

Hofmannstraße 112



HOFMANNSTRASSE  
GRÜNES STADTWOHNEN ERLANGEN





Harmonisch verbindet Ihr neues Zuhause in der Hofmannstraße 112 die Ruhe der grünen Lage mit den urbanen Strukturen der gewachsenen Umgebung. Mitten in Erlangen finden Sie hier Ruhe, Privatheit und einen sicheren Hafen.

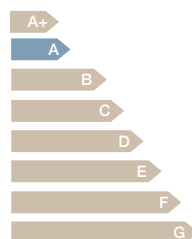
## Hofmannstr. 112

Im rückwärtigen Gartenbereich gelegen, bietet dieses Projekt exklusives Wohnen im urbanen Raum und trennt spürbar die Stadtwelt von der privaten Innenwelt. Die sechs Einheiten verfügen jeweils über drei Zimmer und bieten eine helle, freundliche Architektur. Große Fensterflächen erzeugen ein liches Wohnambiente. Hochwertige Ausstattungselemente, Echtholzparkett sowie ausgewählte Markenprodukte im Sanitärbereich schaffen ein fein abgestimmtes Wohnflair.

Genießen Sie in jeder Wohnung Ihren ganz persönlichen Ruhepol im Freien – Balkone und Terrassen präsentieren sich als willkommene Erweiterung der Innenräume. Aufzug und Tiefgarage sorgen für mehr Leichtigkeit im Alltag. Das Gebäude wird in effizienter Bauweise ausgeführt, erreicht wird dies unter anderem durch die Ausstattung mit Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Fernwärme als klimafreundlichem Heizsystem. Entdecken Sie in der Hofmannstraße Ihren ganz entspannten Rückzugsort, an dem das Großstadtleben immer nah ist.

## Energieangaben

Gebäudeart	Eigentumswohnungen
Straße	Hofmannstr. 112
PLZ/Ort	91052 Erlangen
Baujahr	2025
Energieträger der Heizung	Fernwärme
Einheiten	6



Wohnungen

6



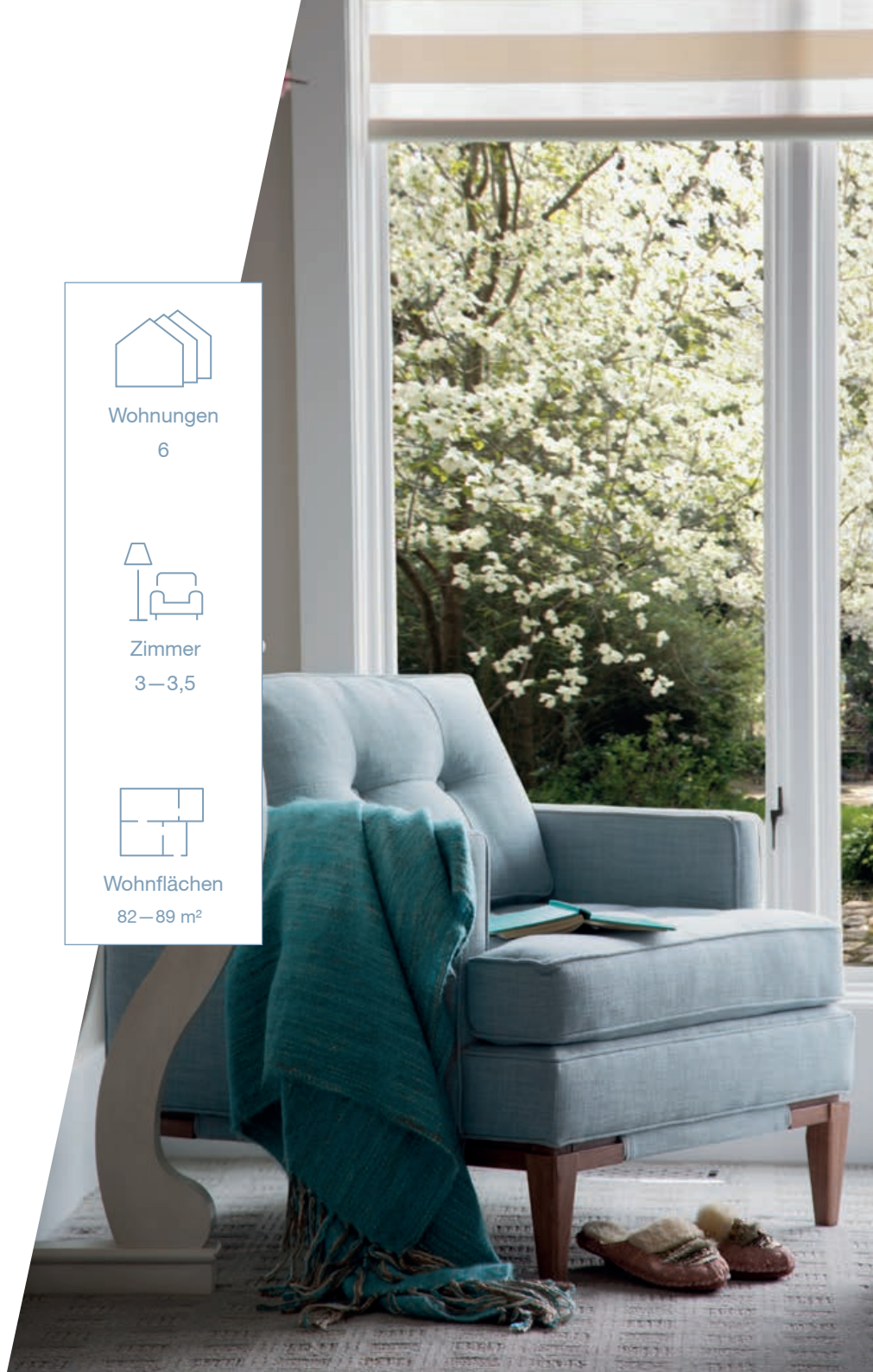
Zimmer

3–3,5



Wohnflächen

82–89 m<sup>2</sup>





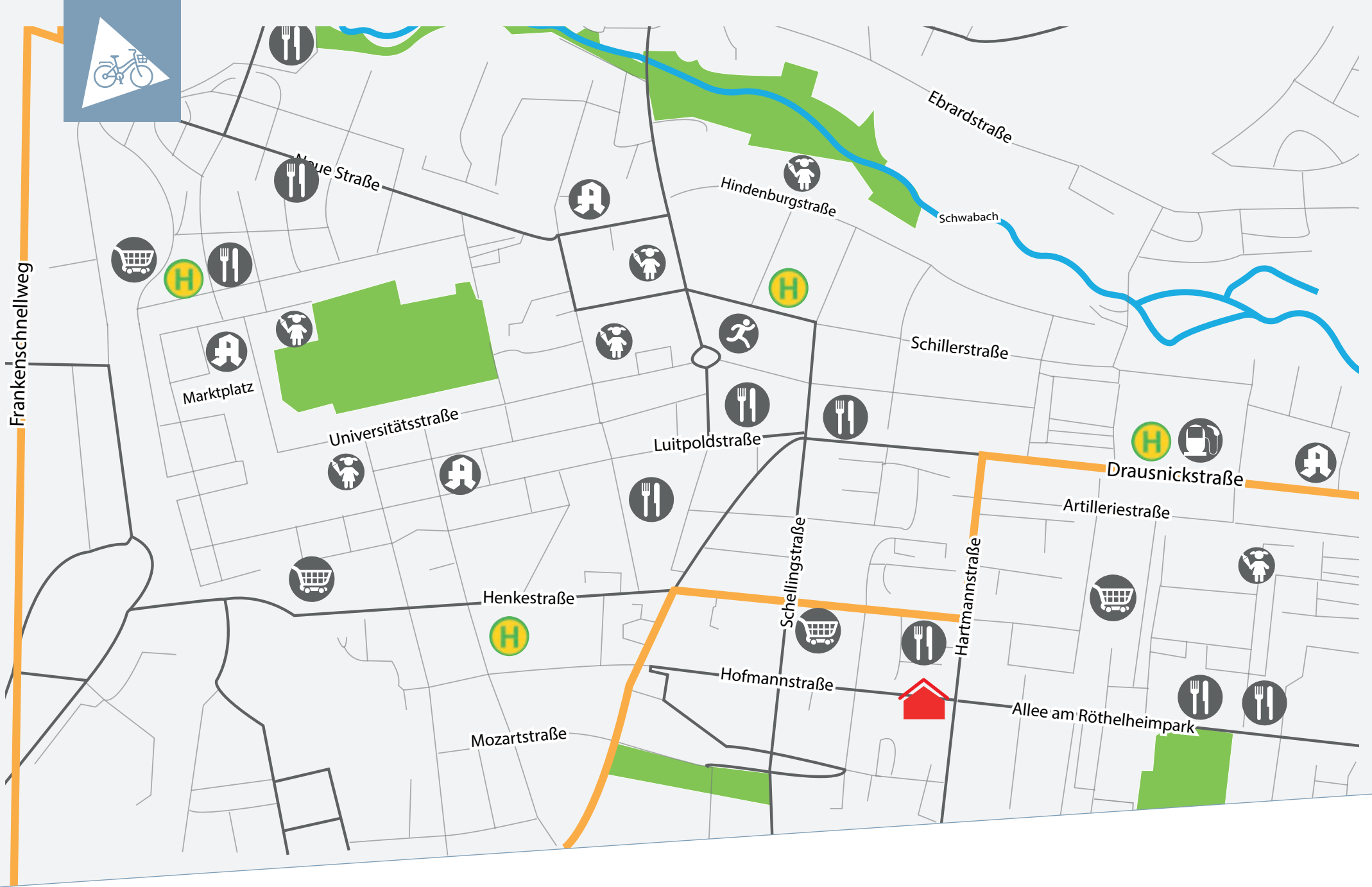
## Die Lage

In der Hofmannstraße in Erlangen wohnen Sie in idyllischer und ruhiger Lage. Das besondere Lebensgefühl machen die kurzen Wege ins Stadtzentrum aus, zugleich ist Ihr neues Zuhause umgeben von viel grüner Natur. Das direkte Umfeld bietet ein perfektes Angebot an Nahversorgung, Bildung, Kunst, Kultur und vielfältiger Kulinarik. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, der Bohlenplatz sowie und der Schlossgarten befinden sich in fußläufiger Nähe.

Wer Lust auf Stadtleben hat, ist schnell mitten im Geschehen: Fußgängerzone und Altstadt mit ihren malerischen Gässchen laden zum Einkaufen und Ausgehen ein. Mit dem Fahrrad kommen Sie in der City am schnellsten von A nach B, für die Hofmannstraße ist seitens der Stadt Erlangen zukünftig sogar eine Umwidmung zur Fahrradstraße geplant. Auch das gut verzweigte Liniennetz sorgt von mehreren nahen Bushaltestellen aus für kurze Wege in alle Richtungen.

Neugierige Gourmets machen rund um dieses Zuhause die schönsten kulinarischen Entdeckungen. Ob fränkische Klassiker, italienische Spezialitäten oder asiatische Köstlichkeiten: In der internationalen Gastronomielandschaft rund um die Hofmannstraße werden Sie immer auf kurzen Wegen fündig.





5 MIN

zum Kalchreuther Bäcker



5 MIN

zum nächsten Supermarkt



4 MIN

zum Bohlenplatz



5 MIN

zum Schlossgarten



5 MIN

zu den Arcaden



# 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 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.



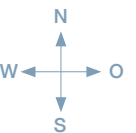
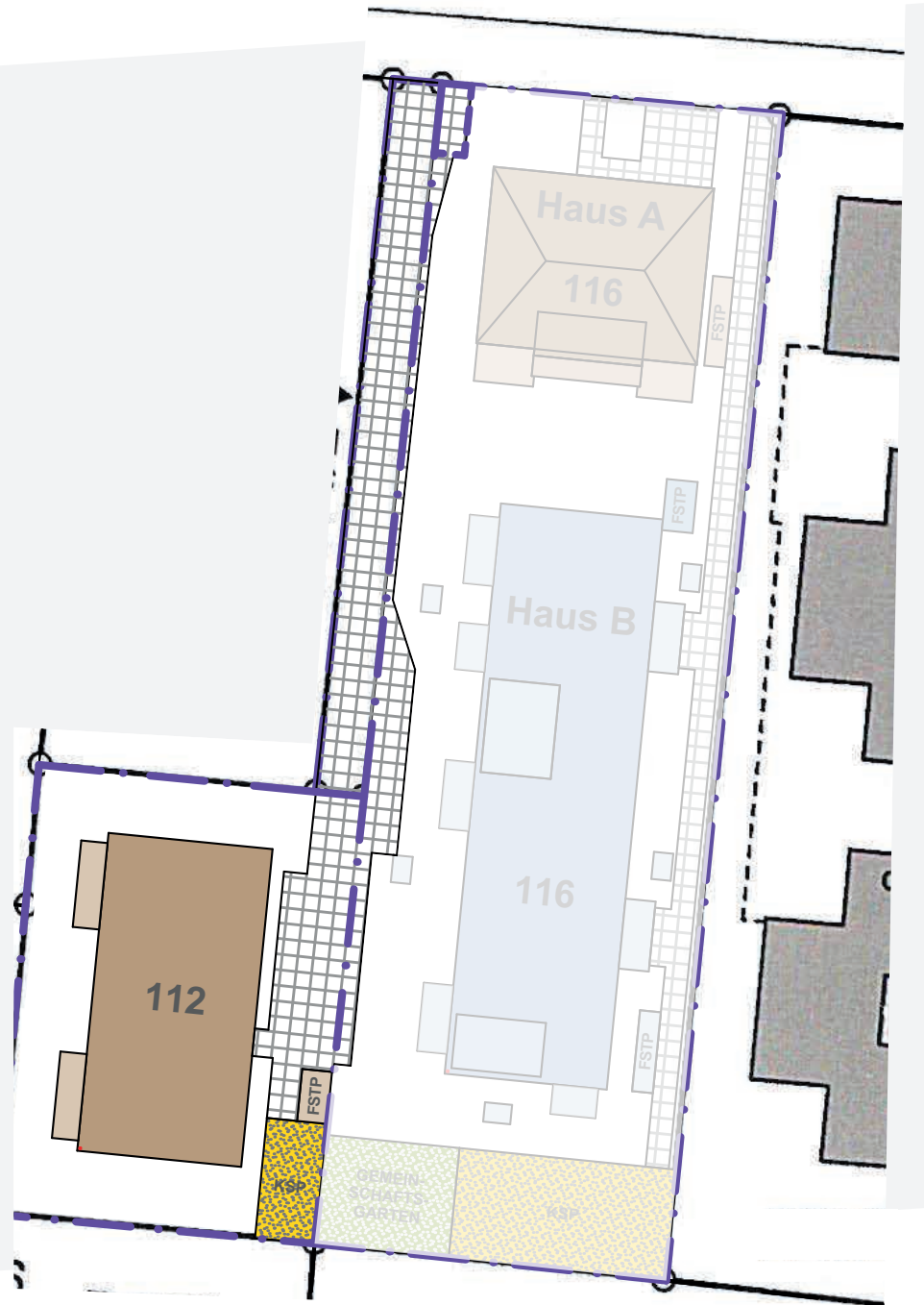
## SONDERWÜNSCHE? GERNE!

Ganz nach Ihren Vorstellungen können selbstverständlich auch ergänzende Leistungen angeboten und ausgeführt werden. Sie wünschen sich elektrische Rolläden, eine Markise oder ein ganzheitliches Smart-Home-Konzept? Jederzeit gerne, sprechen Sie einfach mit uns!





# Lageplan





# Freiflächenplan



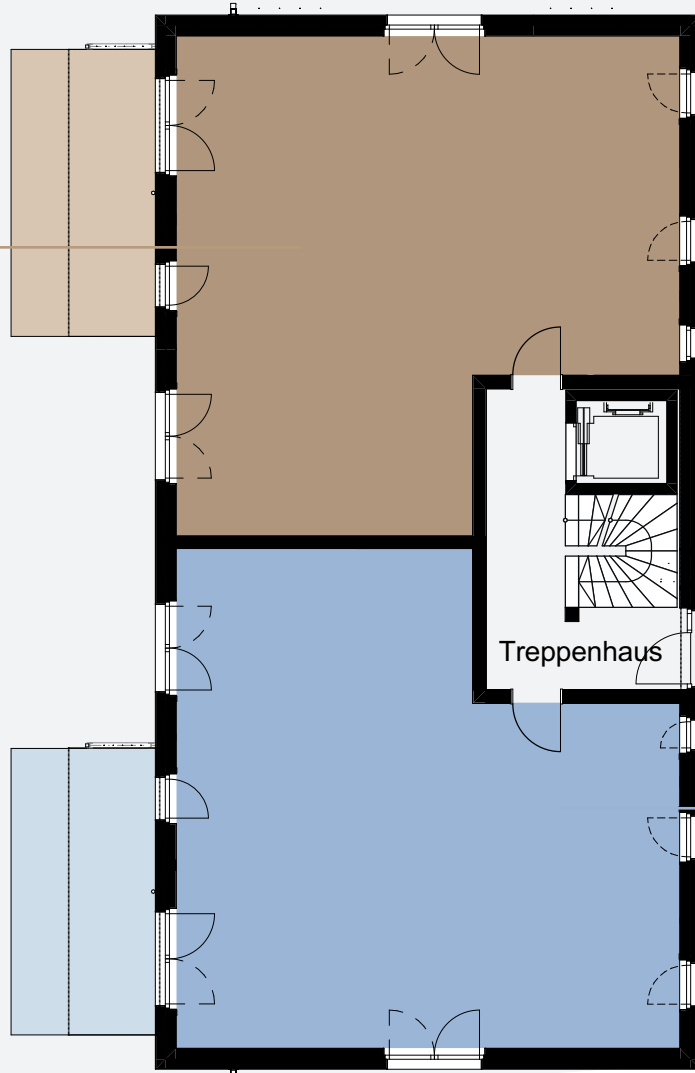
Abbildungsbeispiel – kann von der endgültigen Ausführung abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet!



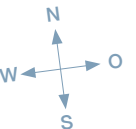


# Erdgeschoss

Wohnung 1  
3 Zimmer + Hobbyraum



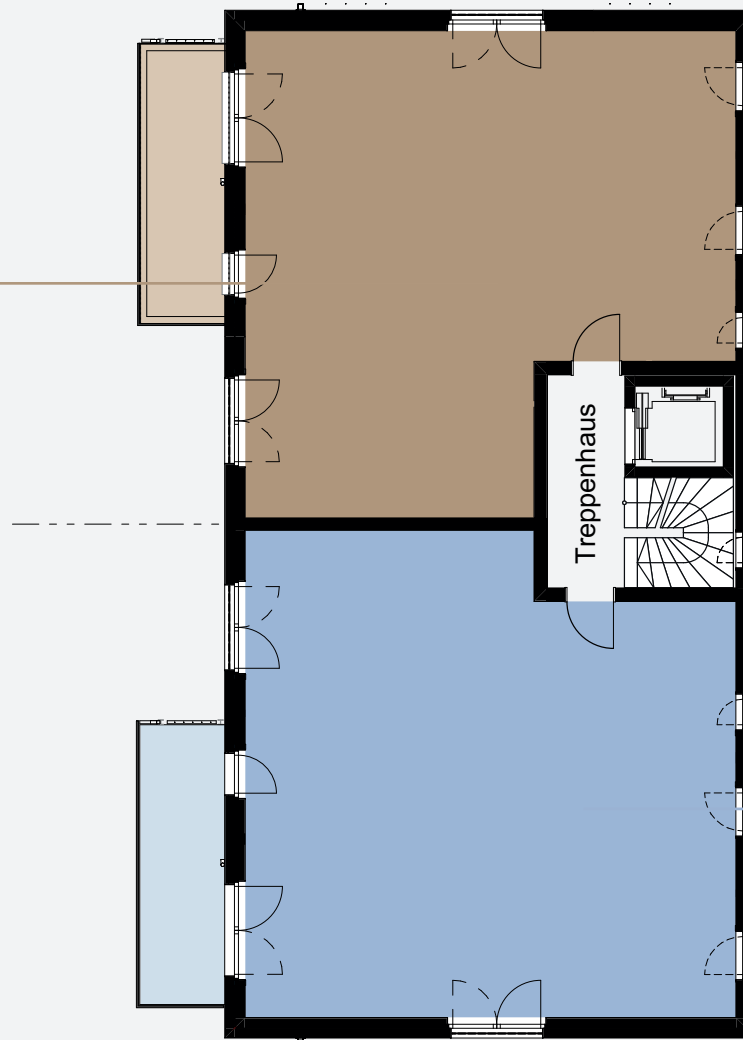
Wohnung 2  
3 Zimmer + Hobbyraum



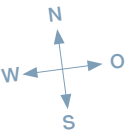


# 1. Obergeschoss

Wohnung 3  
3 Zimmer

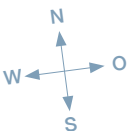
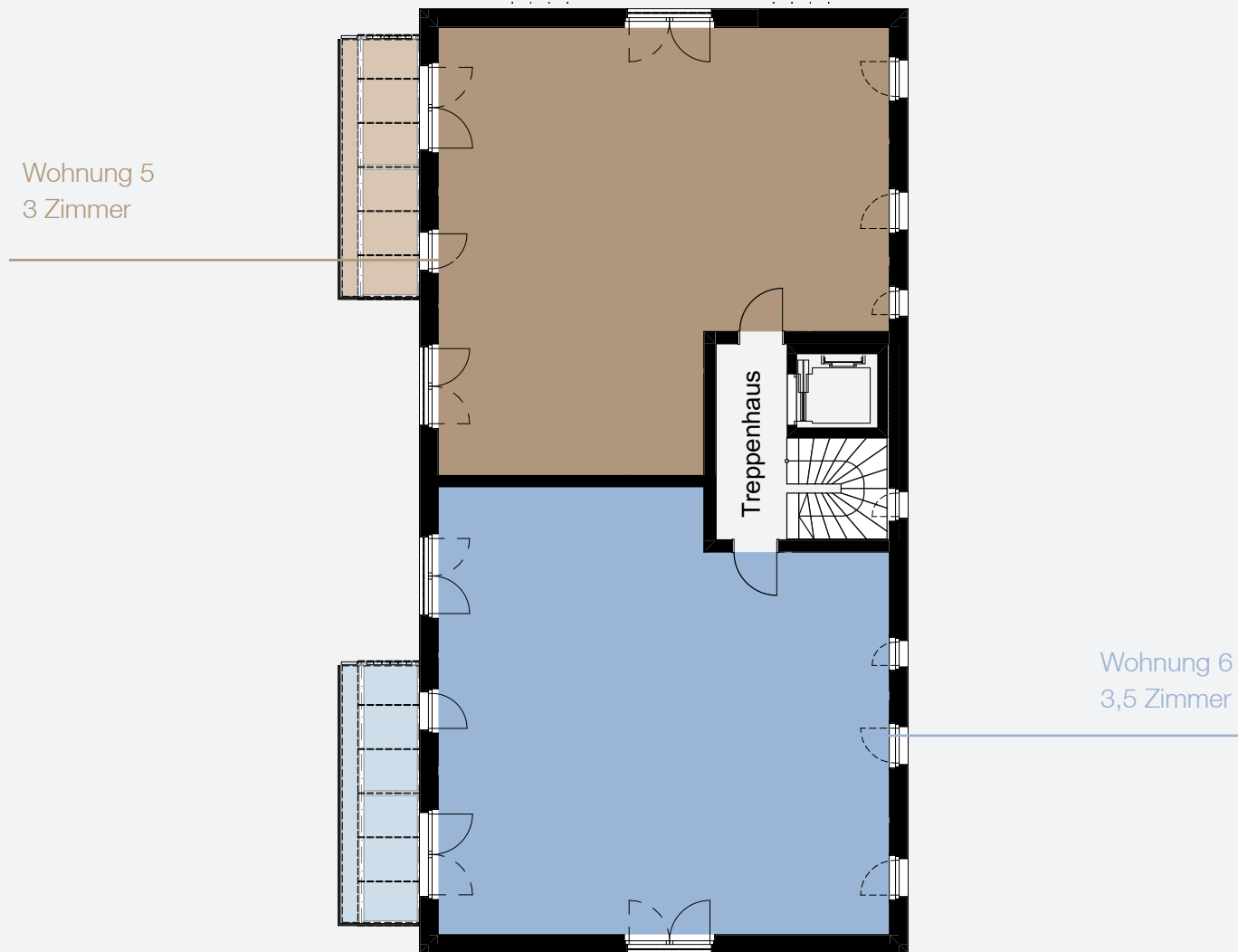


Wohnung 4  
3,5 Zimmer





## 2. Obergeschoss

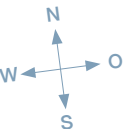
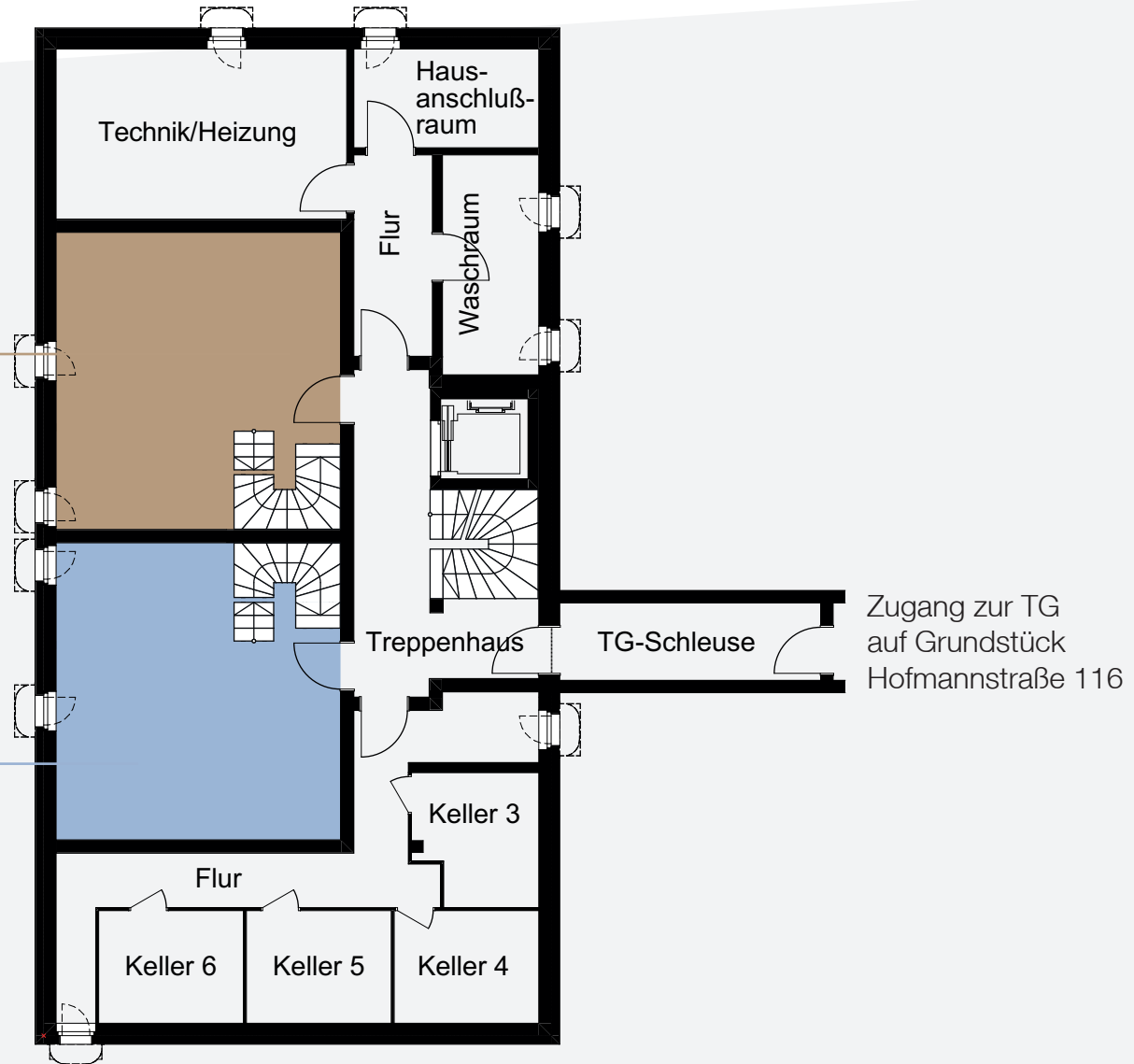




# Kellergeschoss

zu Wohnung 1

zu Wohnung 2





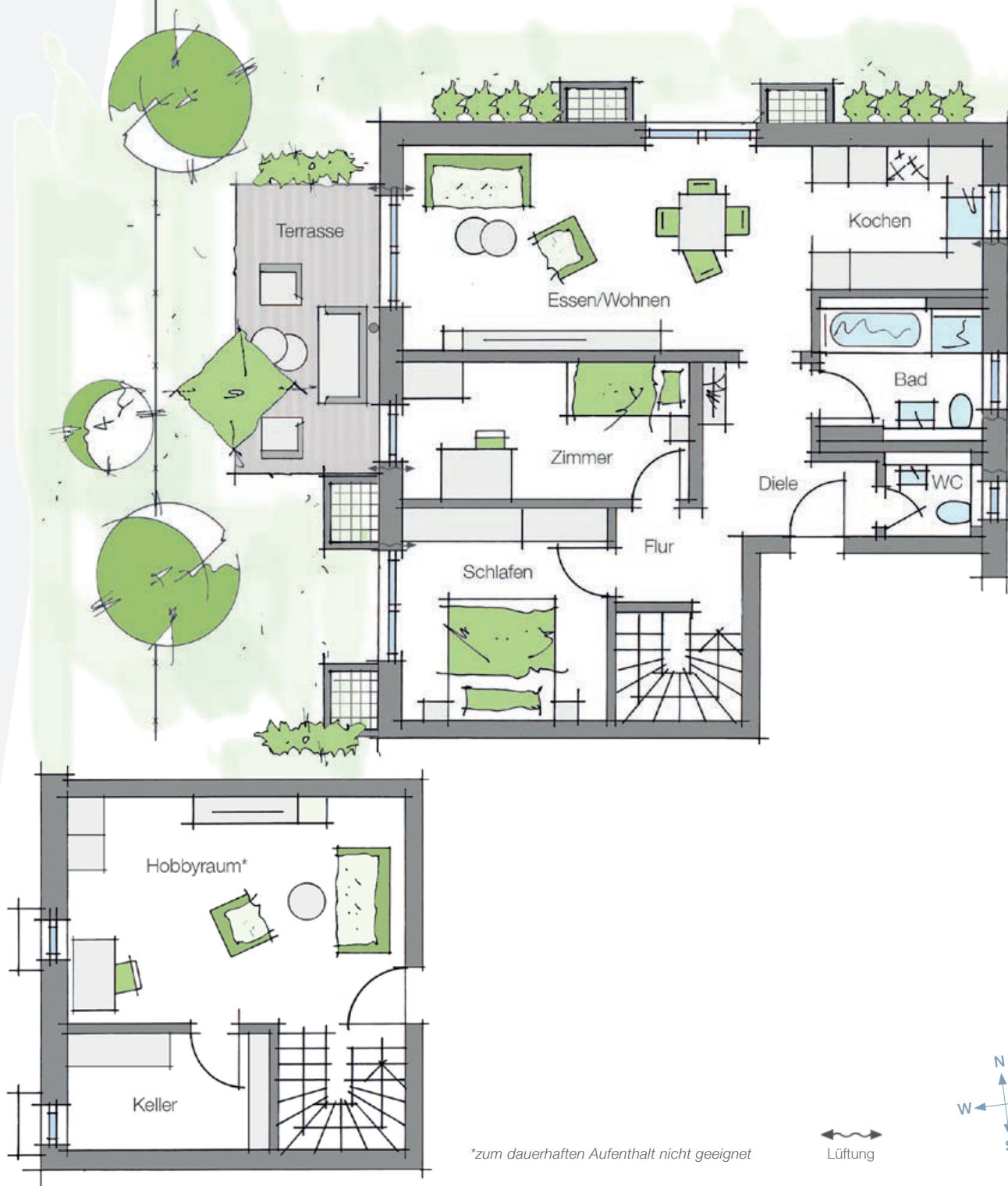
# Wohnung 1

## 3-ZIMMER-HOBBYRAUMWOHNUNG MIT TERRASSE UND EIGENEM GARTEN

### WOHNUNG 1 - ERDGESCHOSS WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Essen/Kochen/Wohnen	31,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,35 m <sup>2</sup>
Bad	6,28 m <sup>2</sup>
WC	2,31 m <sup>2</sup>
Diele	6,76 m <sup>2</sup>
Flur	3,41 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>73,79 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 16,00 m <sup>2</sup> /2	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>81,79 m<sup>2</sup></b>
Hobbyraum	24,53 m <sup>2</sup>
Kellerraum	6,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>31,36 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen



\*zum dauerhaften Aufenthalt nicht geeignet

Lüftung

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



# Wohnung 2

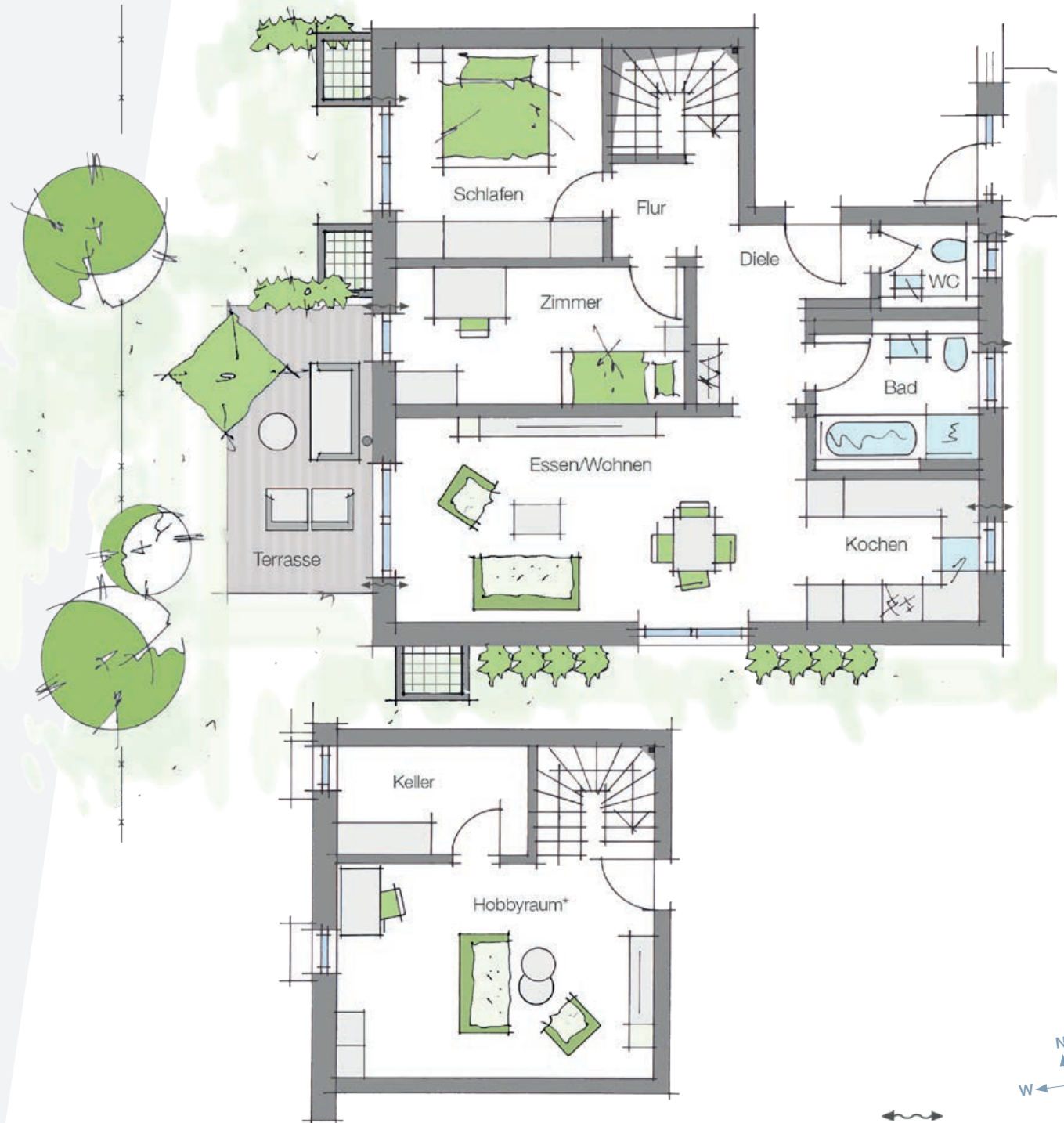
3-ZIMMER-HOBBYRAUMWOHNUNG MIT TERRASSE UND EIGENEM GARTEN

## WOHNUNG 2 - ERDGESCHOSS WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Essen/Kochen/Wohnen	31,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,35 m <sup>2</sup>
Bad	6,59 m <sup>2</sup>
WC	2,35 m <sup>2</sup>
Diele	6,91 m <sup>2</sup>
Flur	3,37 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>74,25 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 16,00 m <sup>2</sup> /2	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>82,25 m<sup>2</sup></b>
Hobbyraum	24,53 m <sup>2</sup>
Kellerraum	6,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>31,36 m<sup>2</sup></b>

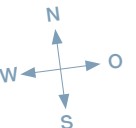
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen

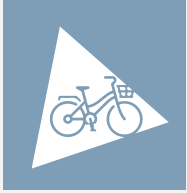
*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*



\*zum dauerhaften Aufenthalt nicht geeignet

Lüftung





# Wohnung 3

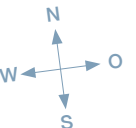
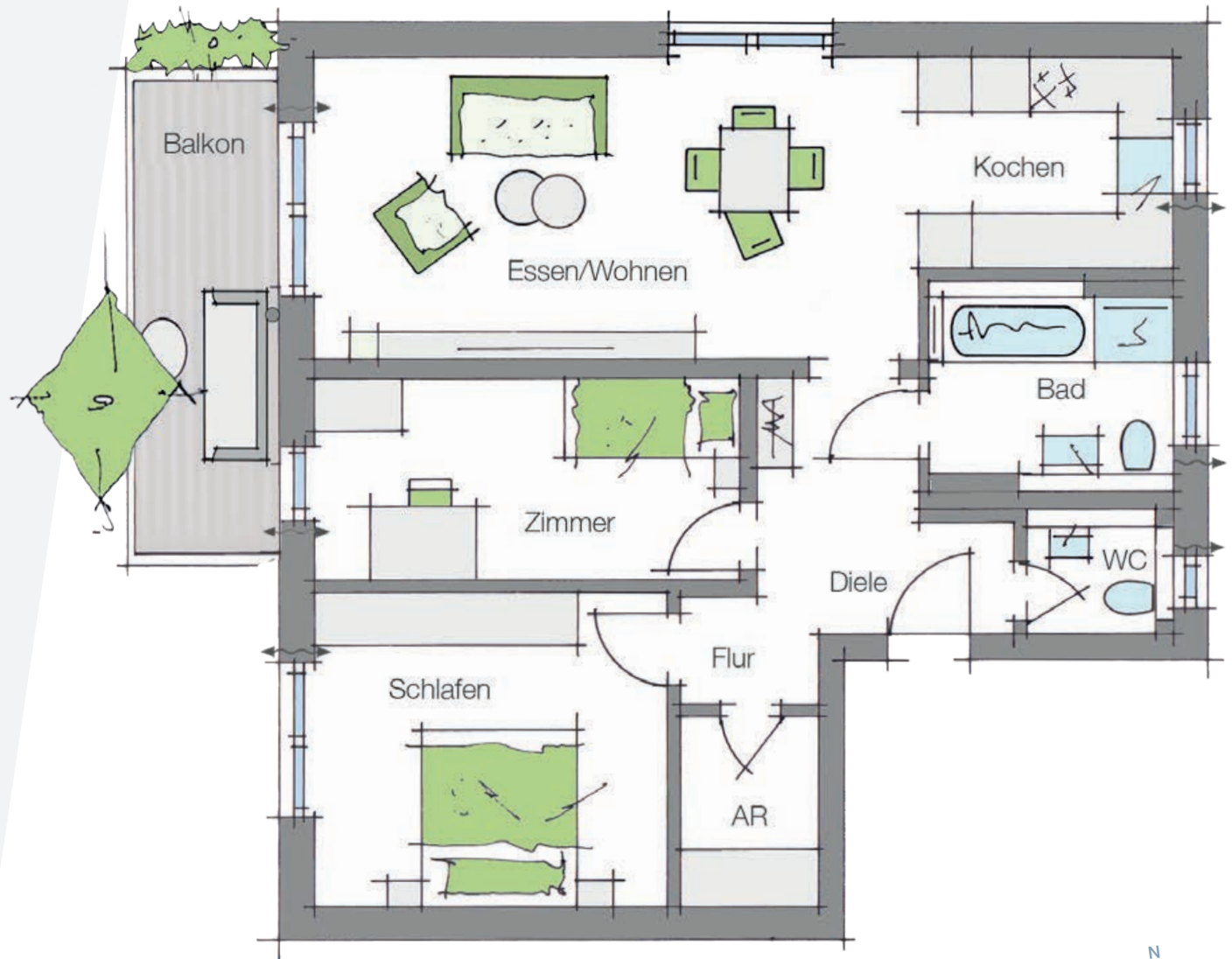
## 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON (BARRIEREFREI)

### WOHNUNG 3 - 1.OBERGESCHOSS WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Essen/Kochen/Wohnen	31,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,23 m <sup>2</sup>
Bad	6,28 m <sup>2</sup>
WC	2,31 m <sup>2</sup>
AR	3,54 m <sup>2</sup>
Diele	6,98 m <sup>2</sup>
Flur	1,79 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>77,79 m<sup>2</sup></b>
Balkon 9,49 m <sup>2</sup> /2	4,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>82,54 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil 3	6,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>6,35 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





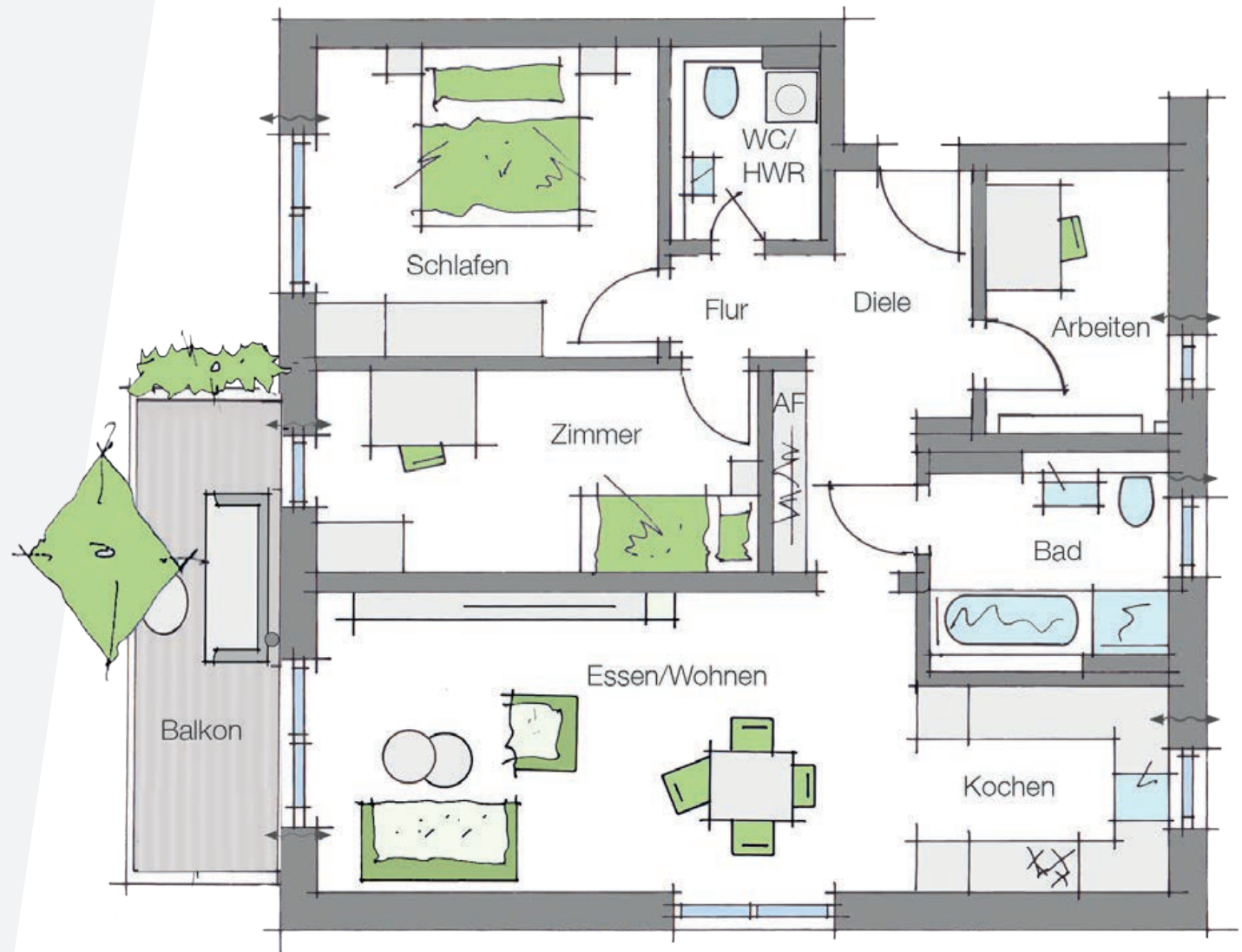
# Wohnung 4

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

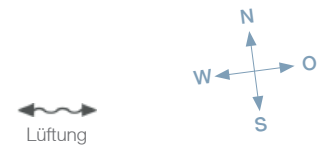
WOHNUNG 4 - 1.OBERGESCHOSS  
WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Essen/Kochen/Wohnen	31,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>
Arbeiten	6,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,59 m <sup>2</sup>
WC/HWR	3,68 m <sup>2</sup>
Diele/AF	8,54 m <sup>2</sup>
Flur	1,93 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>84,22 m<sup>2</sup></b>
Balkon 9,49 m <sup>2</sup> /2	4,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>88,97 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil 4	6,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>6,64 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen



Zur Maßentnahme nicht geeignet!







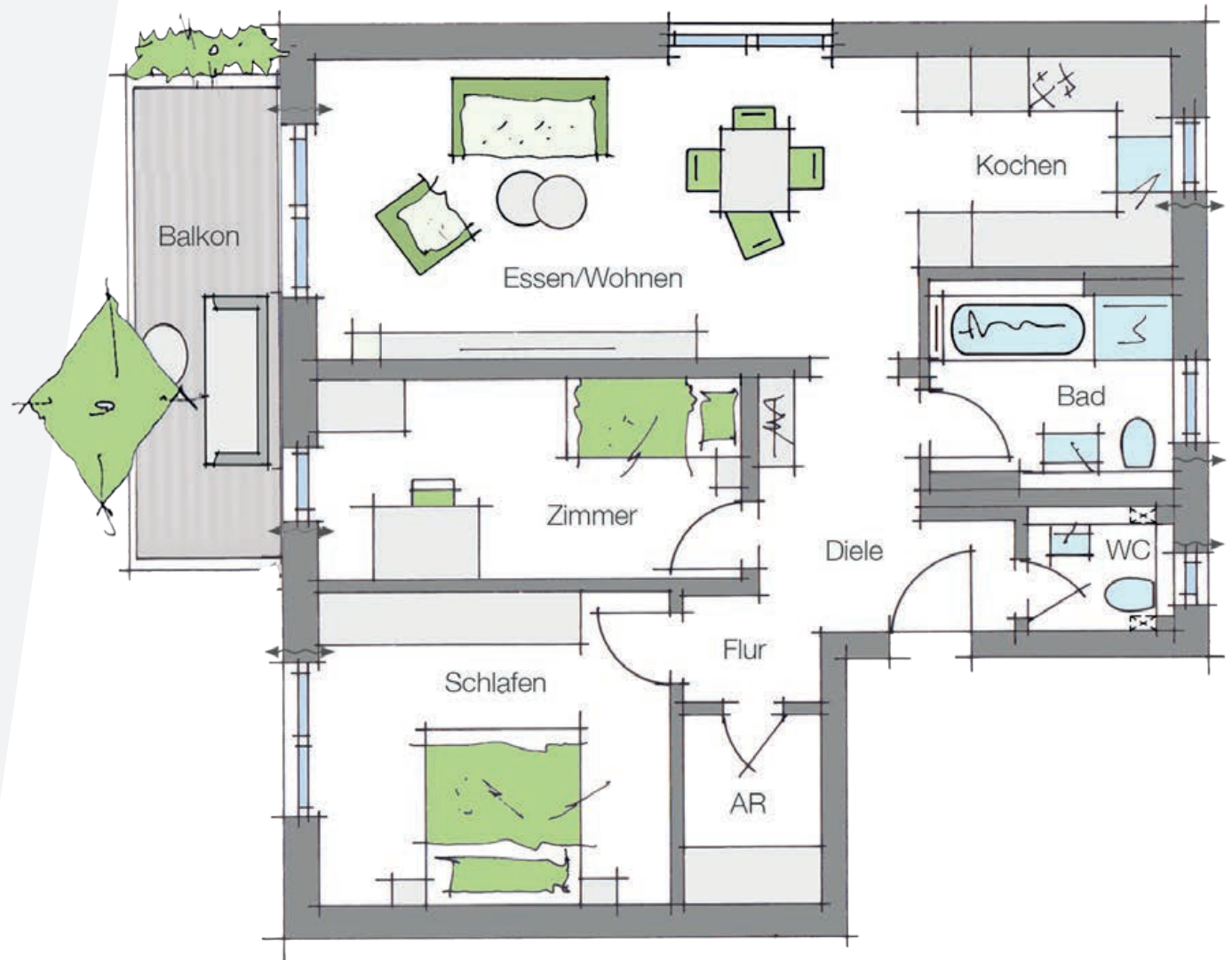
# Wohnung 5

## 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON

### WOHNUNG 5 - 2.OBERGESCHOSS WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Essen/Kochen/Wohnen	31,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,23 m <sup>2</sup>
Bad	6,28 m <sup>2</sup>
WC	2,31 m <sup>2</sup>
AR	3,54 m <sup>2</sup>
Diele	6,98 m <sup>2</sup>
Flur	1,79 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>77,79 m<sup>2</sup></b>
Balkon 9,49 m <sup>2</sup> /2	4,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>82,54 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil 5	6,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>6,65 m<sup>2</sup></b>

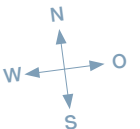
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen



Zur Maßentnahme nicht geeignet!

abgehängter Bereich

Lüftung





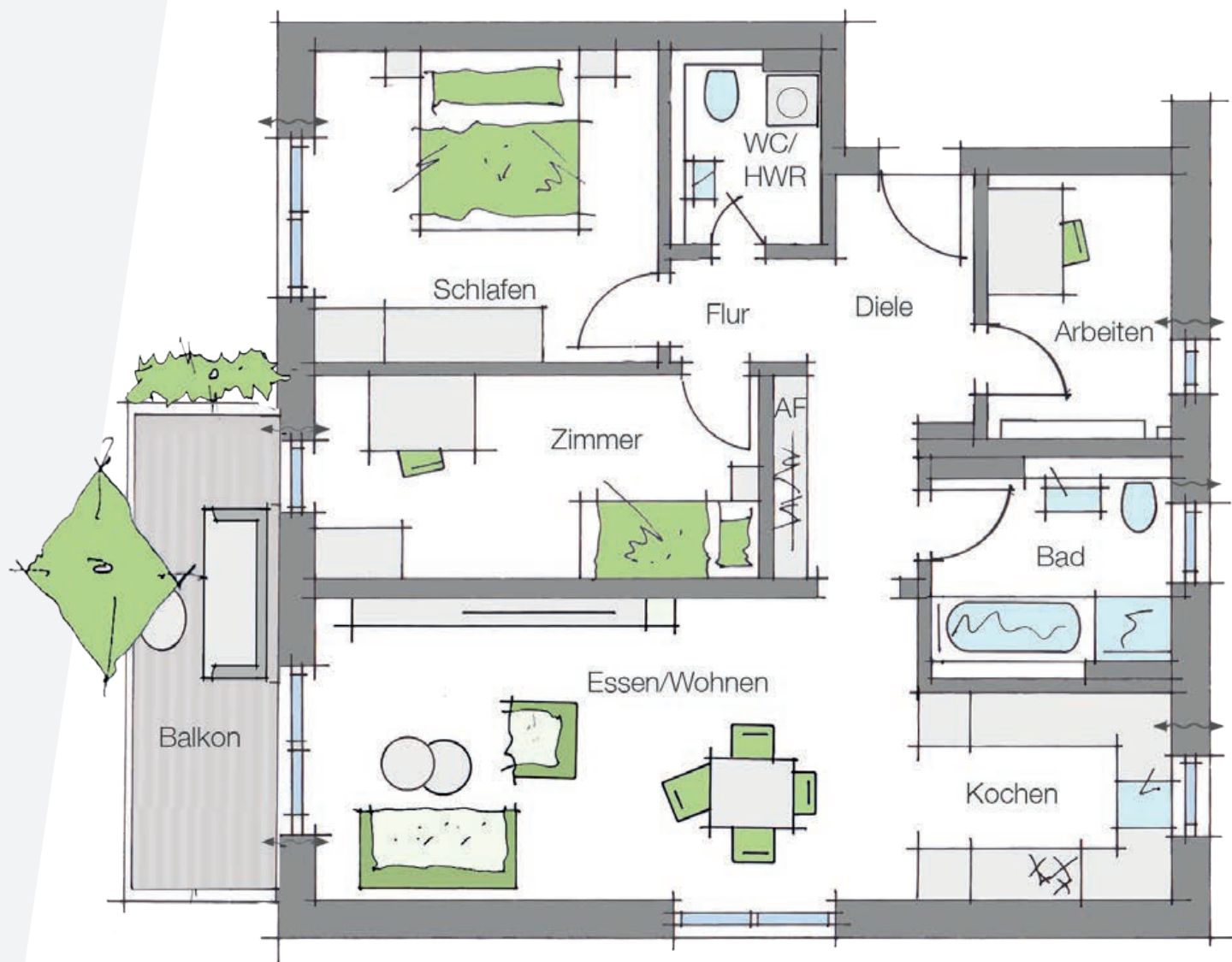
# Wohnung 6

## 3,5-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON

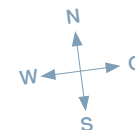
### WOHNUNG 6 - 2.OBERGESCHOSS WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Essen/Kochen/Wohnen	31,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>
Arbeiten	6,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,59 m <sup>2</sup>
WC/HWR	3,68 m <sup>2</sup>
Diele/AF	8,54 m <sup>2</sup>
Flur	1,93 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>84,22 m<sup>2</sup></b>
Balkon 9,49 m <sup>2</sup> /2	4,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>88,97 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil 6	6,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>6,65 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen



Zur Maßentnahme nicht geeignet!



Lüftung



## Darum SCHULTHEISS

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

### 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 eingebracht haben. 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 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“.