

WALDHUFE
DAHEIM IN STEUDACH





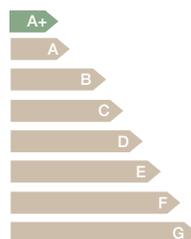
Das Projekt

Applaus fürs Reihenhhaus! Im familienfreundlichen Neubaugebiet „Am Klosterholz West“ in Erlangen-Steudach finden Sie und Ihre Liebsten ein perfektes Zuhause. Die im westlichen Teil des Areals vorgesehenen Reihenhäuser werden schlüsselfertig mit moderner Markenausstattung und in energieeffizienter Bauweise errichtet. Die mittlere Wohneinheit (Haus 3) ist für den geförderten Eigenheimbau vorgesehen. Der Straßenname für die künftige Adresse wurde als „Waldhufe“ festgelegt.

Im Erdgeschoss begrüßt ein offen gestalteter Wohn-Ess-Kochbereich Familie und Gäste. Auf 31 Quadratmetern eröffnet sich hier ein großzügiges Wohnerlebnis. Im Obergeschoss ist neben zwei Kinderzimmern und einem Familienbad auch Platz für ein Arbeitszimmer vorgesehen. Das großzügige Schlafzimmer für die Eltern ist im Dachgeschoss eingeplant. 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, bunte Beete 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 2 3 4
Straße	Waldhufe
PLZ/Ort	91056 Erlangen
Baujahr	2024
Energieträger der Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe



Häuser
3



Zimmer
4,5



Wohnflächen
ca. 111 m²

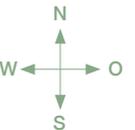




Übersichtsplan



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



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.





Haus 2 & 4

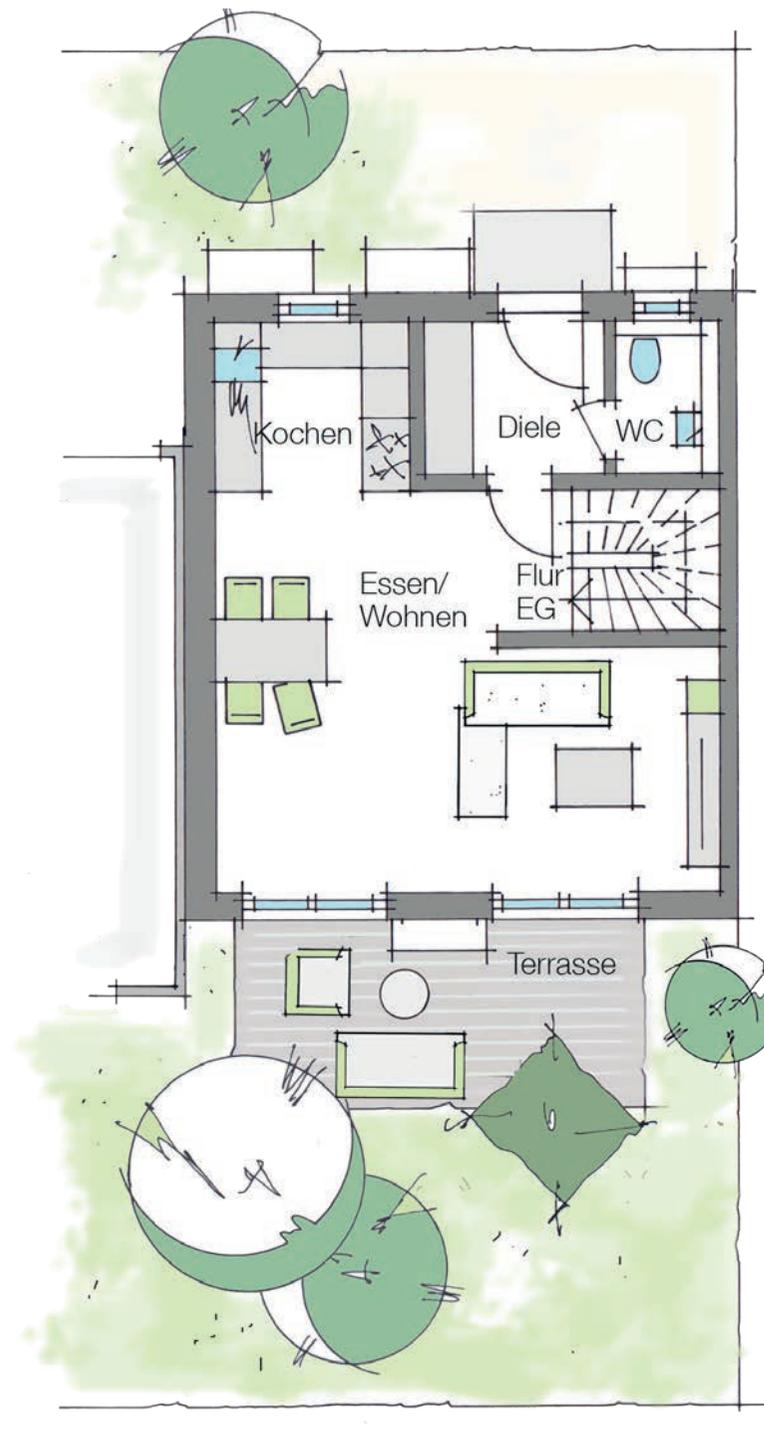
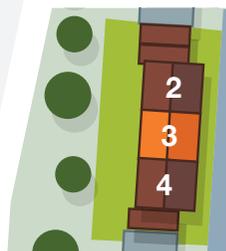
Haus 4 ist spiegelbildlich.

EG - RH 2 & 4

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Essen/Wohnen	25,23 m ²
Kochen	5,42 m ²
WC	2,12 m ²
Diele	4,53 m ²
Flur EG	3,74 m ²
Zwischensumme	41,04 m²
Terrasse 12,00m ² /2	6,00 m ²
Wohnfläche EG	47,04 m²

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





Haus 2 & 4

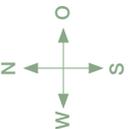
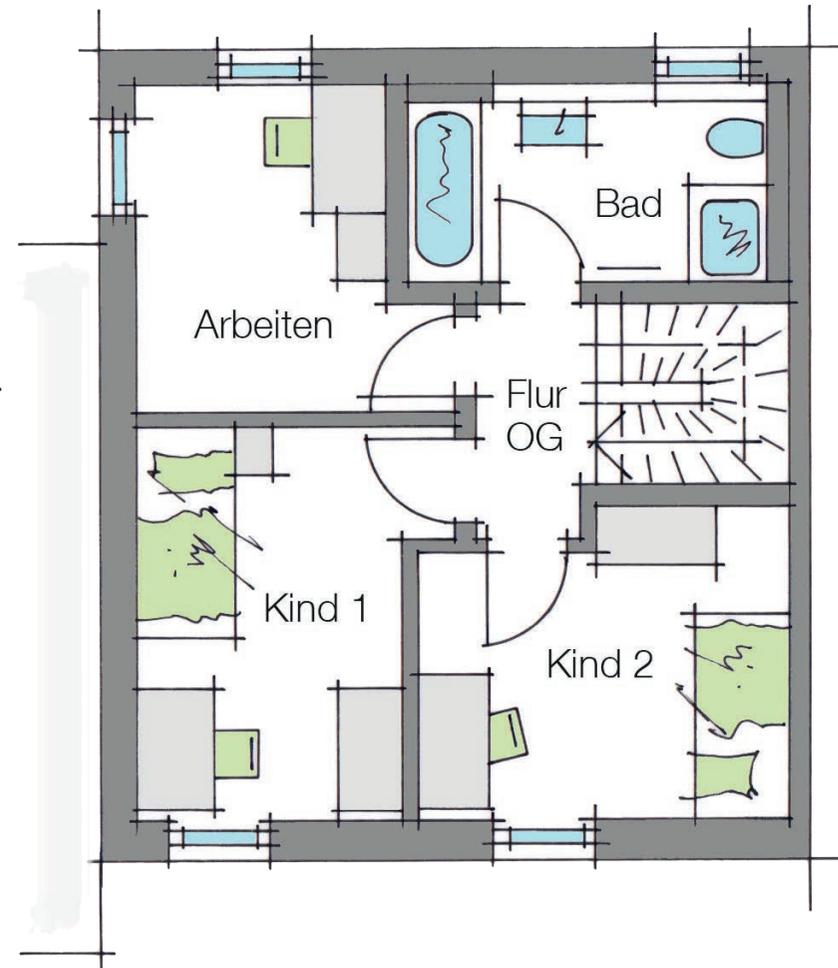
Haus 4 ist spiegelbildlich.

OG - RH 2 & 4

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	10,75 m ²
Kind 2	10,57 m ²
Arbeiten	8,87 m ²
Bad	6,76 m ²
Flur OG	2,73 m ²
Wohnfläche OG	39,68 m²

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





Haus 2 & 4

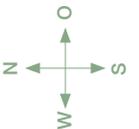
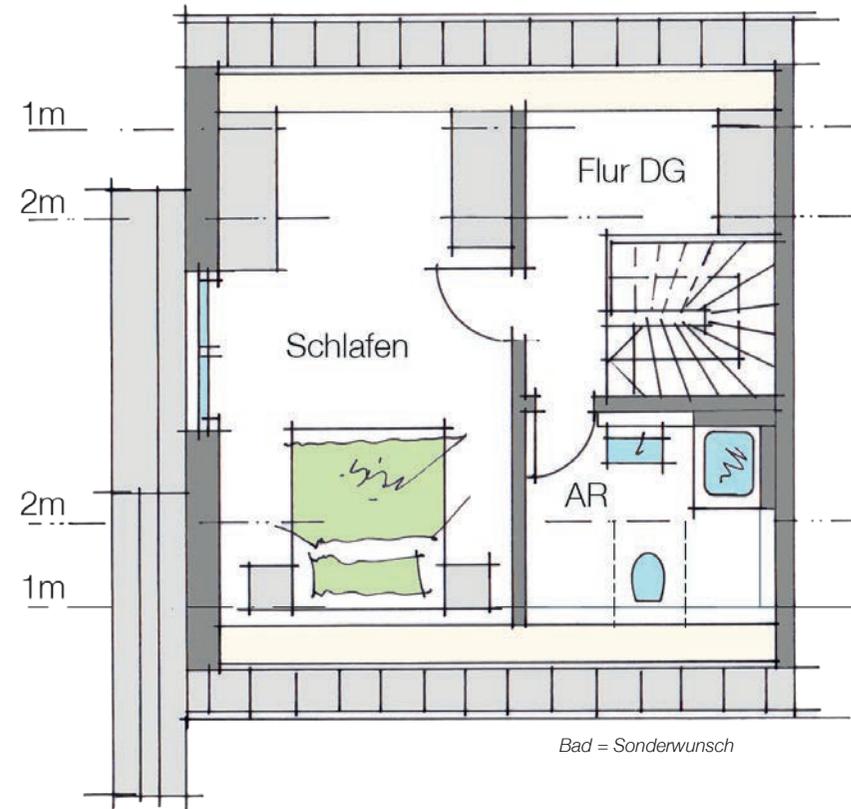
Haus 4 ist spiegelbildlich.

DG - RH 2 & 4

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Schlafen	15,47 m ²
AR	5,20 m ²
Flur DG	4,17 m ²
Wohnfläche DG	24,84 m²

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





Haus 2 & 4

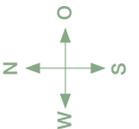
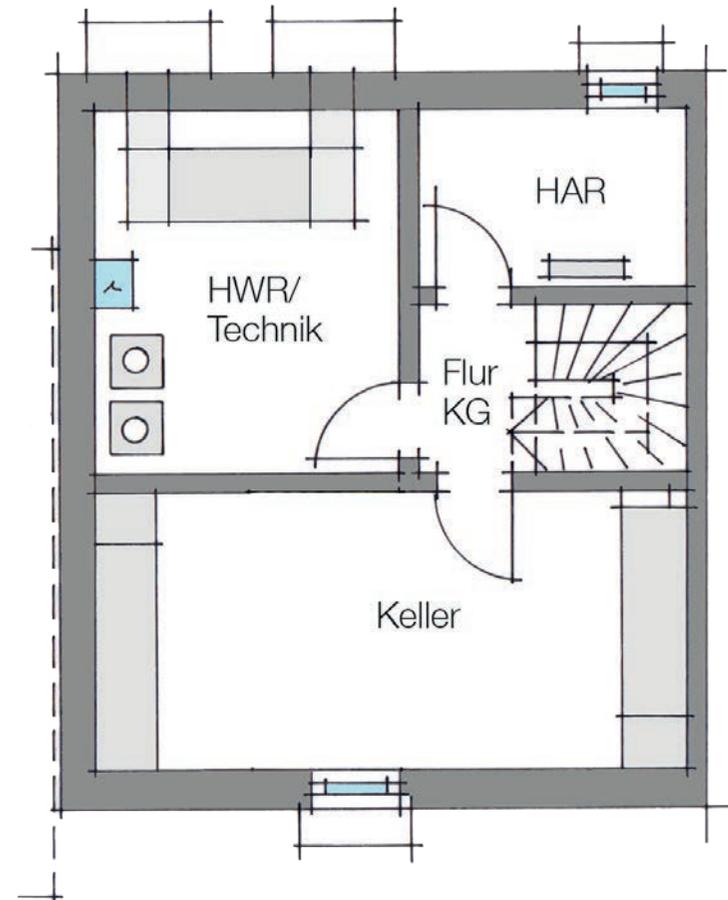
Haus 4 ist spiegelbildlich.

KG - RH 2 & 4

NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller	19,39 m ²
Waschen/Technik	12,88 m ²
HAR	5,52 m ²
Flur KG	2,63 m ²
Nutzfläche KG	40,42 m²
Wohnfläche ges. RH2/ RH4	111,56 m²

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





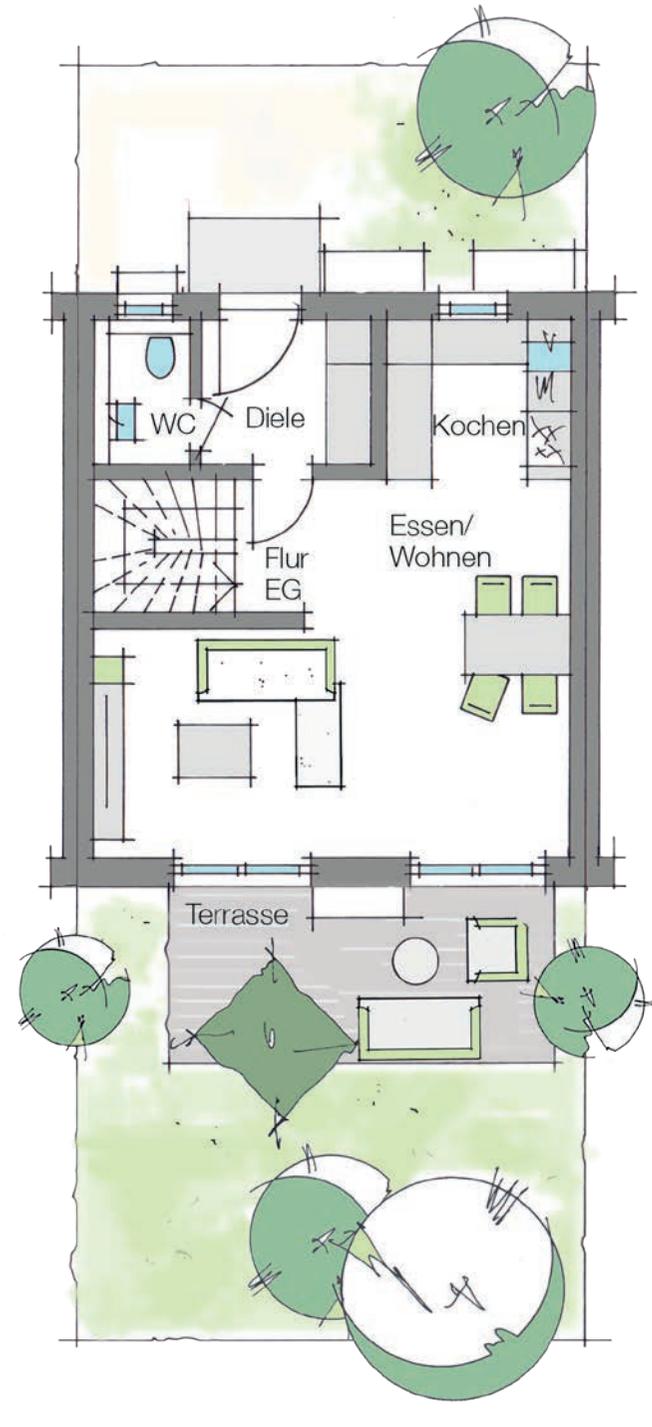
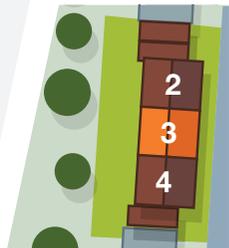
Haus 3

EG - RH 3

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Essen/Wohnen	25,24 m ²
Kochen	5,38 m ²
WC	2,12 m ²
Diele	4,51 m ²
Flur EG	3,72 m ²
Zwischensumme	40,97 m²
Terrasse 12,00m ² /2	6,00 m ²
Wohnfläche EG	46,97 m²

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





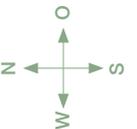
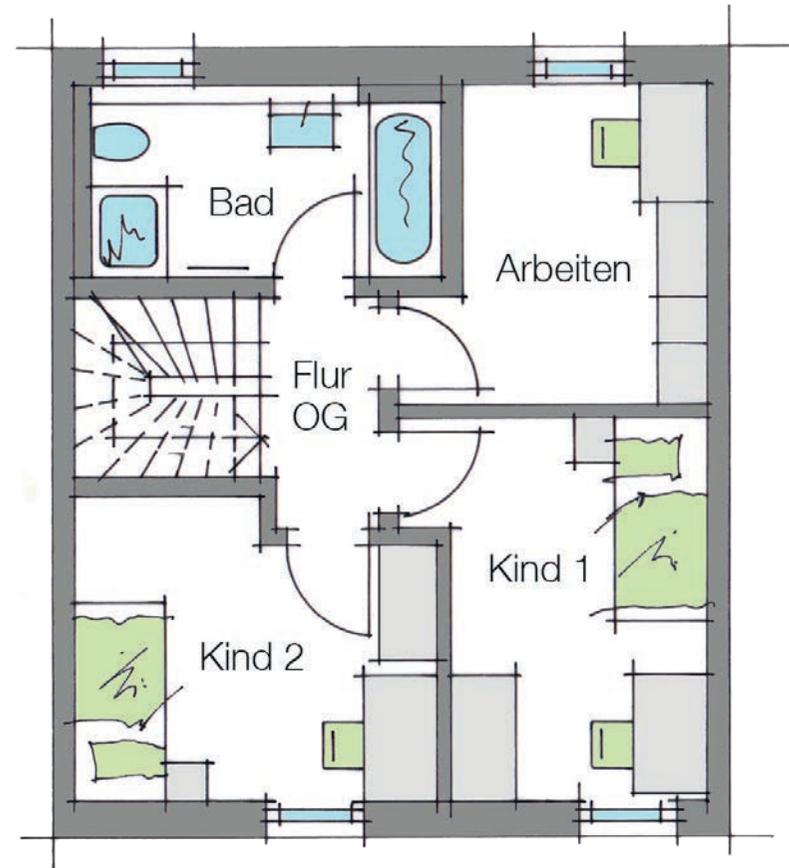
Haus 3

OG - RH 3

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	10,69 m ²
Kind 2	10,57 m ²
Arbeiten	8,85 m ²
Bad	6,74 m ²
Flur OG	2,75 m ²
Wohnfläche OG	39,60 m²

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





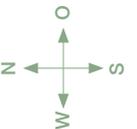
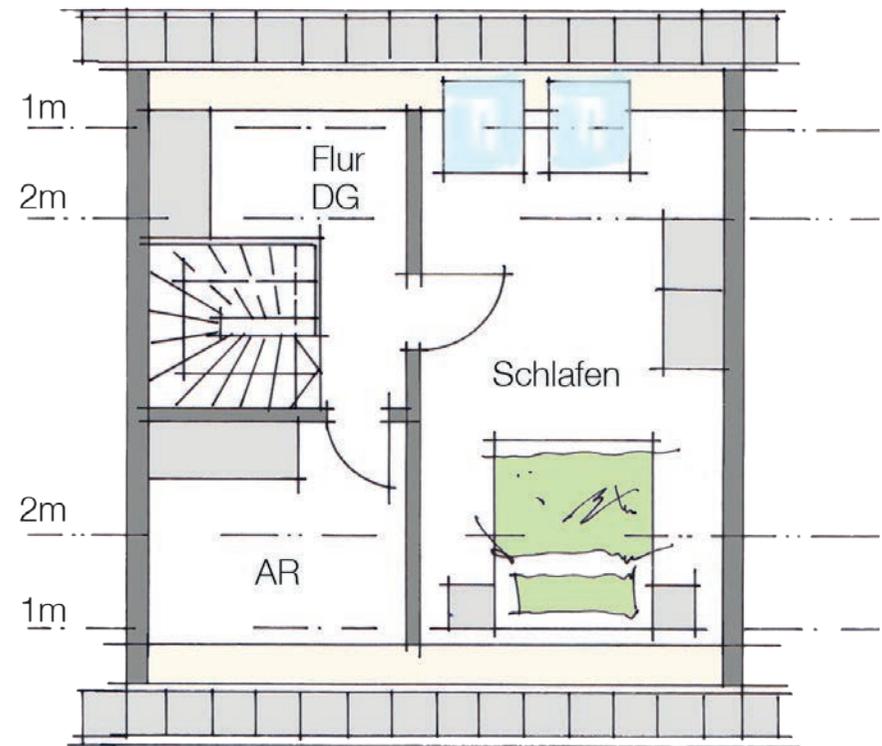
Haus 3

DG - RH 3

WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Schlafen	15,43 m ²
AR	5,20 m ²
Flur DG	4,18 m ²
Wohnfläche DG	24,81 m²

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





Haus 3

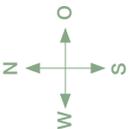
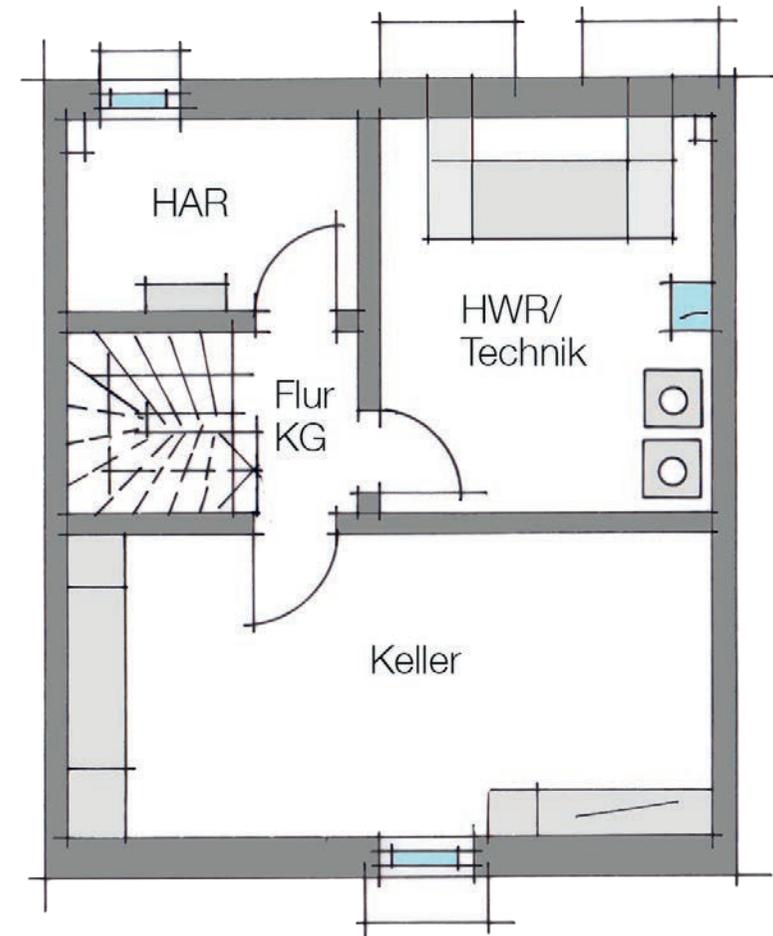
KG - RH 3

NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller	19,55 m ²
Waschen/Technik	13,08 m ²
HAR	5,52 m ²
Flur KG	2,62 m ²
Nutzfläche KG	40,77 m²

Wohnfläche gesamt RH 3 **111,38 m²**

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



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 SCHULTHEISS Wohnbau 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

