

Strahlungen

# BAISSE DE PRIX : Propriété exceptionnelle recherche de toute urgence de nouveaux résidents !

CODE DU BIEN: 25221029



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 897 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25221029          |
| Surface habitable      | ca. 210 m²        |
| Pièces                 | 6                 |
| Chambres à coucher     | 4                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1832              |
| Place de stationnement | 3 x surface libre |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                        |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Électricité          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 76.25 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1985                                        |



CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété





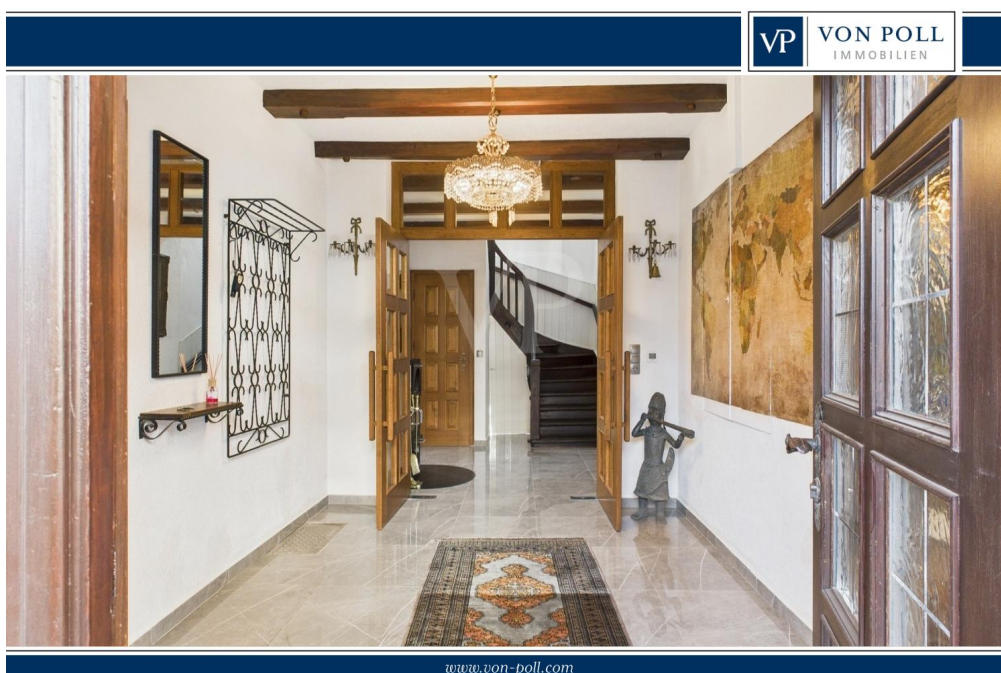
CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Une première impression

Un joyau historique, non classé monument historique – idéal pour les familles, les esprits créatifs et les amoureux de la nature. Quiconque apprécie le charme des siècles passés et recherche un espace propice à l'épanouissement personnel sera conquis par cette propriété exceptionnelle. Mentionnée pour la première fois comme école en 1839, l'édifice impressionne par ses imposants blocs de calcaire, ses murs de 60 cm d'épaisseur et ses plans d'origine – un cadre authentique pour ceux qui souhaitent travailler et créer au sein de ces murs chargés d'histoire. Actuellement aménagée en spacieuse maison individuelle, la propriété offre des pièces baignées de lumière au caractère unique. Entièrement rénovée en 1987, la maison a néanmoins conservé son âme historique. Par le passé, elle a non seulement abrité une école, mais aussi une agence bancaire et un bureau d'études pour l'autoroute A71 – un lieu où histoire et avenir se sont toujours intimement liés. La charmante maison-atelier à colombages, avec ses panneaux vitrés offrant une vue imprenable sur le village et la région du Rhön, séduira particulièrement les artistes et les créatifs. Actuellement utilisée comme salle de réception (avec un faux plafond), elle offre un cadre idéal pour des expositions, des ateliers ou un studio privé. Attendant, une terrasse ensoleillée invite à la détente en plein air et à l'épanouissement de nouvelles idées. Le joyau de la propriété est sans conteste son impressionnante cave voûtée du XVe siècle, avec son arche gothique d'origine. Cet espace exceptionnel est actuellement aménagé avec un bar élégant, une grande table et des chaises assorties, créant une ambiance parfaite pour des dégustations de vin, des soirées conviviales ou des événements spéciaux. Grâce aux raccordements à l'eau et à l'électricité, il est possible d'y organiser facilement des moments de pur plaisir – un rêve pour les amateurs de vin et les hôtes en quête d'originalité. Des toilettes extérieures sont également disponibles pour les invités, idéales pour les événements ou une utilisation commerciale de la propriété. Le domaine comprend également une petite grange avec un établi – un espace idéal pour les loisirs créatifs, les projets artistiques ou du stockage supplémentaire. Le jardin, facile d'entretien, abrite des arbres fruitiers matures (cerisiers, poiriers, pruniers, pommiers) et se prête parfaitement aux jeux, au potager ou tout simplement à la détente. Cette propriété unique offre une multitude de possibilités : maison familiale hors du commun, résidence d'artiste privée, galerie, atelier, ou encore un espace combinant vie et travail dans un cadre inspirant. Avec son cachet historique, ses multiples possibilités d'aménagement et son emplacement idyllique surplombant les monts Rhön, ce domaine représente une opportunité rare pour les amoureux de la tradition qui souhaitent concrétiser leurs visions dans un cadre exceptionnel. Laissez-vous inspirer par son histoire et écrivez votre propre histoire !



**CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Plus d'informations

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Contact

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

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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