

Solnhofen

# Viel Raum zum Leben und Arbeiten mit Ausblick auf die Zwölf Apostel

CODE DU BIEN: 26248020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 121 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26248020</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 175 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 26 m<sup>2</sup></b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1963</b>	<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 225 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>18.10.2033</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>313.60 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>H</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1963</b>

CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen**

## Une première impression

Dieses interessante Immobilienangebot bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine zentrale Lage und gute Ausstattung. Das Wohn- und Geschäftshaus mit Garage eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer oder Investoren.

Im Erdgeschoss befindet sich eine bis zum 30.09.2026 vermietete Gewerbeeinheit, die über einen eigenen Zugang verfügt.

Ein zentrales Highlight des Hauses ist die großzügige Maisonette-Wohnung mit privatem Zugang. Die Maisonette zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Besonders im Dachgeschoss entsteht dank moderner Dachgauben ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl, das Flexibilität bei der Nutzung der Flächen bietet. Die großen Fensterfronten sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

Obwohl keine Terrasse vorhanden ist, eröffnet ein besonderes Ausstattungsmerkmal neue Möglichkeiten: In einem der Zimmer lassen sich die Schiebefenster komplett öffnen, sodass eine luftige Verbindung nach draußen entsteht. Hinzu kommt ein Balkon, der zusätzlichen Aufenthaltsraum im Freien schafft und den Blick auf die umliegende Umgebung ermöglicht.

Zwei Bäder bieten Komfort und Flexibilität für die Bewohner. Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Holz-Alu-Fenster, die für ausgezeichnete Wärmedämmung, eine angenehme Wohnatmosphäre und einen geringen Pflegeaufwand stehen. Diese Fenster schaffen zudem eine stimmige Verbindung zwischen Funktionalität und modernem Design.

Ein weiteres Merkmal dieses Objekts ist der eindrucksvolle Ausblick auf die „Zwölf Apostel“. Die besondere Lage erlaubt es, die charakteristische Umgebung und die Namensgeber dieser interessanten Aussicht direkt vom Haus aus zu erleben – ein spezielles Detail, das den Wohnwert unterstreicht.

Die zentrale Lage des Hauses bietet kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das lokale Infrastrukturangebot. Für Fahrzeuge stehen kostenlose öffentliche Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung, was den Komfort im Alltag erheblich erhöht.

Lassen Sie sich von den zahlreichen Vorteilen überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um mehr über die Möglichkeiten dieses Angebots zu erfahren.

**CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen**

## **Détails des commodités**

- + vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (bis 30.09.2026)
- + große Maisonette-Wohnung mit eigenem Zugang
- + Schiebefenster im DG können komplett geöffnet werden
- + Balkon
- + zwei Bäder
- + großzügiges Raumgefühl im Dachgeschoss dank Dachgauben
- + toller Ausblick auf die "Zwölf Apostel"
- + zentrale Lage
- + Stellplätze vor dem Haus + Garage
- + hochwertige Holz-Alu-Fenster

**CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Solnhofen ist eine Gemeinde im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen in Mittelfranken. Sie liegt idyllisch im Naturpark Altmühltal, etwa 25 km südöstlich von Weißenburg und 40 km nordöstlich von Donauwörth. Die Region ist weltbekannt für den Abbau von Solnhofener Plattenkalk, der als bedeutende Fossilagerstätte gilt.**

**Sie liegt zwar abseits der großen Verkehrswege, ist aber auf Straße und Schiene gut zu erreichen. Die Bundesstraßen 2 und 13 mit ihren Autobahn-Anbindungen sind nur wenige Kilometer entfernt.**

**Solnhofen besitzt einen Bahnhof an der Strecke, die Nürnberg/Würzburg über Ingolstadt mit München verbindet und ist ideal für Pendler.**

**Der Flughafen Nürnberg ist 80 km entfernt, der Flughafen München 115 km.**

**CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen**

## **Plus d'informations**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26248020 - 91807 Solnhofen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen**

**Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0**

**E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**