Solnhofen

Zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus mit Maisonette-Wohnung und Balkon

Objektnummer: 26248020



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 121 m²

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248020
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Gewerbefläche	ca. 50 m²
Vermietbare Fläche	ca. 225 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.10.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	313.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Ein erster Eindruck

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 Gewerbeeinheit mit Sanitärräumen- und Nutzräumen, die über einen eigenen Zugang verfügt und zuletzt als Fahrschule genutzt wurde.

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 im Dachgeschoss lassen sich die Schiebefenster komplett öffnen, sodass eine luftige Verbindung nach draußen entsteht. Hinzu kommt ein Balkon im Obergeschoss, der zusätzlichen Aufenthaltsraum im Freien schafft und den Blick auf die umliegende Umgebung ermöglicht. Sie wünschen sich einen Garten? Im Ort gibt es Möglichkeiten einen Garten zu pachten.

Bäder auf jeder Wohnebene 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 neben der eigenen Garage 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.

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Ausstattung und Details

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit 50 m²
große Maisonette-Wohnung mit eigenem Zugang mit 175 m²
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

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Alles zum Standort

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 Fossillagerstätte 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.

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26248020 - 91807 Solnhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com