



BACHFELDSTRASSE
ZUHAUSE IN ERLANGEN-BRUCK





Das Projekt

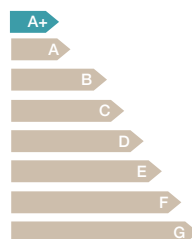
Erlangen-Bruck hat den Menschen, die hier leben und arbeiten, eine Menge zu bieten. Die ländlich geprägte Region und die Nähe zum Erlanger Zentrum machen dieses charmante Fleckchen zu einem idealen Wohnort für alle, die die Natur lieben. Hier erwartet Sie ein ganz besonderes Projekt – die Stadtvilla mit Walmdach in der Bachfeldstraße strahlt ruhige und zugleich moderne Eleganz aus und fügt sich wunderbar harmonisch in die Nachbarschaft ein.

Die insgesamt fünf Eigentumswohnungen folgen mit Wohnflächen zwischen 76 und 114 Quadratmetern einem hellen und lichten Architekturprinzip. Im Inneren punkten die Einheiten mit geschmackvollen Parkettböden und hochwertiger Sanitärausstattung von ausgewählten Premium-Markenherstellern. Dank kontrollierter, sensorgesteuerter Lüftung genießen Sie rund um die Uhr ein wohngesundes Raumklima. Dies und weitere Annehmlichkeiten schaffen in Summe einen Ort, an dem Sie sich sofort zu Hause fühlen werden.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil. Ihr Auto parken Sie ohne lange Suche bequem und sicher in der grundstückseigenen Tiefgarage und fahren von dort aus mit dem Aufzug bis in Ihre Wohnungsetage. Zusätzlich zum hohen Wohnwert bieten diese Wohnungen damit eine ideale Investitionsmöglichkeit.

Energieangaben

Gebäudeart	Eigentumswohnungen
Straße	Bachfeldstraße 6 + 6a
PLZ/Ort	91058 Erlangen
Baujahr	2024
Energieträger der Heizung	Gas/Solar
Einheiten	5



Wohnungen

5



Zimmer

2,5–4



Wohnflächen

76–114 m²





Die Lage

Bruck ist einerseits großstädtisch geprägt, andererseits von viel Grün umgeben. Östlich von Bruck findet sich das Waldgebiet Brucker Lache. In den Aurachwiesen an der Regnitz wurde im Jahr 2004 ein Biotop mit einem historischen Wasserschöpftrad angelegt. Dieses naturnahe Umfeld liegt nur wenige Gehminuten von der Bachfeldstraße entfernt.

Ebenso in direkter Nähe befindet sich der historische Kern von Bruck mit der mittelalterlichen Wehrkirche St. Peter und Paul und zahlreichen Fachwerkhäusern. Im direkten Umfeld gibt es überall Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Läden, Gastronomie und Geschäfte. Auf zahlreichen Spielplätzen rund um die Bachfeldstraße können sich Kinder nach Herzenslust an der frischen Luft austoben. Bruck verfügt über ein lückenloses schulisches Bildungsangebot - von Grundschule bis Gymnasium sind alle Einrichtungen vertreten. Junge Familien haben zudem mehrere Kindergärten zur Auswahl und profitieren von einem lebhaften Vereinswesen.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Erlanger Zentrum ganz unkompliziert auch ohne Auto. Die Bushaltestelle Bruck Süd liegt von der Bachfeldstraße aus nur eine Gehminute entfernt. Von hier aus sind Sie mit der Buslinie 285 in zehn Minuten bei den Erlanger Arcaden und können nach Herzenslust das Stadtleben genießen.






 **3** MIN
zur Bushaltestelle

 **4** MIN
zur Eisdiele Bruno Gelateria

 **4** MIN
zum nächsten Supermarkt

 **8** MIN
ins Erlanger Zentrum

 **9** MIN
zum Bachwiesepark



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.



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!



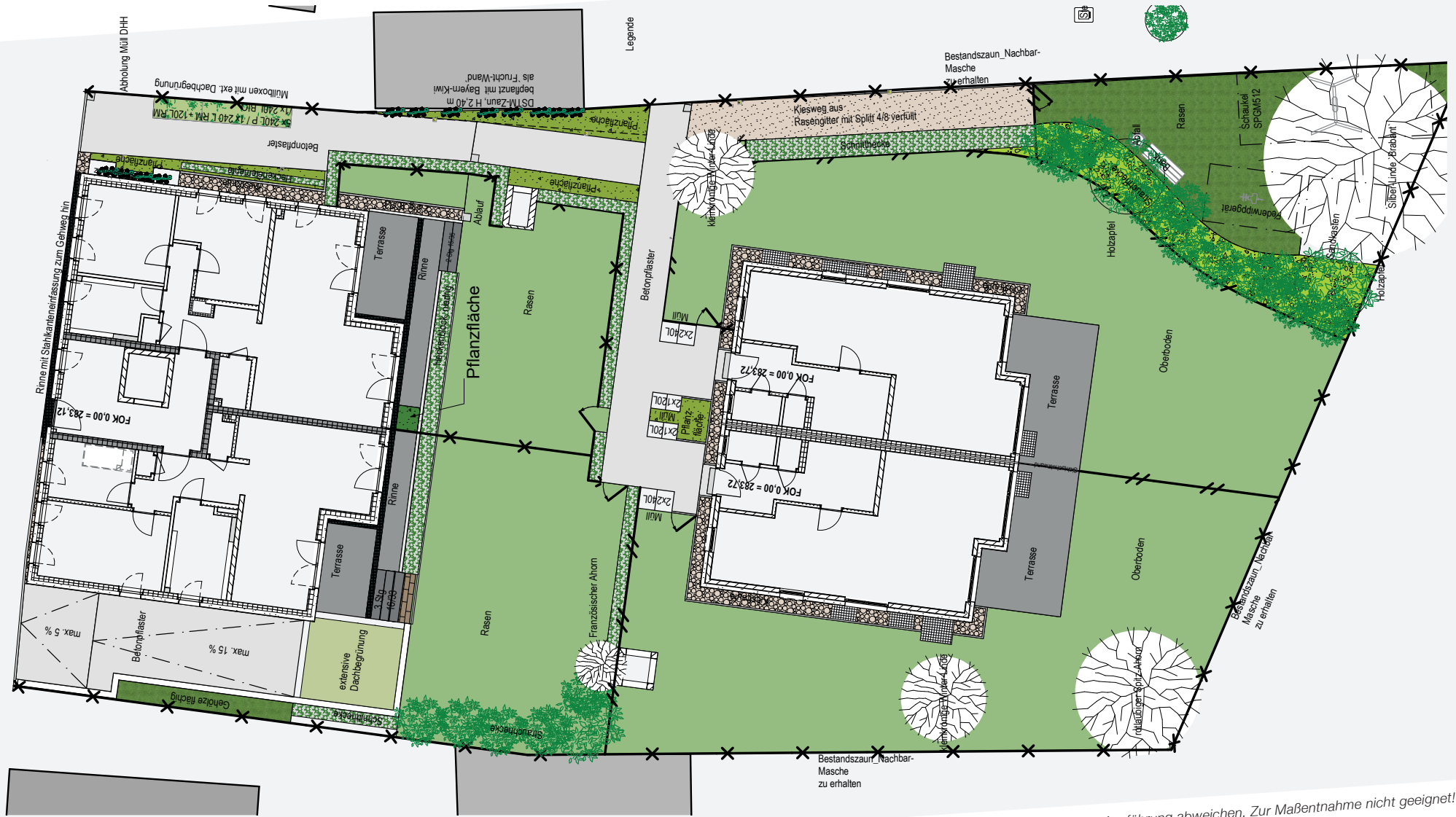


Lageplan

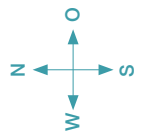


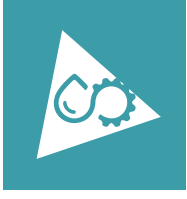


Freiflächenplan

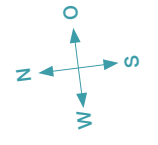


Abbildungsbeispiel – kann von der endgültigen Ausführung abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet!



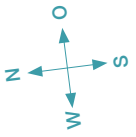
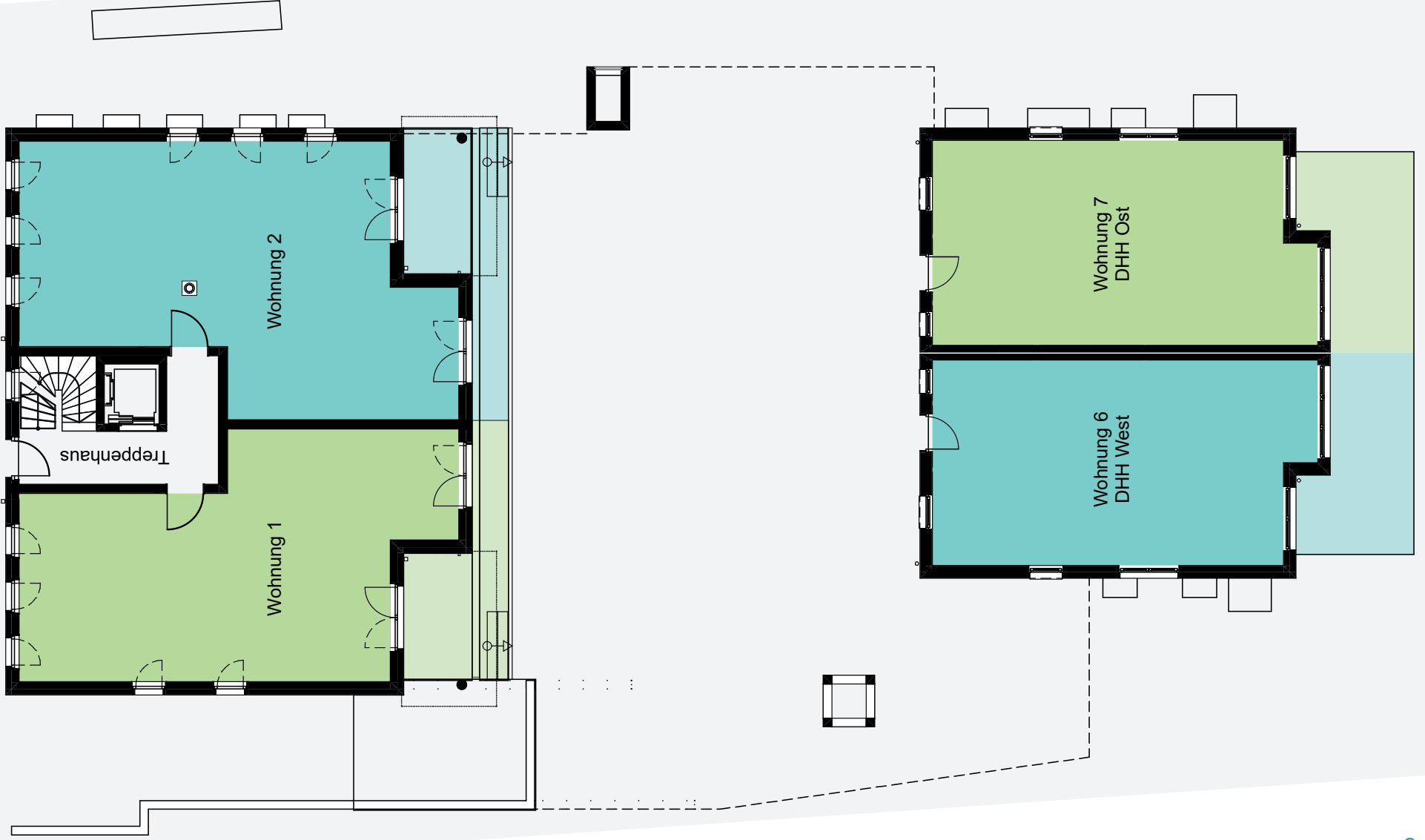


Tiefgarage



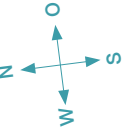
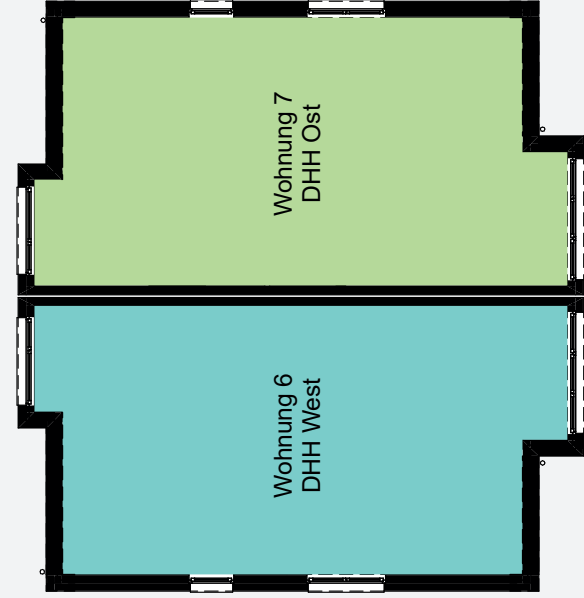
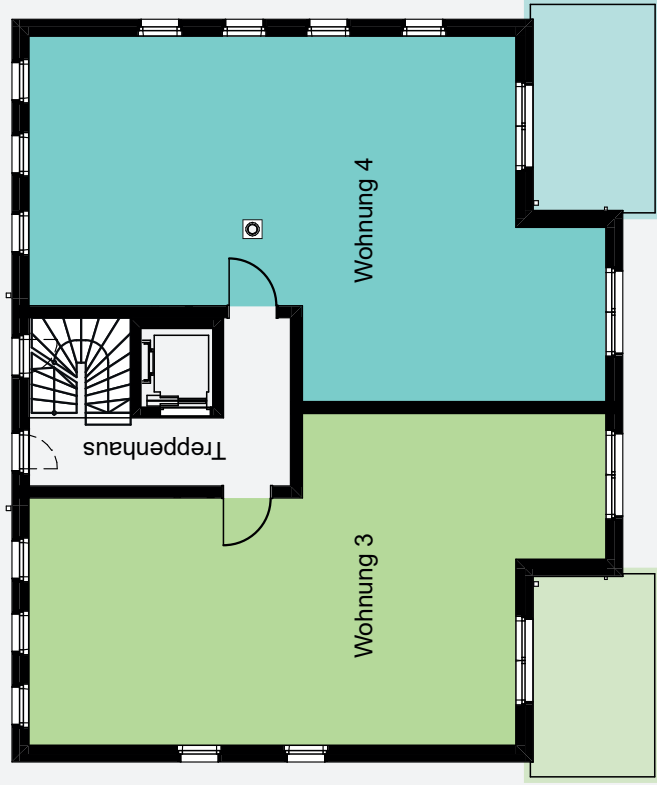


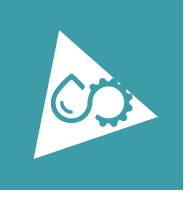
Erdgeschoss



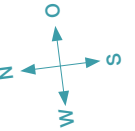
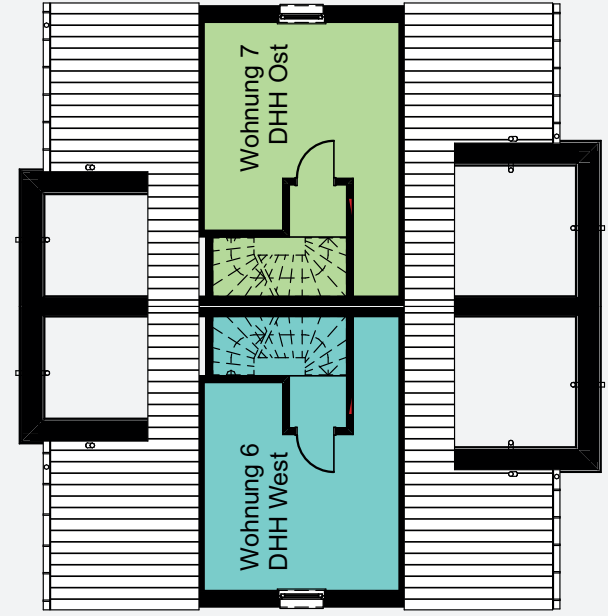
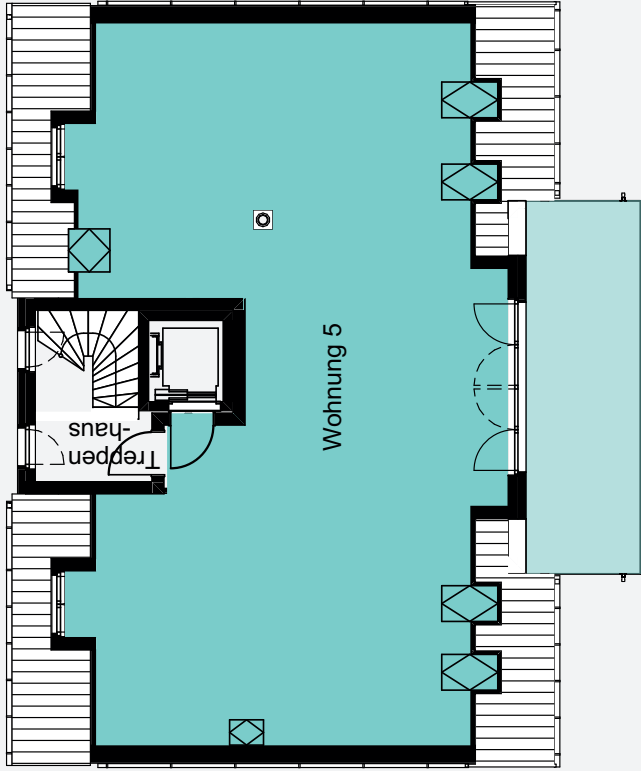


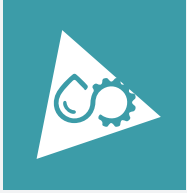
Obergeschoss





Dachgeschoss





Wohnung 3

2,5-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

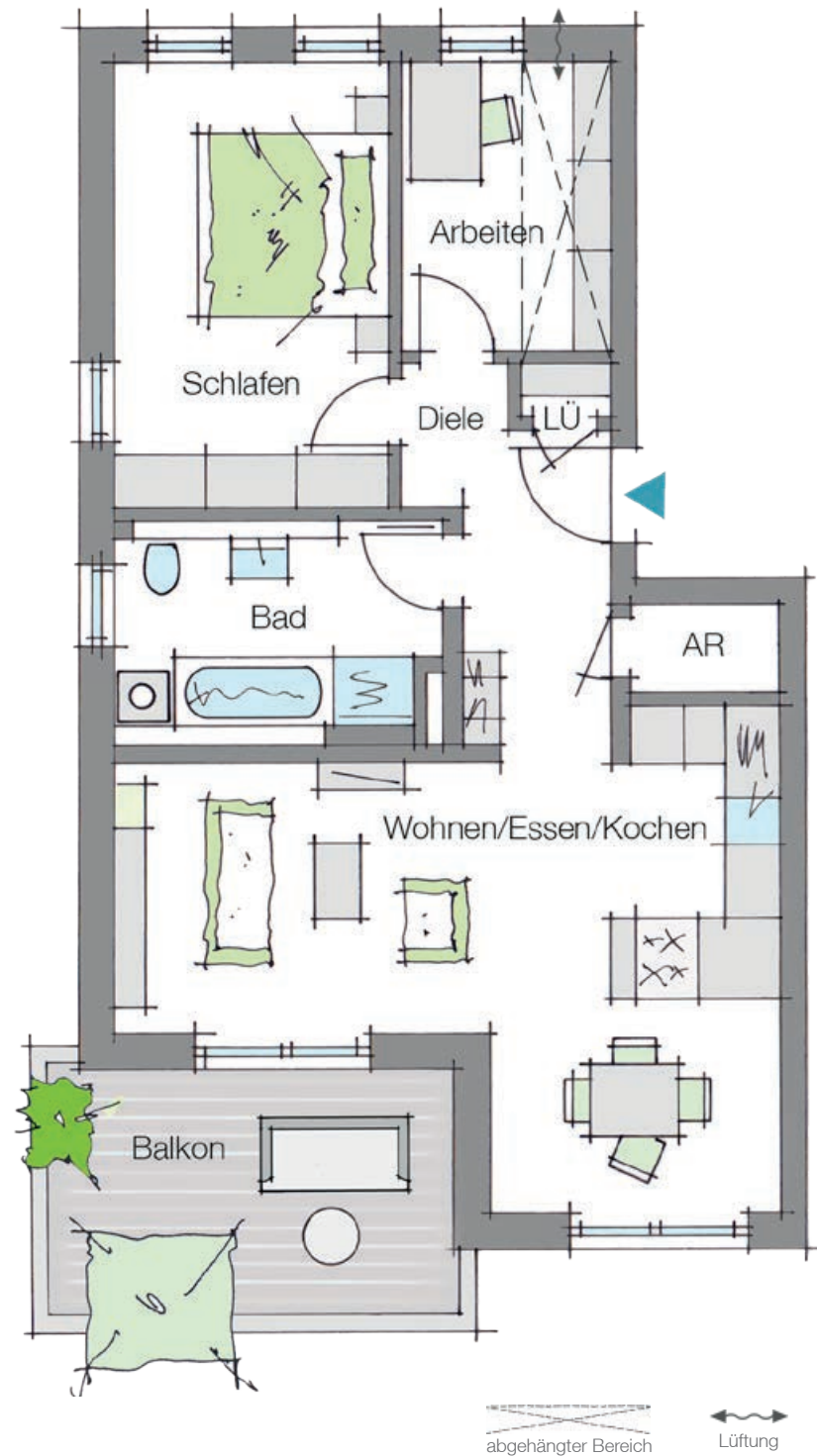
Wohnung 3 - Obergeschoss

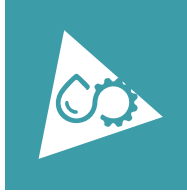
Wohn- und Nutzfläche (netto)

Essen/Kochen/Wohnen	29,78 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Arbeiten	7,42 m ²
Bad	8,47 m ²
AR	1,49 m ²
Diele/Garderobe	7,18 m ²
Zwischensumme	69,43 m²
Balkon 13,42 m ² /2	6,71 m ²
Wohnfläche gesamt	76,14 m²
Kellerabteil 3	6,00 m ²
Nutzfläche gesamt	6,00 m²

zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





TÜV SÜD – Baubegleitendes Qualitätscontrolling



Projektverantwortlicher Bauleiter - Max Straub, 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 ALLER BAUTEILE, DIE IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM LIEGEN WIE:

- Dächer
- Fassaden
- Wände (Gemeinschaftseigentum)
- Böden (Gemeinschaftseigentum)
- Untergeschoße (Gemeinschaftseigentum)
- Tiefgarage
- Innen- und Außentreppen (Gemeinschaftseigentum)
- Fenster
- Türen (Gemeinschaftseigentum)
- Balkone und Terrassen
- Abwasser-, Wasseranlagen
- Wärmeversorgungsanlagen
- Lufttechnische Anlagen
- Elektroanlagen
- Außenanlagen (Wege, Straßen, Spielplätze), einsehbare Bereiche der Entwässerungsanlagen





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 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 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“.