



**WALDHUFE**  
DAHEIM IN STEUDACH





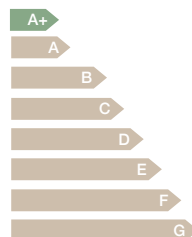
## Das Projekt

Applaus fürs Reihenhhaus! Im familienfreundlichen Neubaugebiet „Am Klosterholz West“ in Erlangen-Steudach finden Sie und Ihre Liebsten ein perfektes Zuhause. Die im südlichen Teil des Areals vorgesehenen Reihenhäuser werden schlüsselfertig mit moderner Markenausstattung und in energieeffizienter Bauweise errichtet. Die mittleren Wohneinheiten (19 | 19a | 20) sind für den geförderten Eigenheimbau vorgesehen. Der Straßennamen für die künftige Adresse wurde als „Waldhufe“ festgelegt.

Die Grundrisse der Häuser sind mit Augenmerk auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner konzipiert. Wohnzimmer, Essbereich und Küche teilen sich einen Raum, sodass auf großzügigen 33 Quadratmetern ein offenes Wohnerlebnis entsteht. Im Obergeschoss ist neben zwei Kinderzimmern und einem Familienbad auch Platz für ein Arbeitszimmer vorgesehen. Das großzügige Schlafzimmer für die Eltern ist im Dachgeschoss eingepplant. Viel Stauraum findet sich im Keller im Untergeschoss, hier sind zudem ein Wasch- und Technikraum untergebracht.

Auf der Südseite des Hauses befindet sich ein privater Garten mit gemütlicher Terrasse. Hier können Sie kreativ werden, ein Kräuterhochbeet anlegen oder einfach den Tag mit einem Frühstück in der Morgensonne beginnen. Die Beheizung und die Warmwasserbereitung des Hauses läuft umweltfreundlich und kosteneffizient über eine Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage. Der Strom, den die Photovoltaikanlage produziert, kann direkt für die Wärmepumpe zum Bereitstellen von Heizenergie genutzt werden. Ihr Auto parken Sie bequem in der eigenen Garage, hier ist die Infrastruktur für E-Mobilität bereits vorbereitet.

Gebäudeart	Reihenhäuser 18   19   19a   20   21
Straße	Waldhufe
PLZ/Ort	91056 Erlangen
Baujahr	2024
Energieträger der Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe



Häuser  
5



Zimmer  
4,5



Wohnflächen  
ca. 121 m<sup>2</sup>

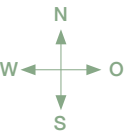




# Übersichtsplan



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





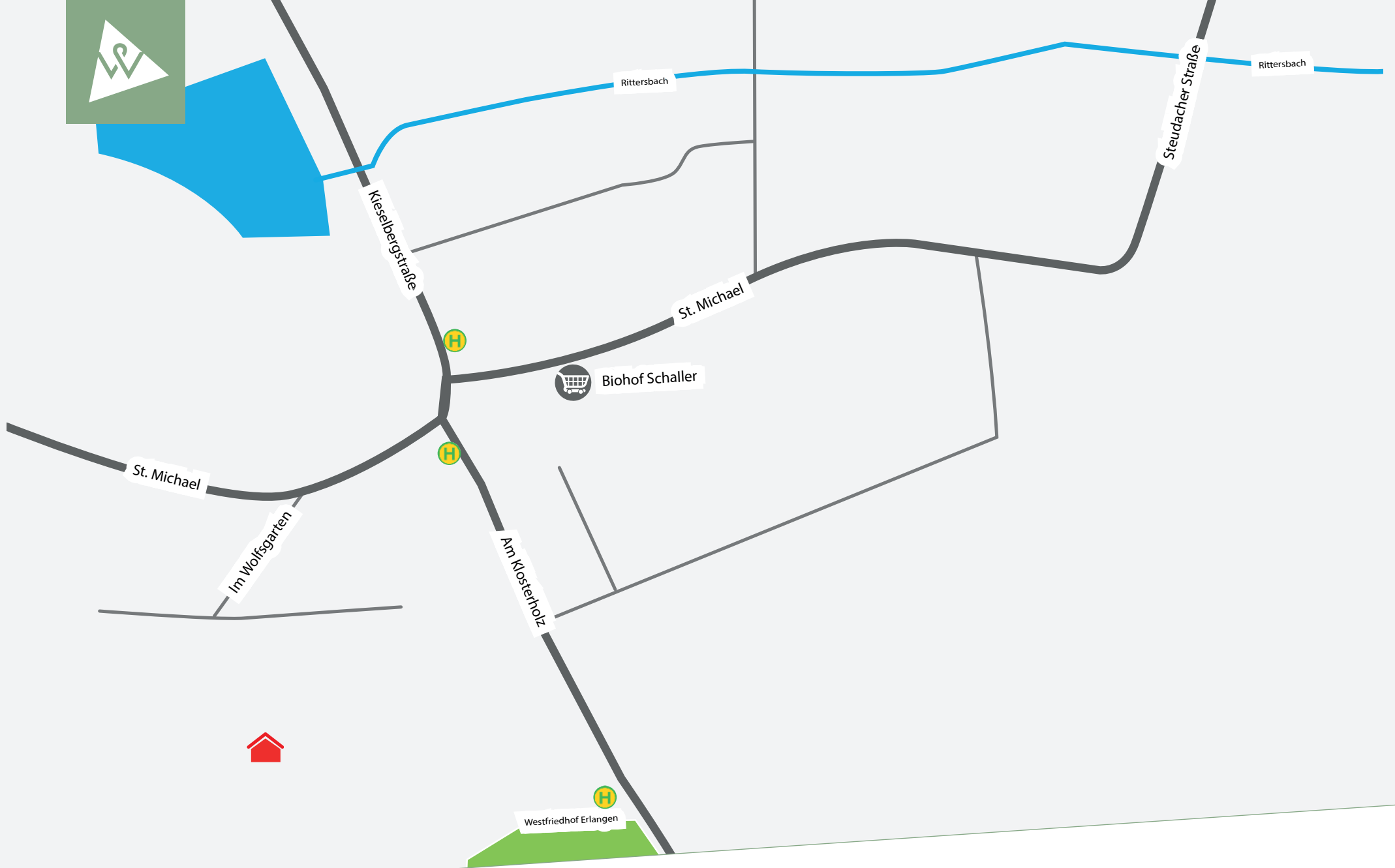
## Die Lage

„Schdait“ oder auch „Schdaidi“ nennt der Mittelfranke den Erlanger Stadtteil Steudach. Idyllisch am Rittersbach, einem rechten Zufluss des Bimbachs, gelegen, ist er unmittelbar von Acker- und Grünland umgeben. Etwas weiter südwestlich befindet sich der Klosterwald. Anfang 1967 wurde Steudach als Teil der Gemeinde Kosbach nach Erlangen eingemeindet, wobei sich der Ort sein dörfliches Erscheinungsbild bis heute bewahrt hat.

Landwirtschaftliches Gerät im Einsatz gehört in Steudach nach wie vor fest zum Alltagsbild auf Wiesen, Äckern und Straßen. Heimisches Obst und Gemüse wächst entsprechend direkt vor der Haustüre: Direkt am Ortseingang liegt beispielsweise das Erdbeerfeld der Familie Schaufler, der Hof von Biobauer Alfred Schaller lockt in der Ortsmitte mit einem Hofverkauf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und diverse gastronomische Angebote finden sich in den benachbarten und nur wenige Kilometer entfernten Stadtteilen Frauenaarach und Büchenbach.

Insbesondere Familien, die sich in Steudach niederlassen, profitieren von der ländlichen, naturnahen Umgebung. Über die nahe gelegene A73 und die A3 mit dem Autobahnkreuz Fürth-Erlangen haben Sie schnell Anschluss in alle Richtungen. Mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das rund acht Kilometer entfernte Erlanger Zentrum unkompliziert auch ohne Auto: Von Steudach aus können Sie sich mit der Buslinie 287 ganz bequem zu den Erlanger Arcaden bringen lassen und von dort aus nach Herzenslust das Stadtleben genießen.





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



# 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](http://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 Häuser 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 Ihr Haus 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.



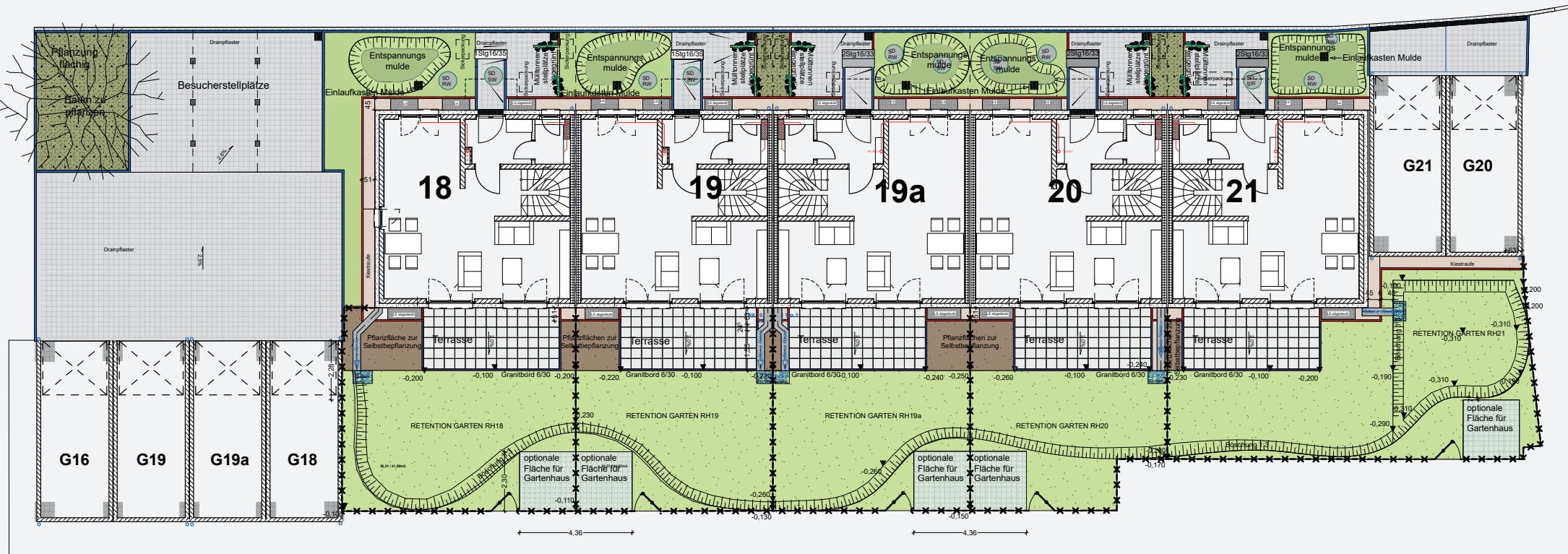
## WOHLFÜHLFAKTOR BAD

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.

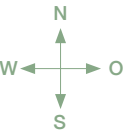




# Freiflächenplan



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







# Haus 18 & 21

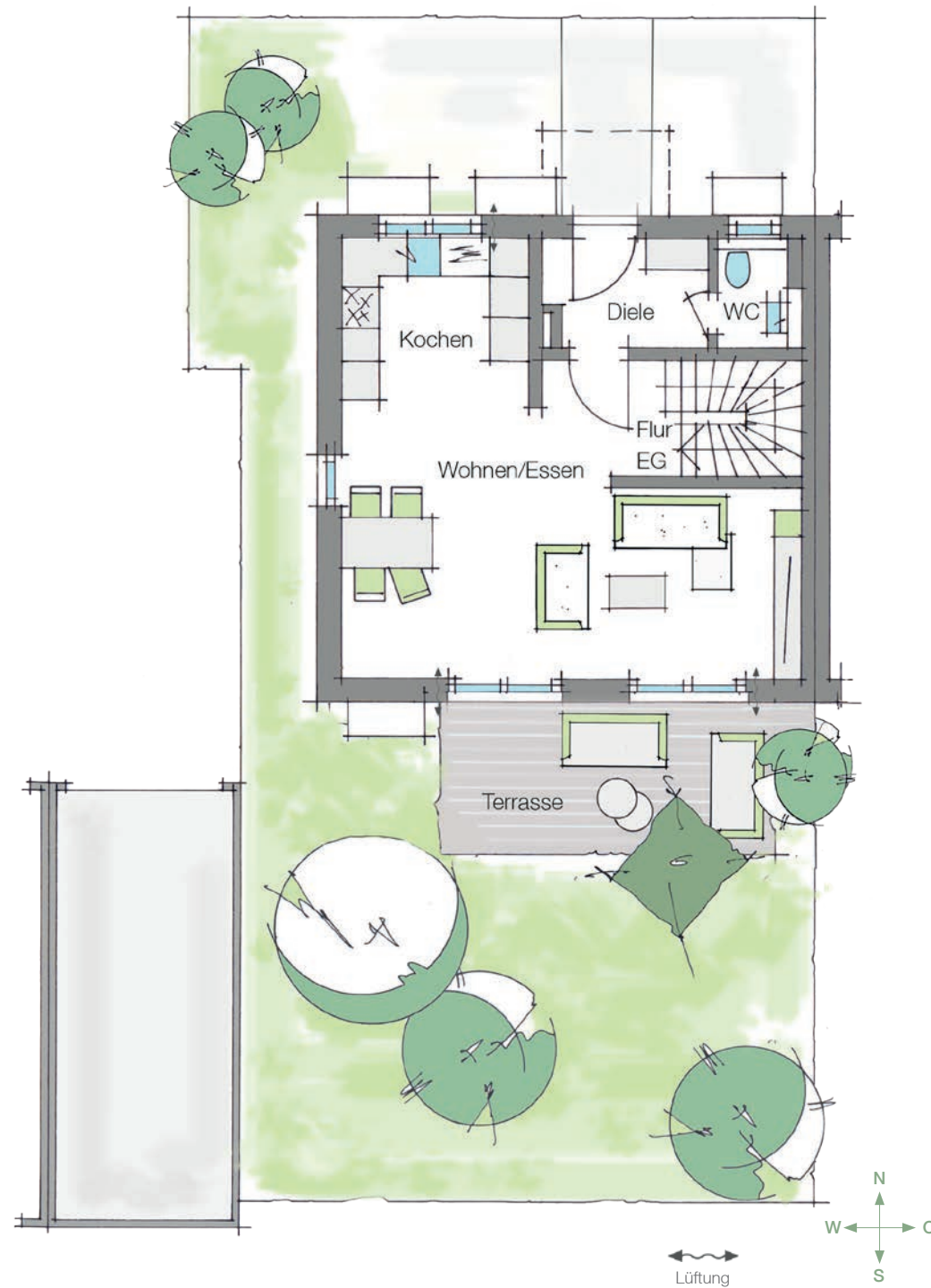
Haus 21 ist spiegelbildlich.

EG - H 18 & 21

## WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen	25,72m <sup>2</sup>
Kochen	7,89m <sup>2</sup>
Diele	4,26m <sup>2</sup>
Flur	3,75m <sup>2</sup>
WC	2,12m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>43,74m<sup>2</sup></b>
Terrasse 17,60m <sup>2</sup> /2	8,80m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>52,54m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





# Haus 18 & 21

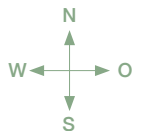
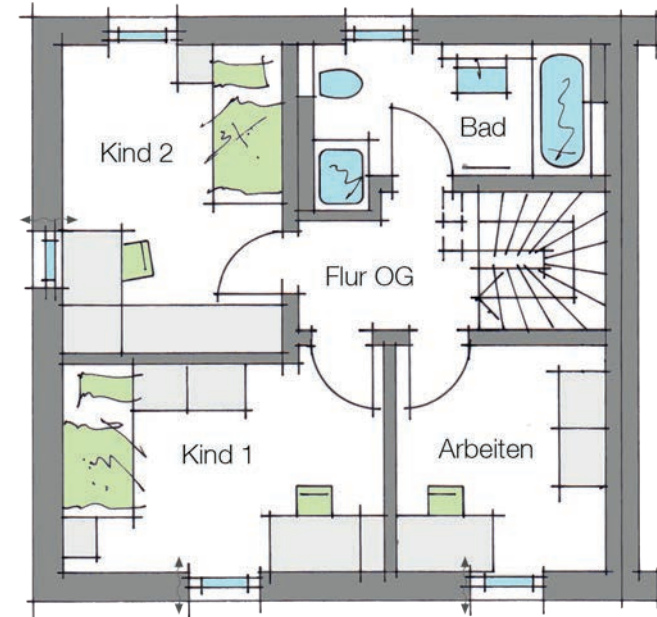
Haus 21 ist spiegelbildlich.

OG - H 18 & 21

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	12,04m <sup>2</sup>
Kind 2	11,89m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,30m <sup>2</sup>
Bad	6,84m <sup>2</sup>
Flur OG	3,75m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>42,82m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





# Haus 18 & 21

Haus 21 ist spiegelbildlich.

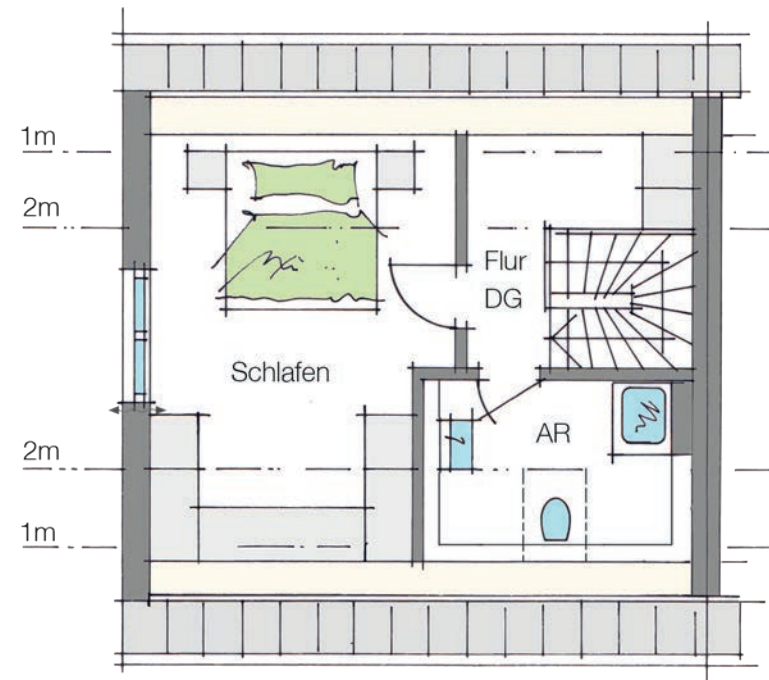
DG - H 18 & 21

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

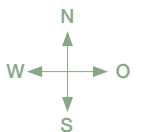
Schlafen	15,95m <sup>2</sup>
AB.R. /DU/WC - Sonderwunsch	6,02m <sup>2</sup>
Flur DG	3,70m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>25,67m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche Gesamt H 18 & 21**      **121,03m<sup>2</sup>**

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*



*Bad = Sonderwunsch*





# Haus 18 & 21

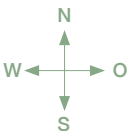
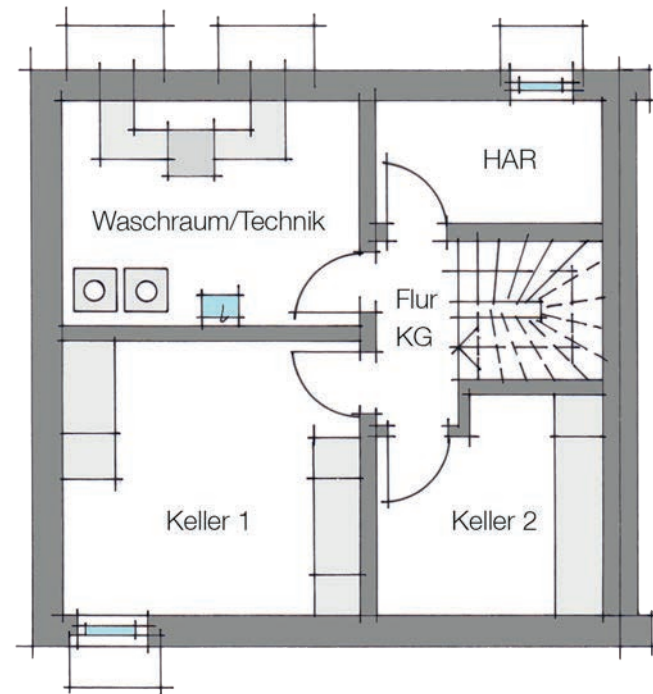
Haus 21 ist spiegelbildlich.

KG - H 18 & 21

NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller 1	14,38m <sup>2</sup>
Keller 2	8,05m <sup>2</sup>
Waschraum/Technik	11,78m <sup>2</sup>
HAR	4,97m <sup>2</sup>
Flur KG	3,25m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>42,43m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





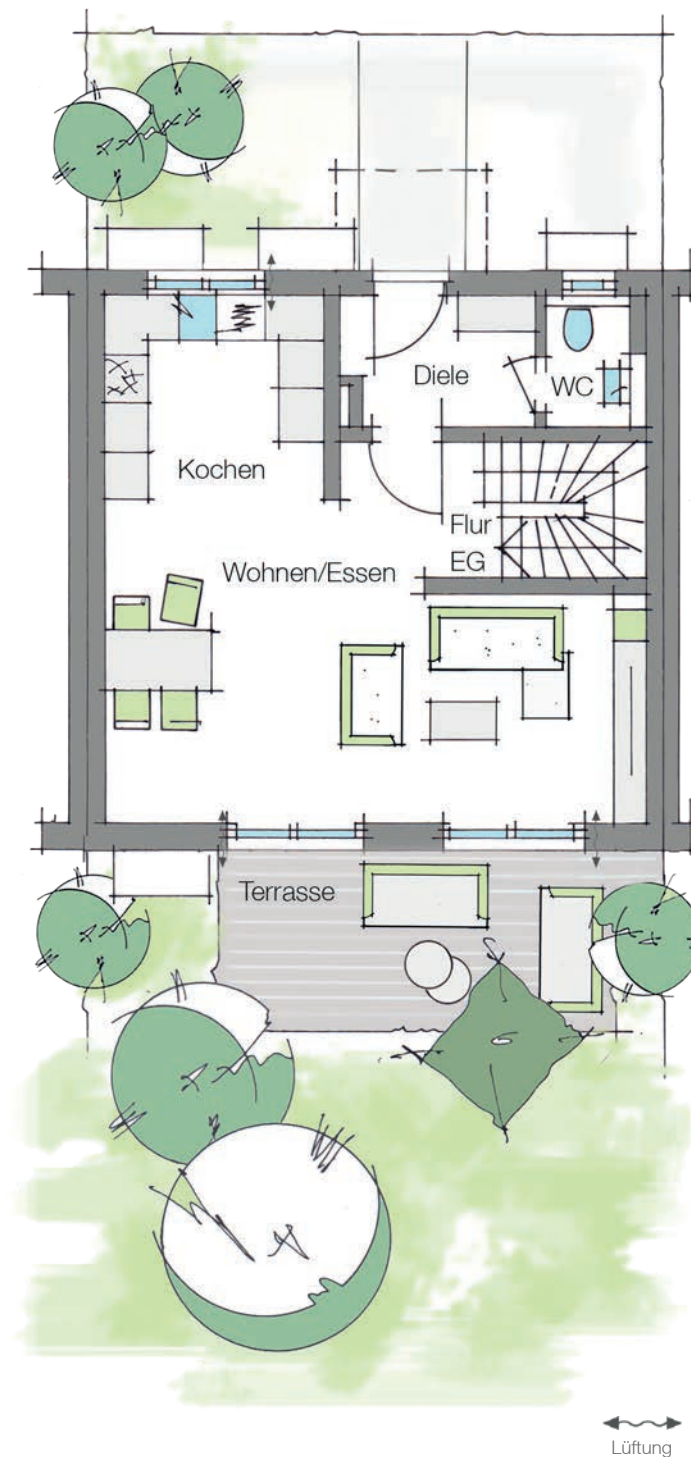
# Haus 19, 19a & 20

Haus 19a ist spiegelbildlich.

## EG - H 19, 19A & 20 GEFÖRDERT WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen	25,72m <sup>2</sup>
Kochen	7,89m <sup>2</sup>
Diele	4,26m <sup>2</sup>
Flur	3,75m <sup>2</sup>
WC	2,12m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>43,74m<sup>2</sup></b>
Terrasse 17,60m <sup>2</sup> /2	8,80m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>52,54m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





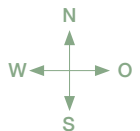
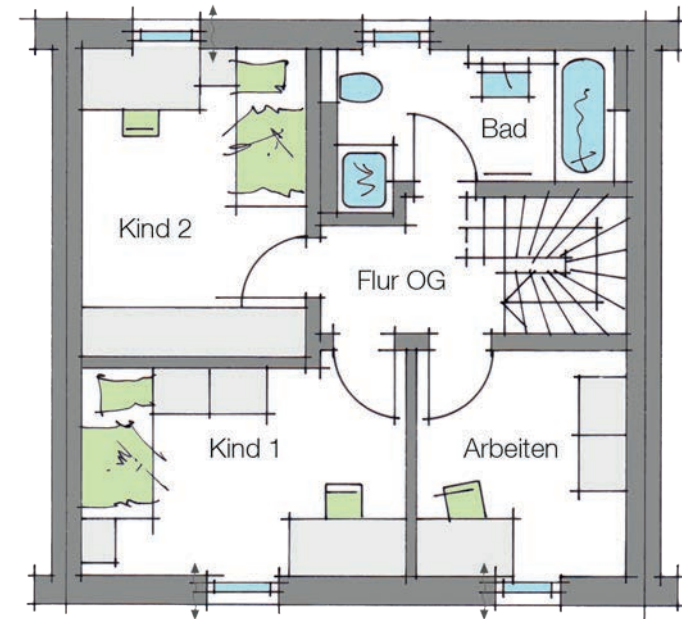
# Haus 19, 19a & 20

Haus 19a ist spiegelbildlich.

## OG - H 19, 19A & 20 GEFÖRDERT WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	12,04m <sup>2</sup>
Kind 2	11,89m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,30m <sup>2</sup>
Bad	6,84m <sup>2</sup>
Flur OG	3,75m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>42,82m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





# Haus 19, 19a & 20

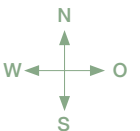
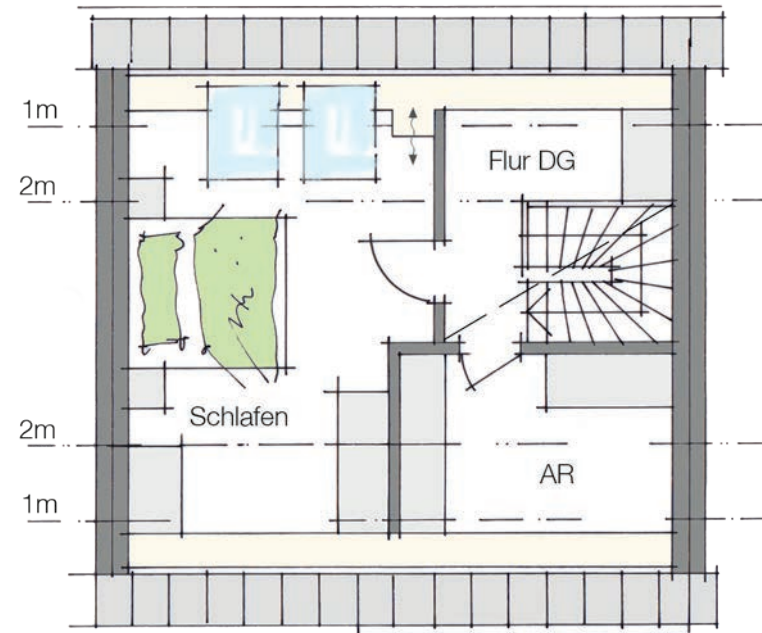
Haus 19a ist spiegelbildlich.

DG - H 19, 19A & 20 GEFÖRDERT  
WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Schlafen	15,95m <sup>2</sup>
AB.R. /DU/WC - Sonderwunsch	6,02m <sup>2</sup>
Flur DG	3,70m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>25,67m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche Gesamt H 19 & 20**      **121,03m<sup>2</sup>**

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





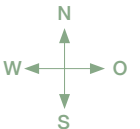
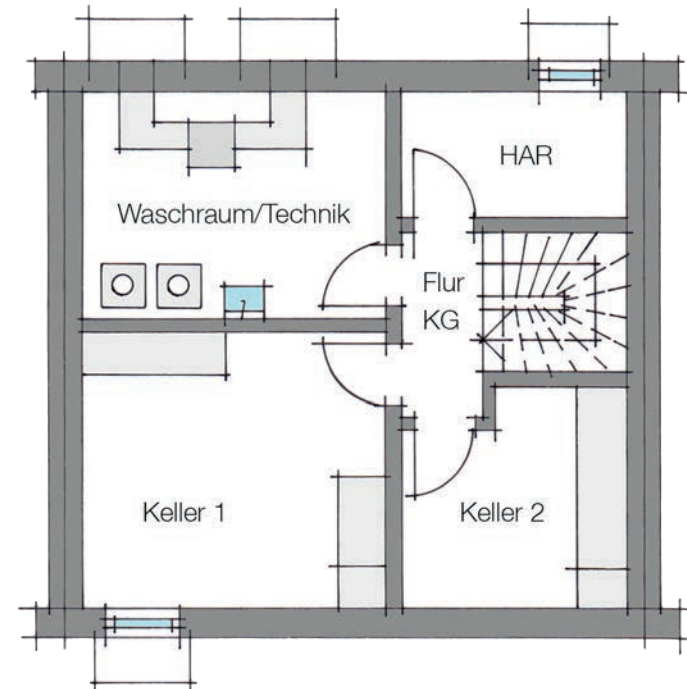
# Haus 19, 19a & 20

Haus 19a ist spiegelbildlich.

## KG - H 19, 19A & 20 GEFÖRDERT NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller 1	14,60m <sup>2</sup>
Keller 2	8,05m <sup>2</sup>
Waschraum/Technik	11,96m <sup>2</sup>
HAR	4,97m <sup>2</sup>
Flur KG	3,25m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>42,83m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*







# TÜV SÜD – Baubegleitendes Qualitätscontrolling



Projektverantwortlicher Bauleiter - Cornelius-Thomas Bilz, SCHULTHEISS Wohnbau AG

**Auf die Qualität kommt es an. Wir lassen unsere Bauleistungen deshalb freiwillig durch den TÜV SÜD prüfen und dokumentieren.**

Für das baubegleitende Qualitätscontrolling stellt TÜV SÜD qualifizierte Bausachverständige, Sachverständige der Gebäudetechnik und Sachverständige der Elektrotechnik zur Verfügung. Die Begutachtungstermine auf der Baustelle erfolgen durch den Sachverständigen der jeweiligen Fachdisziplin. Die Leistungen des TÜV SÜD dienen dem Ziel, durch gutachterliche Begehungen zu bestimmten Baustadien das Risiko von Baumängeln zu reduzieren und die SCHULTHEISS Wohnbau AG im Hinblick auf die Einhaltung der vereinbarten Bauqualität zu unterstützen.

## **TÜV SÜD erbringt folgende Leistungen:**

### EINE EINARBEITUNG IN FOLGENDE UNTERLAGEN:

- Baubeschreibung
- Sondervereinbarungen
- Baugenehmigung
- Werkplanung/ Ausführungsplanung
- Nachweis nach GEG
- ggf. Schallschutznachweis
- ggf. Brandschutzkonzept

### DIE BEGUTACHTUNG FOLGENDER BAUTEILE:

- Dächer
- Fassaden
- Außenwände und tragende Innenwände
- Bodenkonstruktionen
- Fenster
- Außentüren
- Abwasser-, Wasseranlagen
- Elektroanlagen
- Außenanlagen (Wege), einsehbare Bereiche der Entwässerungsanlagen





## Darum SCHULTHEISS

Seit über 30 Jahren ist die **SCHULTHEISS Wohnbau AG** ein kompetenter Partner für Eigennutzer und Kapitalanleger. Das bietet wir Ihnen:

### SCHLÜSSELFERTIGE IMMOBILIEN

Wir kümmern uns um die gesamte Bauausführung: von der Planung, über die Realisierung sämtlicher Bauleistungen bis hin zum schlüsselfertigen Objekt.

### INDIVIDUALITÄT

In Kooperation mit der Bauleitung, dem Architekten und der Ausstattungsberatung realisieren wir Ihren persönlichen Wohnraum. Dabei bieten wir Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich Raumaufteilung und Ausstattung.

### PLANUNGSSICHERHEIT

Als Käufer erhalten Sie einen notariell zugesicherten Bezugstermin. Das bietet Ihnen Planungssicherheit für Ihren Umzug.

### BAUBEGLEITENDE BETREUUNG

Unsere Kompetenzteams begleiten Sie während der gesamten Bauphase. Durch kurze Kommunikationswege wissen sie immer, wer der richtige Ansprechpartner ist. Auch nach der Schlüsselübergabe sind Sie bei uns in guten Händen – unsere Gewährleistungsabteilung steht Ihnen bei Bedarf mit Rat und Tat zur Seite.

### HOCHWERTIGKEIT

In der Architektur unserer Bauvorhaben verbinden wir Bewährtes mit Innovativem. Das und die hochwertige Bauqualität, Haustechnik und Ausstattung prägen unsere Immobilien erkennbar.

### ENERGIEEFFIZIENZ

Dank unserer qualitativ hochwertigen Bauweise und modernen, technischen Ausstattung erzielen unsere Immobilien eine hohe Energieeffizienz. Dadurch senken Sie Ihren Endenergieverbrauch und minimieren Ihre Betriebskosten.

### KOSTENSICHERHEIT

Sie kaufen Ihre Immobilie zum Festpreis und können darauf Ihren Finanzplan abstimmen. Auch bei individuellen Sonderwünschen behalten Sie immer den Überblick, da diese erst nach Vorlage eines verbindlichen und individuell für Sie kalkulierten Angebots umgesetzt werden.

### EIGENES ROHBAUUNTERNEHMEN

Seit 15 Jahren führt unser Tochterunternehmen, die SCHULTHEISS Hoch- und Tiefbau GmbH, sämtliche Rohbauarbeiten für uns aus. Somit sind wir weitgehend unabhängig und behalten die Qualitäts- und Terminkontrolle für unsere Rohbauten.





(v. l. n. r.) Vorstand Thomas Grönes, Vorstandsvorsitzender Martin Heyn, Hauptaktionärin Barbara Schultheiß und Vorstand Rüdiger Sickenberg.



## Die Leichtigkeit des Bauens.

Die SCHULTHEISS Wohnbau AG ist seit über 30 Jahren spezialisiert auf die Projektierung und schlüsselfertige Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten in der Metropolregion. Das rote Dreieck im Logo steht dabei für Optimismus, Service und Individualität.

Alle Leistungsbereiche - von der Planung über die Realisierung bis hin zur Vermarktung sind bei der SCHULTHEISS Wohnbau AG unter einem Dach vereint. Ihr neues Zuhause entsteht in Zusammenarbeit mit der Bauleitung, dem Architekten und der Ausstattungsberatung, die als Fachleute nicht nur ihr Know-how, sondern auch viel Herzblut und Liebe zum Detail einbringen. Bei jedem Projekt läuft die Ausführung Hand in Hand, damit ein reibungsloser Ablauf der Einzelschritte garantiert ist.

Qualitätssicherung ist integraler Bestandteil unseres Arbeitsalltags. Die SCHULTHEISS Wohnbau AG arbeitet nach dem Management System DIN ISO 9001 und wird laufend vom TÜV Rheinland zertifiziert.



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“.