausgerichteten Balkone oder Terrassen, die Wahlmöglichkeit zwischen offenen oder geschlossenen Küchen sowie eine hochwertige Innenausstattung ermöglichen ein individuelles Wohngefühl.

Zusätzliche Annehmlichkeiten bieten KFZ-Stellplätze, Kellerabteile, ein Aufzug und barrierefreie Zugänge. Das Mehrfamilienhaus liegt am Quartierseingang, von wo aus ein Fußweg direkt in die Natur führt. Dieses Projekt vereint naturnahe Wohnqualität mit einer guten Verkehrsanbindung an Erlangens Innenstadt, ideal für diejenigen, die eine moderne Lebensweise in naturnaher Umgebung schätzen.

Gebäudeart	Eigentumswohnungen
Straße	Waldhufe
PLZ/Ort	91056 Erlangen
Baujahr	2024/2025
Energieträger der Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Einheiten	7



Wohnungen

7



Zimmer

2–3,5



Wohnflächen

50–84 m²

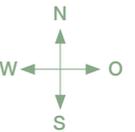




Übersichtsplan



Abbildungsbeispiel – kann von der endgültigen Ausführung abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet!





Die Lage

Steadach, liebevoll von den Einheimischen „Schdait“ genannt, ist ein malerischer Stadtteil von Erlangen, der sein dörfliches Herz bewahrt hat. Umgeben von Acker- und Grünland sowie dem nahegelegenen Klosterwald, bietet Steudach die perfekte Kulisse für ein entspanntes Leben im Einklang mit der Natur.

Das Leben in Steudach ist geprägt von Landwirtschaft und frischen Produkten direkt vom Feld. Ob beim Selbstpflücken auf dem Erdbeerefeld der Familie Schauler oder beim Einkauf im Bioland-Hofverkauf von Alfred Schaller – hier wissen Sie genau, wo Ihr Essen herkommt. Zusätzlich locken die benachbarten Stadtteile mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und kulinarischen Genüssen.

Trotz seiner ländlichen Idylle ist Steudach alles andere als abgeschieden. Dank der schnellen Anbindung an die Autobahnen A73 und A3 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind das Erlanger Zentrum und umliegende Regionen schnell und unkompliziert erreichbar. Ein idealer Standort für Naturliebhaber, die die Ruhe des Landlebens genießen, aber nicht auf die Vorzüge der Stadt verzichten möchten.





2 MIN

zum Biohof Schaller



5 MIN

Bäckerei „Der Beck“



8 MIN

zur Metzgerei Seeberger



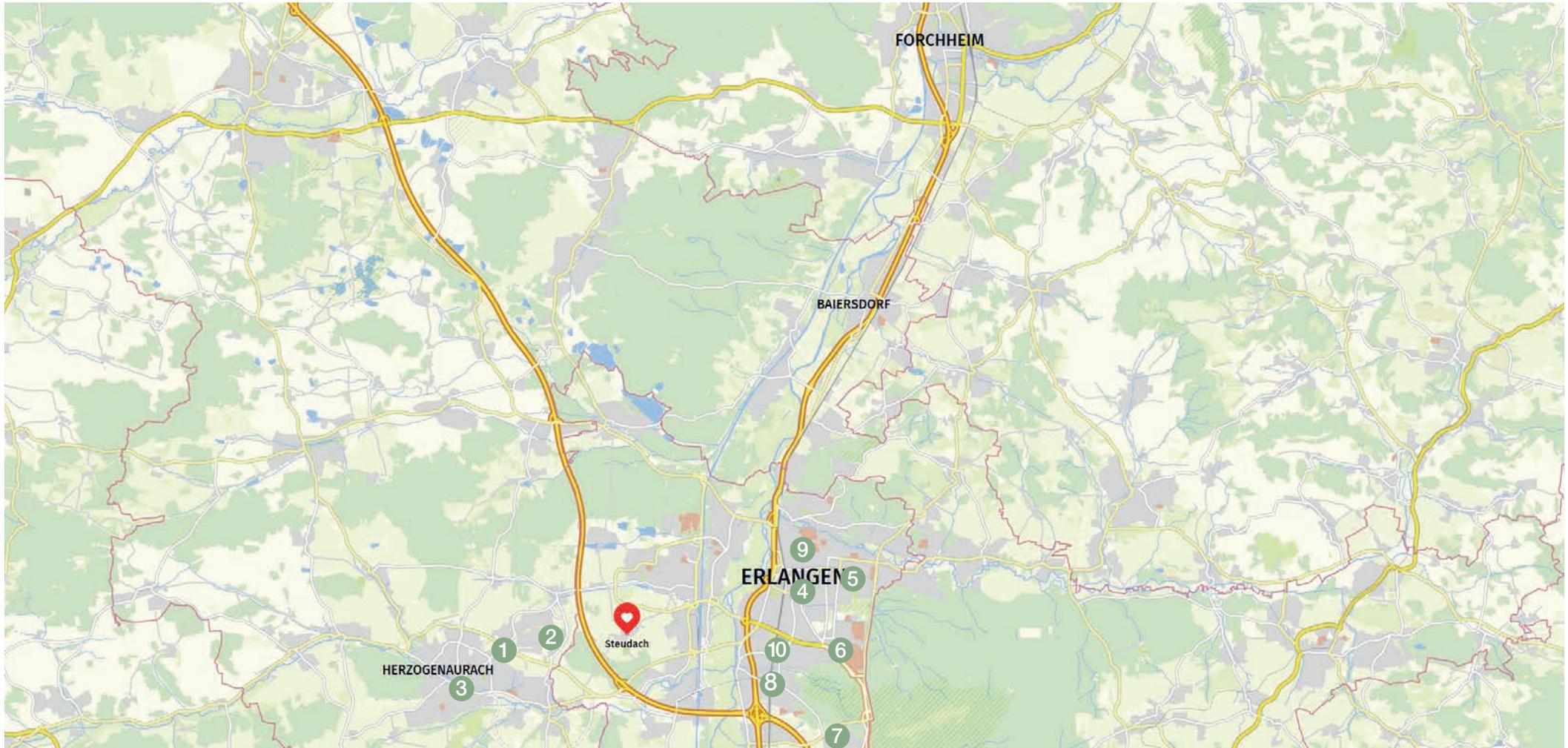
9 MIN

Gasthof Güthlein „Zur Einkehr“



9 MIN

ins Zentrum Erlangen



Das Bauvorhaben in Erlangen-Studach profitiert von einer exzellenten Lage nahe führenden Arbeitgebern in Erlangen und Herzogenaurach. Erlangen, mit Siemens als Spitzenreiter, präsentiert sich als dynamischer Wirtschaftsstandort mit einem kumulierten Umsatz von 4459 Mio. Euro und über 89.000 Beschäftigten in Top-Unternehmen. Die hohe Wertschöpfungsquote unterstreicht die Qualität der Arbeitsplätze. Herzogenaurach, Heimat von Weltmarktführern wie der Adidas AG und der Schaeffler AG, bietet Zugang zu innovativen Unternehmen in Trendmärkten. Mit Adidas' beeindruckendem Umsatz und Schaefflers Rolle als Industrielieferer, ergänzt durch PUMA, ist die Region ein Magnet für Fachkräfte und bietet vielfältige Karrierechancen. Die unmittelbare Anbindung an die Wirtschaftskraft von Erlangen und Herzogenaurach positioniert Erlangen-Studach als attraktiven Standort zum Wohnen und Arbeiten.

- 1 PUMA SE
- 2 ADIDAS AG
- 3 SCHAEFFLER GROUP
- 4 SIEMENS AG
- 5 SIEMENS HEALTHINEERS AG

- 6 FRIEDRICH-ALEXANDER-UNIVERSITÄT ERLANGEN-NÜRNBERG (FAU)
- 7 FRAUNHOFER-INSTITUT FÜR INTEGRIERTE SCHALTUNGEN IIS
- 8 AREVA GMBH
- 9 UNIKLINIKUM ERLANGEN
- 10 MAUSS BAU GMBH & CO. KG



Erlangen



NATUR & FREIZEIT

Attraktive Freizeitziele sind von Erlangen aus dank des Verkehrsverbunds auch im Nahverkehr hervorragend erreichbar. Die Fränkische Schweiz lockt mit romantischen Flussläufen und steil aufragenden Felsformationen. Die fränkischen Brauereien – hier in der weltweit höchsten Dichte erlebbar – sind ein Muss für Freunde der gepflegten Bierkultur.



KULINARISCHE VIelfALT

Genussmenschen finden in Erlangen kulinarische Vielfalt für jeden Geschmack. Ob Restaurant, Café oder Bar - die Auswahl an internationaler Gastronomie ist riesen-groß. Wenn Sie Erlangens Stadtgeschichte und Esskultur genauer kennenlernen wollen, empfehlen wir Ihnen eine kulinarische Stadtführung mit köstlichen Überraschungen - Infos dazu finden Sie beispielsweise unter www.miomente.de



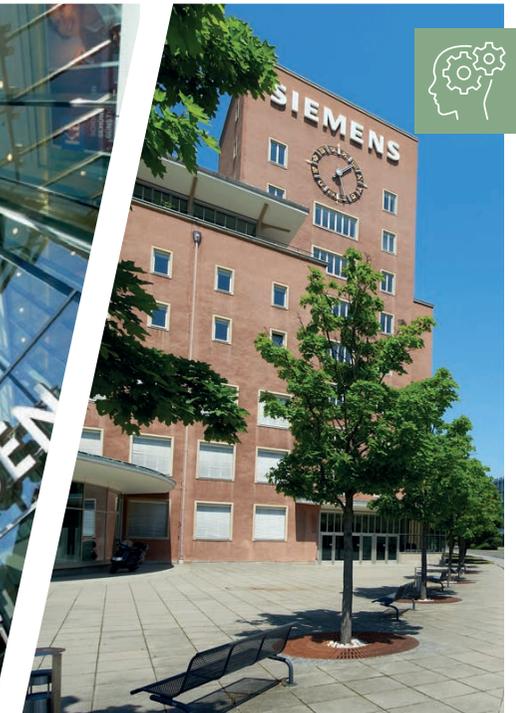
SHOPPING & ERLEBNIS

Erlangen ist zugleich eine beschauliche und durchgrünte Großstadt. Genuss und Kultur liegen hier nah beieinander. Erlangen besitzt eine reizvolle Altstadt, die in gastronomischer und kultureller Hinsicht gleichermaßen heraussticht. Die Erlanger Bergkirchweih und das Poetenfest sind jährliche Höhepunkte, die auch überregional Besucher anziehen. Der Schlossgarten, der Botanische Garten und die Regnitzwiesen im Stadtgebiet von Erlangen tragen ihren Teil zur hohen Lebensqualität bei.



MEDIZIN, IT & WISSENSCHAFT

Als Wirtschafts- und Bildungsstandort besitzt die Universitäts- und Siemensstadt Erlangen eine bemerkenswerte Bedeutung. Die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg gehört mit 40.000 Studierenden und mehr als 250 Studiengängen zu den großen, forschungsstarken Universitäten in Deutschland. Der mit Abstand größte Arbeitgeber der Region ist die Siemens AG.





Die Ausstattung



LUFTIGE LÖSUNGEN

Unsere Wohnungen bieten ein offenes Konzept für Wohnen, Essen und Kochen. Diese Funktionsbereiche können durch Bodenbeläge, Wandgestaltung und Einrichtungsideen in Harmonie verbunden und zum gemütlichen Mittelpunkt Ihres Zuhauses werden.



WELCHE OPTIK DARF ES SEIN?

In Sachen Innenausstattung gestalten Sie Ihre Wohnung so individuell wie Ihr Leben und bestimmen passend zu Ihrem Wohnstil Fliesen, Bäder und Bodenbeläge. Unser erfahrenes Berater- und Architektenteam steht Ihnen dabei zu jedem Zeitpunkt mit Rat und Tat zur Seite. Selbstverständlich können Sie sich nach Herzenslust in unserer Musterausstellung inspirieren lassen.



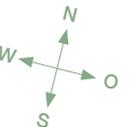
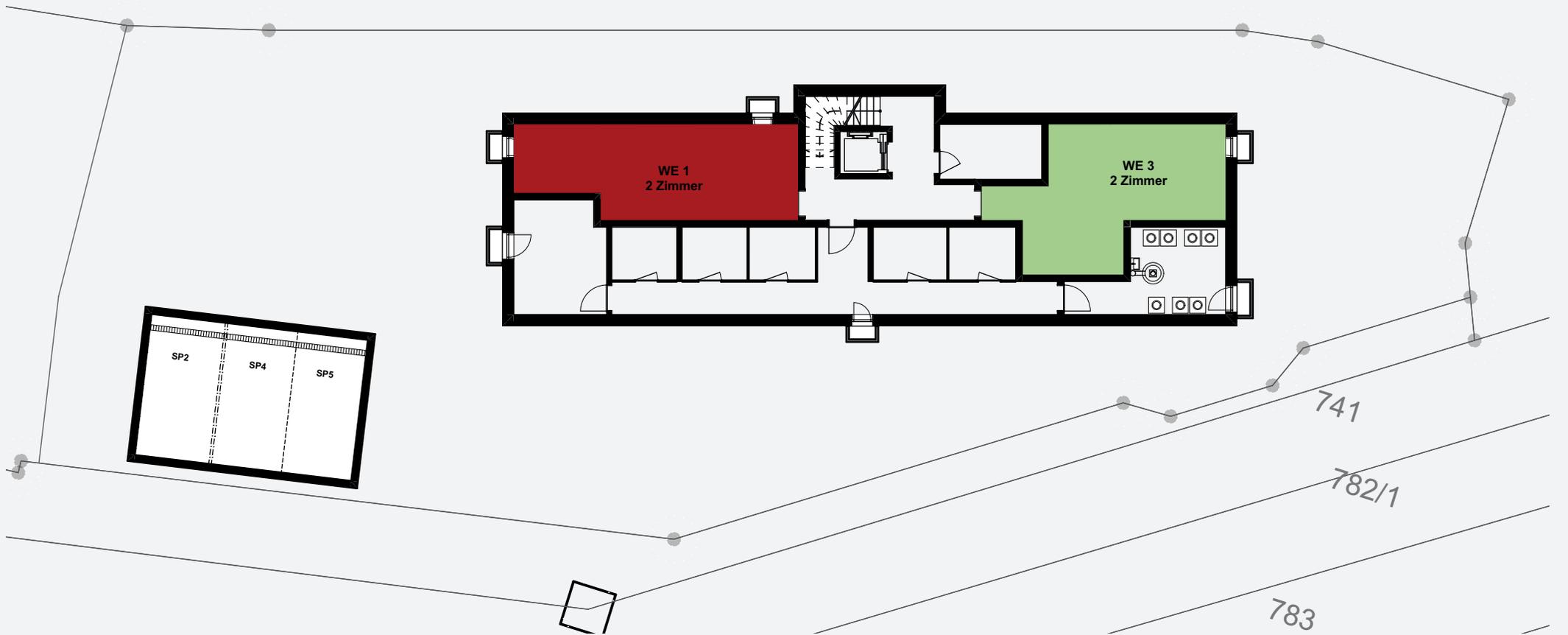
WOHLFÜHLFAKTOR BAD

Klare Linien, verschiedene Fliesenbereiche und ausgewählte Sanitärkeramik machen das Badezimmer zu einem Lebensraum, der alle Sinne verwöhnt. In Ihrer persönlich gestalteten Wellness-Oase finden Sie nach einem anstrengenden Tag Ruhe und Entspannung. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten und verschiedene Materialien um aus Ihrem Bad ein sinnliches Wohnerlebnis werden zu lassen.



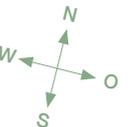


Kellergeschoss



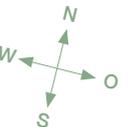
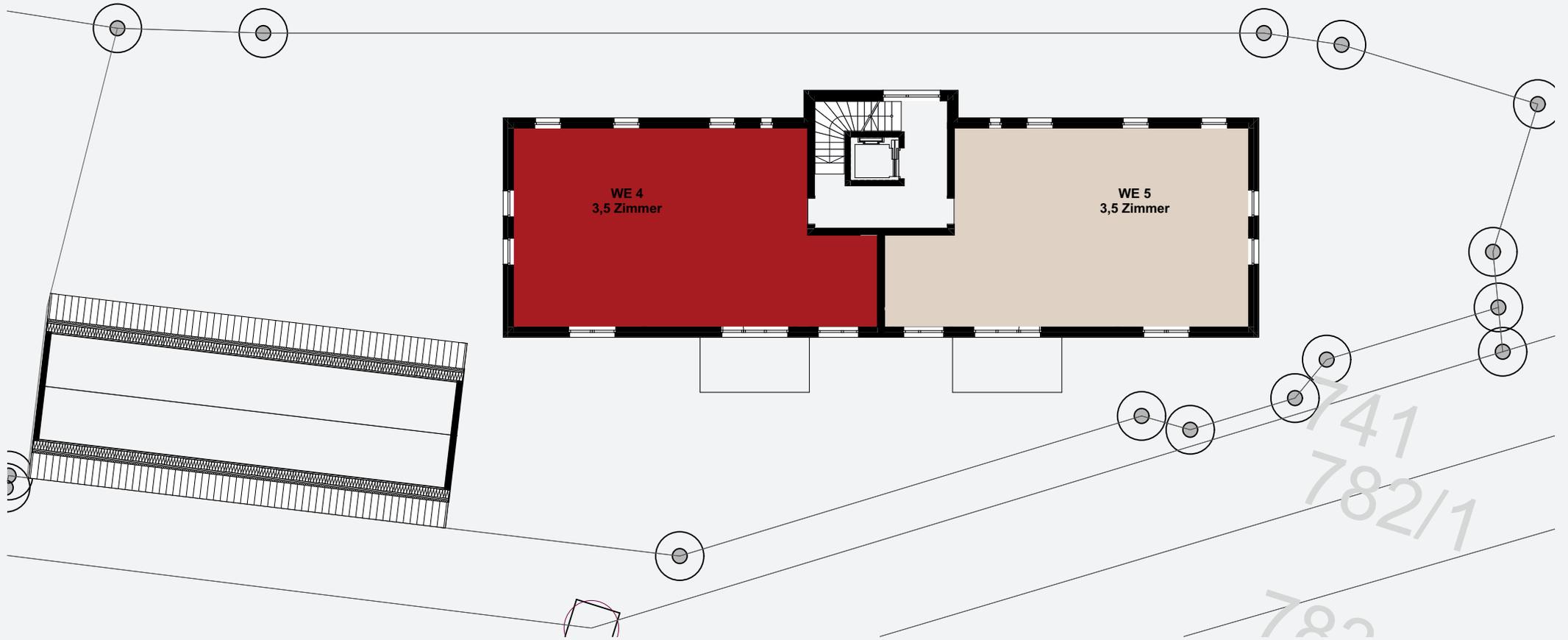


Erdgeschoss



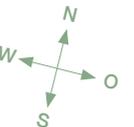
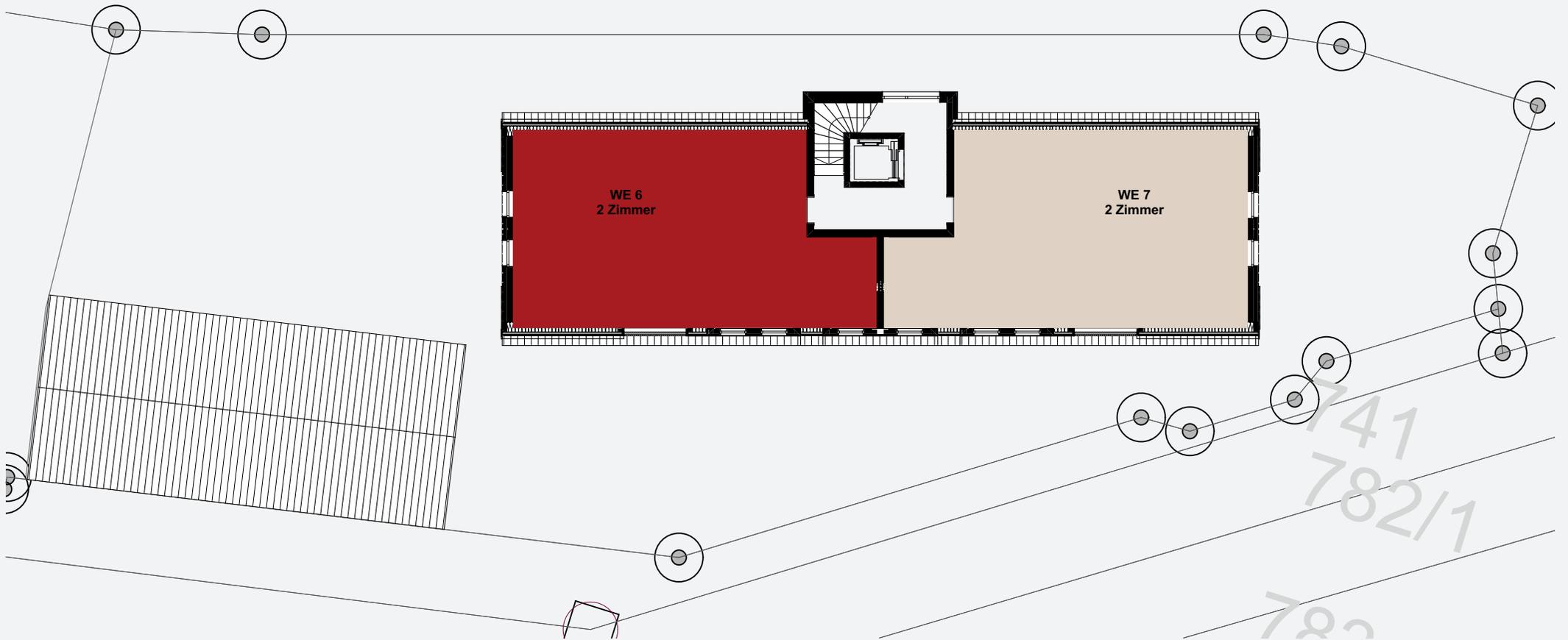


Obergeschoss





Dachgeschoss





Wohnung 1

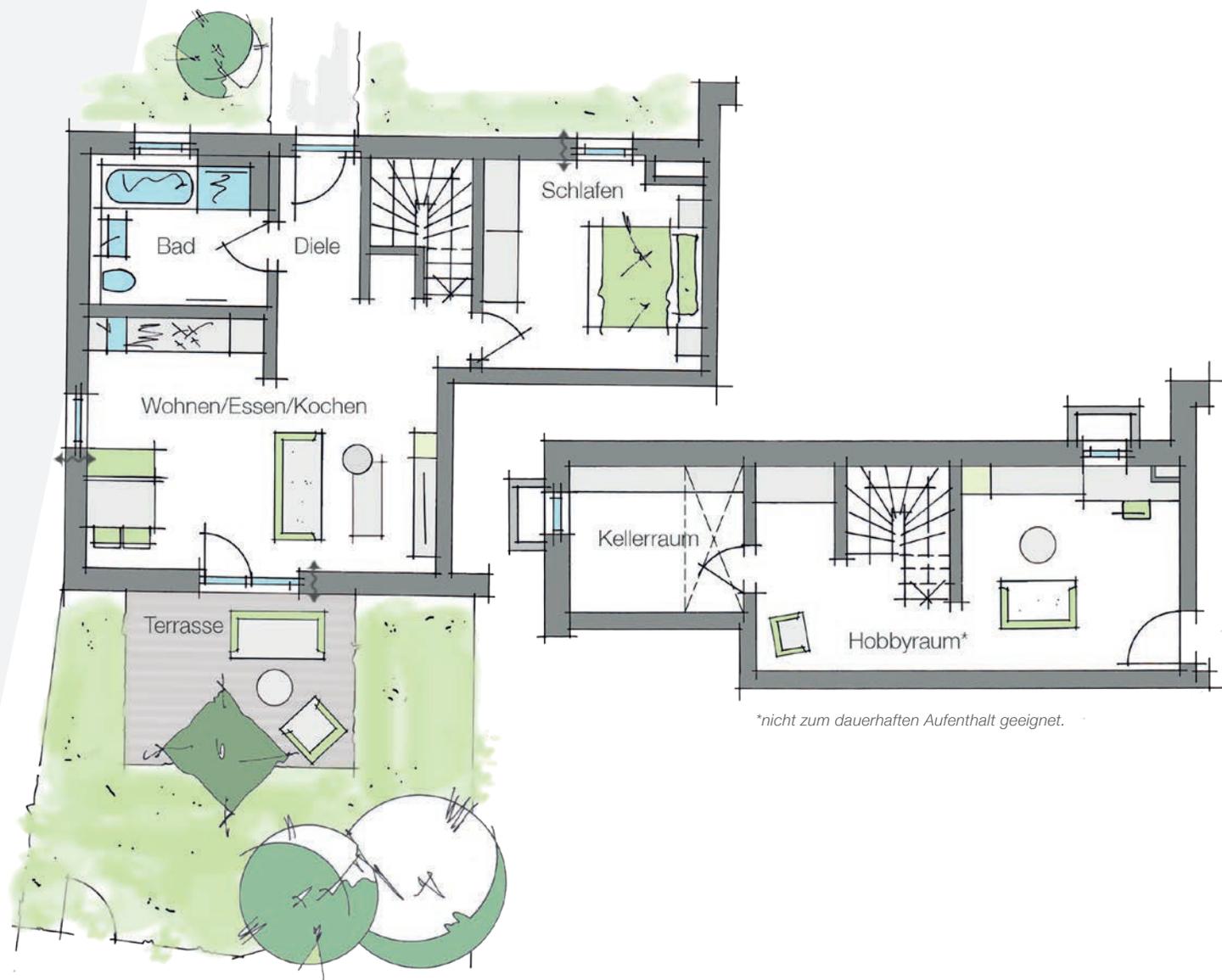
2-ZIMMER-HOBBYRAUMWOHNUNG MIT
TERRASSE UND EIGENEM GARTEN

WHG 1 - EG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen/Kochen	24,28 m ²
Schlafen	13,53 m ²
Bad	7,61 m ²
Diele/Flur	8,21 m ²
Zwischensumme	53,63 m²
Terrasse 12 m ² /2	6,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	59,63 m²
Hobbyraum	22,89 m ²
Kellerraum	7,82 m ²
Nutzfläche Gesamt	30,71 m²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	

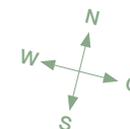
Zur Maßentnahme nicht geeignet!



*nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet.

abgehängter Bereich

Lüftung





Wohnung 2

2-ZIMMER-WOHNUMG MIT TERRASSE
UND EIGENEM GARTEN

WHG 2 - EG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen/Kochen	21,47 m ²
Schlafen	11,56 m ²
Bad	6,36 m ²
Flur	4,61 m ²
Zwischensumme	44,00 m²
Terrasse 12 m ² /2	6,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	50,00 m²
Keller 2	5,50 m ²
Nutzfläche gesamt	55,50 m²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





Wohnung 3

2-ZIMMER-HOBBYRAUMWOHNUNG MIT
TERRASSE UND EIGENEM GARTEN

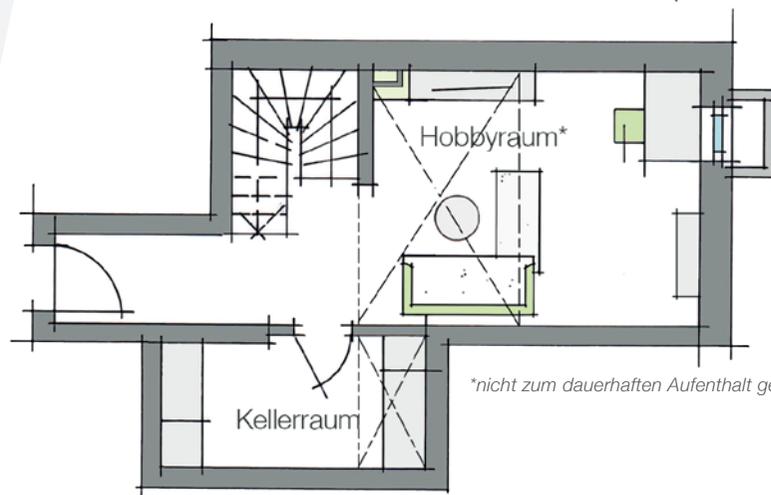
WHG 3 - EG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

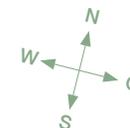
Wohnen/Essen/Kochen	24,28 m ²
Schlafen	13,56 m ²
Bad	7,64 m ²
Diele/Flur	8,21 m ²
Zwischensumme	53,69 m²
Terrasse 12 m ² /2	6,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	59,69 m²
Hobbyraum	23,80 m ²
Kellerraum	6,94 m ²
Nutzfläche Gesamt	30,74 m²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



*nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet.





Wohnung 4

3,5-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON
(BARRIEREFREI)

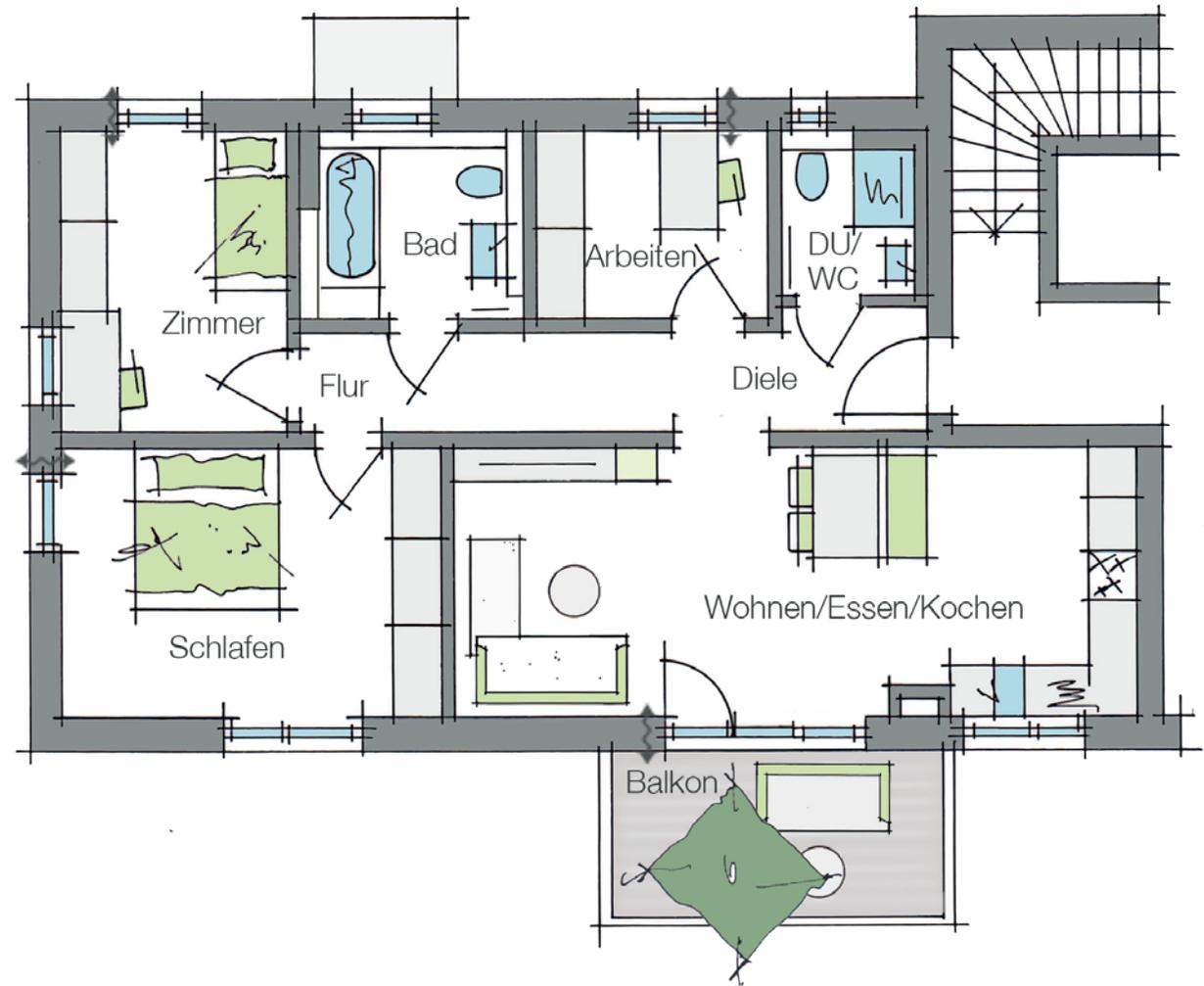
WHG 4 - 1.OG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

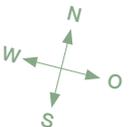
Wohnen/Essen/Kochen	27,94 m ²
Schlafen	15,53 m ²
Zimmer	10,31 m ²
Arbeiten	6,72 m ²
Bad	6,17 m ²
DU/WC	3,12 m ²
Diele	2,98 m ²
Flur	6,97 m ²
Zwischensumme	79,74 m²
Balkon 8 m ² /2	4,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	83,74 m²
Keller 4	4,86 m ²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



↔
Lüftung





Wohnung 6

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA

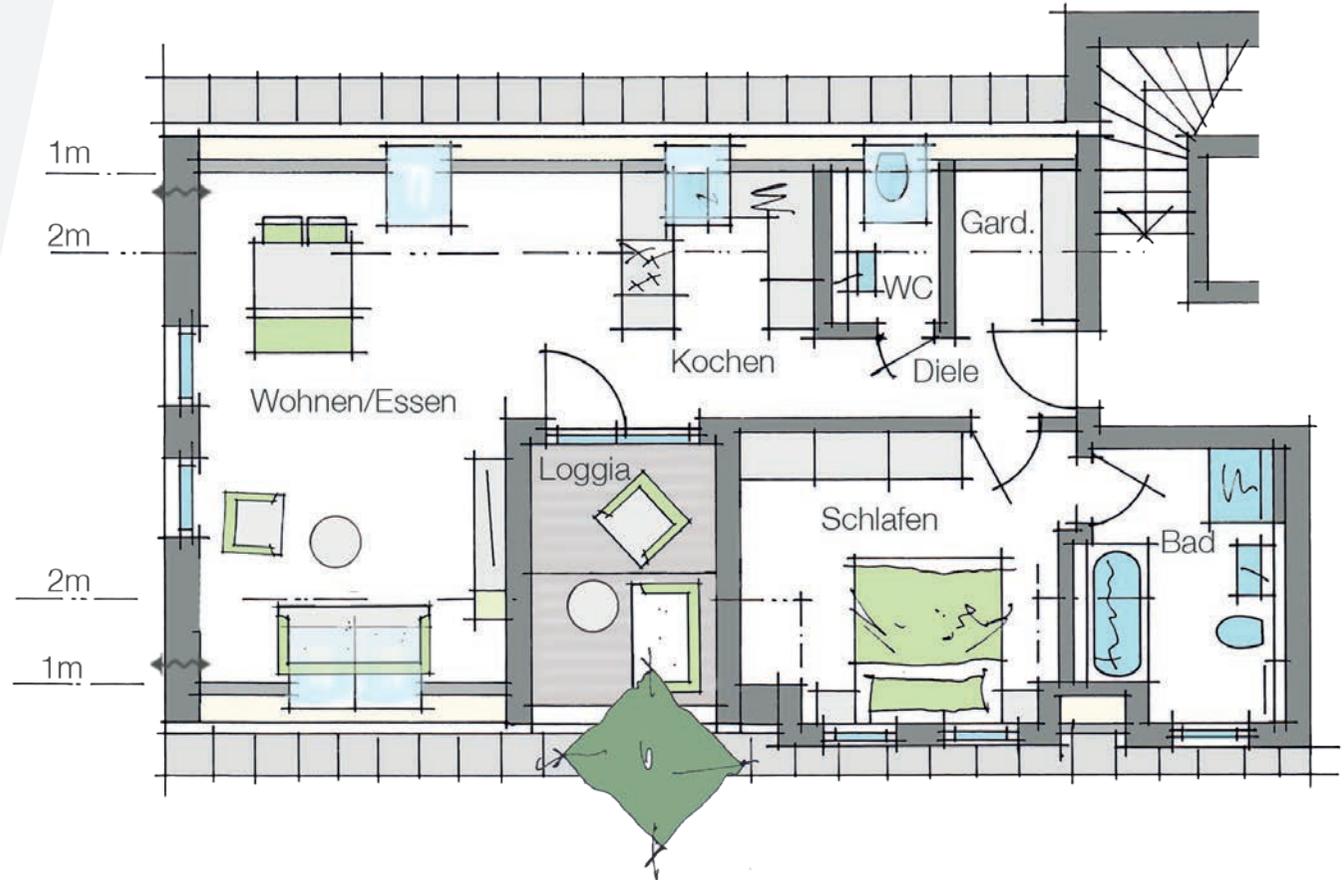
WHG 6 - DG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

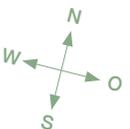
Wohnen/Essen/Kochen	29,55 m ²
Schlafen	13,09 m ²
Bad	7,28 m ²
WC	1,89 m ²
Gard.	2,37 m ²
Diele	3,13 m ²
Zwischensumme	57,31 m²
Dachloggia 7,65 m ² /2	3,83 m ²
Wohnfläche Gesamt	61,14 m²
Keller 6	5,00 m ²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



Lüftung





Wohnung 7

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA

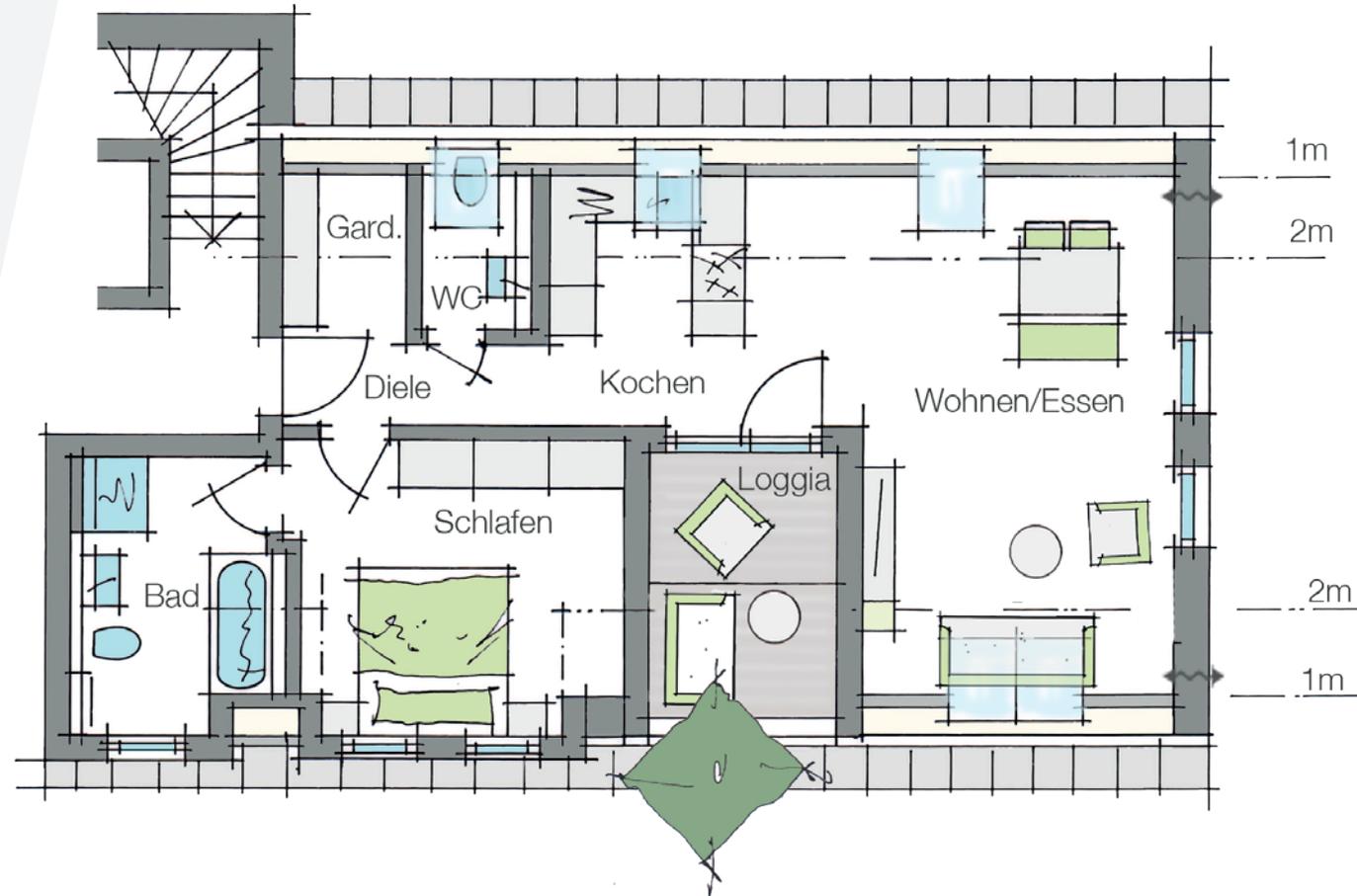
WHG 7 - DG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

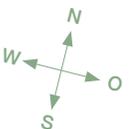
Wohnen/Essen/Kochen	29,56 m ²
Schlafen	13,09 m ²
Bad	7,27 m ²
WC	1,89 m ²
Gard.	2,37 m ²
Diele	3,12 m ²
Zwischensumme	57,30 m²
Dachloggia 7,65 m ² /2	3,83 m ²
Wohnfläche Gesamt	61,13 m²
Keller 7	5,00 m ²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



Lüftung



Mit uns in Ihr Zuhause

Seit über drei Jahrzehnten steht die SCHULTHEISS Wohnbau AG für Vertrauen und Expertise im Immobilienbereich. Wir sind Ihr persönlicher Wegbegleiter – ob als Eigennutzer oder Investor.

SCHLÜSSELFERTIGE LÖSUNGEN

Von der ersten Skizze bis zur Übergabe: Wir bringen Ihren Traum von der eigenen Immobilie schlüsselfertig zum Leben.

SO INDIVIDUELL WIE SIE

Ihr Zuhause, Ihre Regeln. Zusammen mit unseren Experten gestalten Sie Ihr perfektes Heim ganz nach Ihren Wünschen.

VERLÄSSLICHE PLANUNG

Mit einem festen Übergabetermin im Vertrag können Sie Ihren Einzug zuverlässig planen.

PERSÖNLICHE BEGLEITUNG

Unser Team steht Ihnen von Anfang an zur Seite – für eine reibungslose Kommunikation und Unterstützung, auch noch nach dem Einzug.

QUALITÄT, DIE ÜBERZEUGT

Unsere Immobilien vereinen Tradition mit Innovation und setzen Standards in Bauqualität und Gestaltung.

ENERGIEBEWUSST LEBEN

Sparen Sie Energie und Kosten dank modernster Bauweise und Technik.

TRANSPARENTE KOSTEN

Ihr neues Zuhause kaufen Sie zum Festpreis, mit klaren Angeboten für Sonderwünsche.

UNABHÄNGIGKEIT DURCH EXPERTISE

Mit unserem eigenen Rohbauunternehmen, der SCHULTHEISS Hoch- und Tiefbau GmbH, garantieren wir höchste Qualität und Termintreue.

Entdecken Sie mit SCHULTHEISS, wie einfach und sicher der Weg in Ihr neues Zuhause sein kann.



Der Award WOHNBAUTEN DES JAHRES ist die erste Auszeichnung für Auftraggeber im Bereich Geschosswohnungsbau. Die SCHULTHEISS Wohnbau AG war 2022 Preisträger in der Kategorie „Innovative Fassade“.

„Was wir bauen, vereint dauerhaften Wert mit hoher Qualität – für Lebensräume, die Bestand haben.“

IHR ZUHAUSE, UNSERE MISSION

Bei der SCHULTHEISS Wohnbau AG schaffen wir seit über 35 Jahren Lebensräume, die Generationen überdauern. Von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe – wir bieten den kompletten Service unter einem Dach. Ihre Immobilie wird Wirklichkeit durch die enge Zusammenarbeit unseres Teams aus Bauleitern, Architekten, Ausstattungsexperten und anderen Fachleuten. Sie bringen nicht nur ihr umfassendes Wissen ein, sondern auch eine große Portion Leidenschaft und Liebe zum Detail

QUALITÄT, AUF DIE SIE ZÄHLEN KÖNNEN

Die SCHULTHEISSWohnbau AG ist nach den Managementstandards DIN ISO 9001:2015 und ISO 14001:2015 zertifiziert – ein Zeichen für höchste Qualitäts- und Umweltstandards, die in jedem Bauprojekt konsequent umgesetzt werden.

Ihre Geschäftsleitung der SCHULTHEISS Wohnbau AG

Martin Heyn

Rüdiger Sickenberg

Thomas Gröne

Barbara Schultheiß

