

Solnhofen – Solnhofen

# Charmantes Haus in attraktiver Lage mit großem Garten

CODE DU BIEN: 24247053



PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 917 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – 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: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24247053                      |
| Surface habitable      | ca. 230 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1987                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 460.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.    |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation d'énergie                                   | 182.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 22.09.2026           | Classement énergétique                                   | F                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2003                        |

CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 917 m<sup>2</sup>. Die im Jahr 1987 erbaute Immobilie bietet eine hochwertige Ausstattung und wurde stetig modernisiert, um den aktuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

**CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen**

## Détails des commodités

Die Immobilie verfügt über insgesamt acht Zimmer, davon sechs Schlafzimmer, die ideal für eine Großfamilie oder als Mehrgenerationenhaus genutzt werden können. Zwei modernisierte Badezimmer gewährleisten den Komfort und die Funktionalität, die bei einer größeren Bewohnerzahl notwendig sind. Zusätzlich stehen den Bewohnern Balkon und Terrasse sowie gemütliche Sitzgelegenheiten im Garten zur Verfügung, die zum Verweilen im Freien einladen.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz des Hauses gelegt. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2003 modernisiert, gefolgt von der Installation eines Pufferspeichers und einer Solarthermieanlage im Jahr 2006, welche die Energiekosten merklich reduzieren. 2014 wurde die Immobilie zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, um einen Teil des Strombedarfs nachhaltig zu decken oder von der Einspeisevergütung zu profitieren.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, was sowohl im Inneren als auch im Außenbereich ersichtlich ist. Die Innenräume sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und strahlen eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Alle Zimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Lage des Objekts erlaubt es, die Vorteile ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Zentren zu kombinieren. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar, sodass das tägliche Leben bequem organisiert werden kann.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses Anwesen als sehr ansprechende Immobilie für Käufer, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Aufgrund der bereits vorgenommenen Modernisierungen in den Bereichen Heizung und Energie ist das Haus gut für die Zukunft aufgestellt.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst einen Eindruck vor Ort zu verschaffen. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie und lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten inspirieren, die dieses Anwesen bietet.

CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## Tout sur l'emplacement

Solnhofen ist eine Gemeinde an der Altmühl im Südosten des mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Mit rund 1700 Einwohnern und einer Fläche von etwa 13,5 Quadratkilometern ist Solnhofen eine der flächenkleinsten, zugleich aber auch am dichtesten besiedelten Gemeinden des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Die umliegenden Steinbrüche des Solnhofener Plattenkalks gelten als Fossilagerstätte von Weltrang, herausstechend ist der Fund des Archaeopteryx. Solnhofen liegt im Tal der Altmühl, die durch den Ort fließt. Weißenburg in Bayern liegt knapp 15 Kilometer (Luftlinie) in nordwestlicher Richtung, Eichstätt 14 Kilometer (Luftlinie) in östlicher Richtung. Jeweils etwa 25 Kilometer entfernt liegen Donauwörth (südwestlich) und Neuburg an der Donau (südöstlich). Die Mitte der Luftlinie zwischen Augsburg (südlich von Solnhofen gelegen) und Nürnberg (nördlich) läuft durch Solnhofen, beide Großstädte liegen jeweils in rund 60 Kilometern Luftlinienentfernung. Solnhofen grenzt an den Landkreis Eichstätt im Regierungsbezirk Oberbayern, der Regierungsbezirk Schwaben ist ebenfalls nahe gelegen, grenzt direkt aber nur an die Nachbargemeinde Langenaltheim. Das Gemeindegebiet ist von Wäldern wie dem Hochholz und mehreren Steinbrüchen geprägt. Westlich von Solnhofen liegt das Naturschutzgebiet Zwölf-Apostel-Felsen. Durch den Ort führen die Staatsstraßen 2217 und 2230 sowie der Altmühltalradweg. Außerdem besitzt der Ort einen Bahnhof an der Strecke Treuchtlingen–Ingolstadt, an dem stündlich Regionalzüge aus München bzw. Nürnberg halten. Die umsteiglosen Fahrtzeiten betragen rund 120 Minuten nach München, sowie etwa 70 Minuten nach Nürnberg. Mit kurzem Umstieg am Bahnhof Treuchtlingen sind Augsburg in rund 80 Minuten, Ansbach in etwa 50 Minuten und Würzburg in circa 130 Minuten günstig über Regionalzüge zu erreichen. Mit Umstieg in Ingolstadt ist Regensburg ca. 120 Bahnminuten entfernt. Im morgendlichen Berufsverkehr sind durch einige IC- und ICE-Halte in Treuchtlingen bzw. Ingolstadt auch schnellere Verbindungen möglich. Solnhofen ist südöstlicher Endpunkt des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN). Die Fossilagerstätten wurden 2022 zu den schönsten 100 Geotopen weltweit gekürt. In Solnhofen befindet sich das weltweit einzige Museum, das ausschließlich Fundstücke im Original ausstellt. Als Solnhofer Bürger haben Sie im Museum freien Eintritt!



**CODE DU BIEN: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 182.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24247053 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

## Contact

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

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weissenburg en Bavière  
E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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