

Solnhofen – Solnhofen

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhigem Wohngebiet mit großem Garten

????????? ??????????: 24247051



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 917 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24247051	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	6	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	2	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1987		?????????????, ??????, ??????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	182.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.09.2026	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1987

???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



??????? ???????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ????????



???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



??????? ???????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ????????





???????? ?????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



??????? ???????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ????????



??????? ???????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ????????



???????? ?????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



??????? ????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ????????



???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????





???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



???????? ?????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



???????? ?????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ?????????



??????? ???????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?? ????????



???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

??? ?????? ???????????

Das 1987 gebaute und gepflegte Anwesen mit einer Grundstücksfläche von ca. 917 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 230m<sup>2</sup> wurde ständig liebevoll renoviert. Das Anwesen befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über insgesamt acht Zimmer, sechs Schlafzimmer, zwei Badezimmer und separate WC. Die Böden sind mit Parkett, Naturstein, Fliesen und Laminat ausgestattet. Es ist voll unterkellert. Zu dem Anwesen gehört eine Doppelgarage, eine kleine Werkstatt sowie ein Geräteschuppen. Die Erdgeschosswohnung ist ab dem 1.10.2024 und die Obergeschosswohnung ist ab dem 01.12.2024 frei.

??????? ???????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

???????????????? ???? ??????????

Das wunderschöne Anwesen ist als Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohnungen bebaut. Beide Wohnungen sind vermietet.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat einen schönen Kachelofen. Vom geräumigen Flur aus haben Sie Zugang zu jedem Zimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet und Toilette ausgestattet. Die Wohnung verfügt zudem über zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und eine Gästetoilette. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Beisammensein. An die große Küche grenzt ein Balkon an, der zum Entspannen einlädt, dieser hat einen Zugang vom Wohnzimmer und Küche. Von der Küche aus kommt man in die Speisekammer.

Über das Treppenhaus gelangen Sie zum Eingang der Obergeschosswohnung. Diese hat einen identischen Grundriss wie die Wohnung im Erdgeschoss. Vom geräumigen Flur aus haben Sie Zugang jedem Zimmer. Neben der großen Küche mit Speisekammer gibt es auch in dieser Wohnung zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und eine Gästetoilette. Der Wohnbereich ist ebenfalls offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Beisammensein. Das Badezimmer ist auch hier mit einer Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet, Toilette und Waschmaschinenanschluß ausgestattet. Beide Wohnungen bieten ausreichend Platz für eine Familie.

Ein geräumiger Dachboden dient als zusätzliche Abstellfläche. Der Dachboden ist ausbaufähig,. Die Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Heizung sind schon nach oben verlegt, ebenso ist der Estrich auch schon vorhanden. Das komplette Anwesen ist unterkellert. Im Keller befinden sich der Heizraum, eine Kellerbar, eine Waschküche sowie drei Lagerräume. Neben den zwei Stellplätzen im Außenbereich bietet das Anwesen eine Doppelgarage sowie eine Werkstatt und eine Geräteschuppen.

Die Immobilie wird mittels einer Zentralheizung beheizt und verfügt über eine Photovoltaikanlage mit 21,60 kWp. Die Ausstattungsqualität ist normal. Die Lage ist zentral und trotzdem ruhig. Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Insgesamt bietet diese gepflegte Immobilie eine ideale Gelegenheit für eine Kapitalanlage. Mit ihrer großzügigen Fläche und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeit ist sie eine Investition, die sich langfristig lohnt.



??????? ???????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

??? ??? ??? ???????????

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).

??????? ????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

????? ??????????????

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 1987. 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.

???????? ??????????: 24247051 - 91807 Solnhofen – Solnhofen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg ??? ??????????

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)