

Strahlungen

**BAJADA DE PRECIO: ¡Propiedad excepcional
busca urgentemente nuevos residentes!**

Número de propiedad: 25221029



**PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 897 m²**

Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

De un vistazo

Número de propiedad	25221029	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 210 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1832	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	76.25 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.04.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



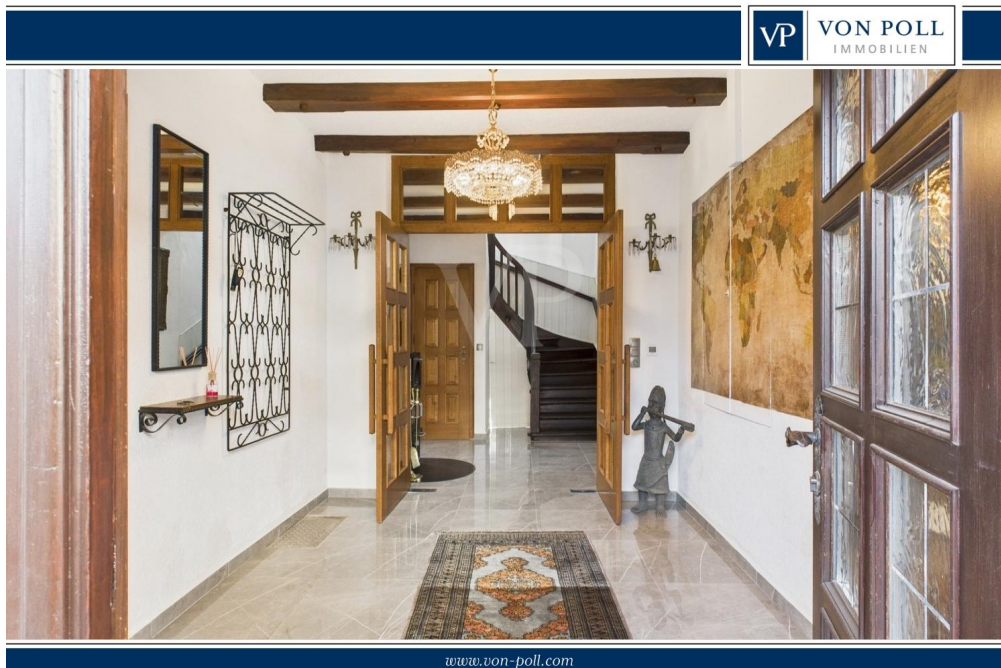
Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

La propiedad



www.von-poll.com

Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

Una primera impresión

Una joya histórica, no un edificio protegido, ideal para familias, mentes creativas y amantes de la naturaleza. Quien aprecie el encanto de siglos pasados y, al mismo tiempo, busque espacio para el crecimiento personal, quedará cautivado por esta excepcional propiedad. Mencionada por primera vez como escuela en 1839, la construcción impresiona con sus enormes bloques de piedra caliza, muros de 60 cm de espesor y planos originales: un entorno auténtico para quienes deseen trabajar creativamente entre muros históricos. Actualmente utilizada como una espaciosa vivienda unifamiliar, la propiedad ofrece habitaciones luminosas con un carácter único. Una renovación completa se llevó a cabo en 1987, pero la casa conserva su esencia histórica. En el pasado, sirvió no solo como escuela, sino también como sucursal bancaria y oficina de planificación de la autopista A71, un lugar donde la historia y el futuro siempre estuvieron entrelazados. Especialmente atractiva para artistas y creativos es la encantadora "casa estudio" con entramado de madera y paneles de vidrio, que ofrece vistas despejadas del pueblo y la región del Rhön. Actualmente utilizado como salón de fiestas (con falso techo), ofrece el entorno perfecto para exposiciones, talleres o un estudio privado. Junto a él, se encuentra una soleada terraza que invita a relajarse al aire libre y a desarrollar nuevas ideas. Un punto culminante de la propiedad es la impresionante bodega abovedada del siglo XV, con su arco gótico original. Este excepcional espacio cuenta con un elegante bar, una gran mesa y sillas a juego, creando el ambiente perfecto para catas de vino, veladas informales o eventos especiales. Gracias a las conexiones de electricidad y agua, aquí se pueden organizar momentos exclusivos de disfrute sin esfuerzo: un sueño para los amantes del vino y los anfitriones con gusto por lo extraordinario. También hay baños exteriores para invitados, ideales para eventos o uso comercial de la propiedad. La finca también incluye un pequeño granero con un banco de trabajo, un espacio ideal para manualidades, proyectos artísticos o almacenamiento adicional. El jardín, de fácil mantenimiento, cuenta con

árboles frutales maduros (cerezos, perales, ciruelos y manzanos) y es perfecto para jugar, cultivar sus propios alimentos o simplemente relajarse. Esta propiedad única ofrece diversas posibilidades: ya sea como vivienda familiar única, residencia privada para artistas, galería, estudio o una combinación de vida y trabajo en un entorno inspirador. Con su carácter histórico, sus versátiles usos y su idílica ubicación con vistas a las montañas del Rhön, esta finca es una oportunidad única para quienes aprecian la tradición y desean hacer realidad sus visiones en un entorno especial. ¡Déjese inspirar por su historia y escriba su propio capítulo!

Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 76.25 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25221029 - 97618 Strahlungen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com