

Strahlungen

# PRICE REDUCTION: Exceptional property urgently seeks new residents!

*Property ID: 25221029*



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 897 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## At a glance

Property ID	25221029	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1832	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	76.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1985

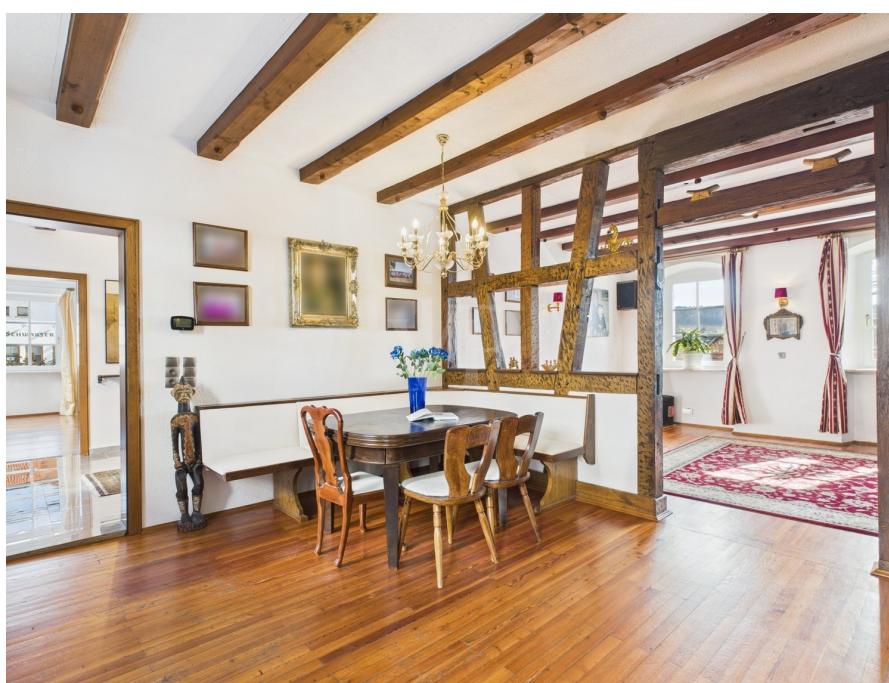
Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



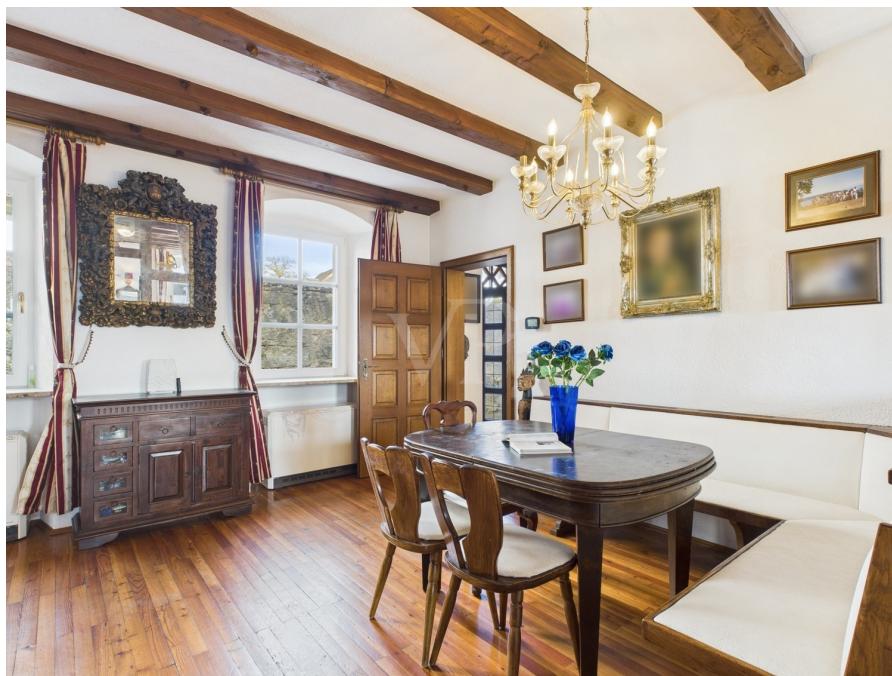
Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



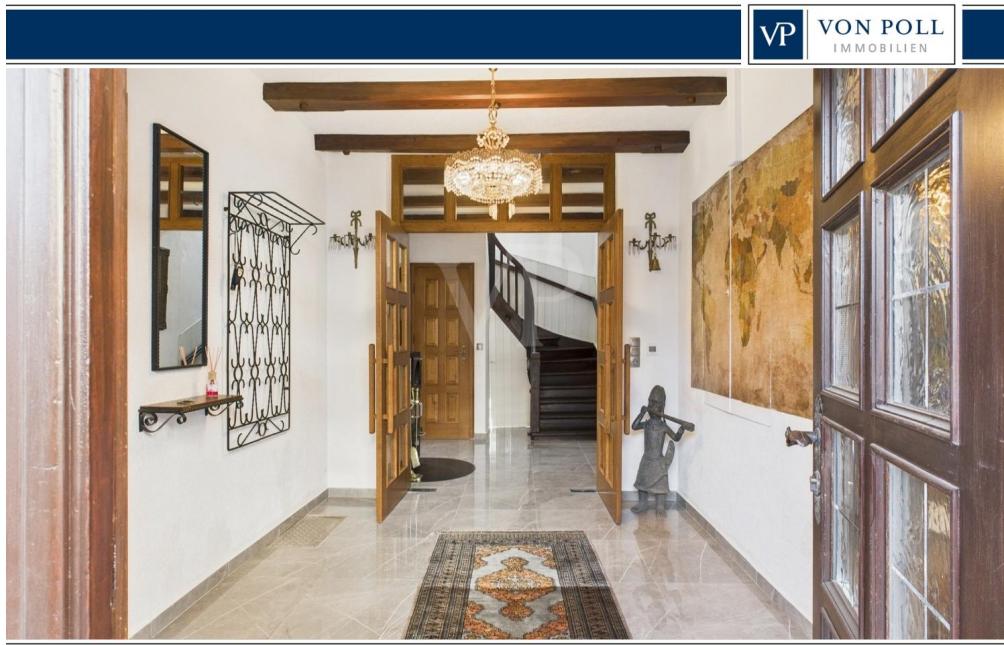
Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## The property



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

Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## A first impression

A historic gem, not a listed building – perfect for families, creative minds, and nature lovers. Anyone who appreciates the charm of bygone centuries and simultaneously seeks space for personal growth will be captivated by this exceptional property. First mentioned as a school in 1839, the building impresses with its massive limestone blocks, 60 cm thick walls, and original floor plans – an authentic setting for those who wish to work creatively within historic walls. Currently used as a spacious single-family home, the property offers light-filled rooms with a unique character. A complete renovation took place in 1987, yet the house retains its historic soul. In the past, it served not only as a school but also as a bank branch and a planning office for the A71 motorway – a place where history and the future were always intertwined. Particularly appealing to artists and creatives is the charming half-timbered "studio house" with glazed panels, offering unobstructed views over the village and the Rhön region. Currently used as a party room (with a suspended ceiling), it offers the perfect setting for exhibitions, workshops, or a private studio. Adjacent to this is a sunny terrace, inviting you to relax outdoors and develop new ideas. An absolute highlight of the property is the impressive 15th-century vaulted cellar with its original Gothic archway. This exceptional space is currently furnished with a stylish bar, a large table, and matching chairs, creating the perfect ambiance for wine tastings, convivial evenings, or special events. Thanks to the existing electricity and water connections, exclusive moments of enjoyment can be effortlessly staged here – a dream for wine lovers and hosts with a taste for the extraordinary. External guest restrooms are also available, ideal for events or commercial use of the property. The estate also includes a small barn with a workbench – an ideal space for crafts, artistic projects, or additional storage. The low-maintenance garden boasts mature fruit trees (cherry, pear, plum, apple) and is perfect for playing, growing your own food, or simply relaxing. This unique property offers a variety of possibilities – whether as a one-of-a-kind family home, a private artist's residence, a gallery, a studio, or a combination of living and working in an inspiring environment. With its historical character, versatile potential uses, and idyllic location overlooking the Rhön Mountains, this estate is a rare opportunity for those who appreciate tradition and wish to realize their visions in a special setting. Let yourself be inspired by its history – and write your own chapter!

**Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen**

## All about the location

Strahlungen ist eine idyllische und die jüngste Gemeinde im Landkreis Rhön-Grabfeld und besticht durch ihre naturnahe Lage mit hoher Lebensqualität. Umgeben von der malerischen Landschaft der Rhön, bietet der Ort eine ruhige Wohnlage mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Dieser Ort eignet sich hervorragend um eine Familie groß zu ziehen. Fahrradfahren im Innenhof, kaum Verkehr, Kindergarten und Hort im Ort. Auch Bäckerei/Konditorei, Restaurant, Biergarten, Metzgerei und Fremdenzimmer, Sportverein, Fußballplätze, Spielplätze und ein neues Gemeinschaftszentrum befinden sich vor Ort. Nur 6 km entfernt befindet sich der Meisterschaftsgolfplatz Maria Bildhausen. Ebenso in der Umgebung finden Sie das Rhönklinikum und den Kurpark mit all seinen Vorteilen.

Dank der Nähe zu Bad Neustadt sowie der guten Anbindung an die B279 und A71 sind Städte wie Schweinfurt oder Würzburg schnell erreichbar.

Strahlungen vereint ländlichen Charme mit urbaner Nähe und ist somit ein idealer Wohnort für alle, die ein harmonisches Dorfleben mit der Nähe der Natur und guter Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 76.25 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25221029 - 97618 Strahlungen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt  
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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