

## Strahlungen

# ΜΕΙΩΣΗ ΤΙΜΗΣ: Εξαιρετικό ακίνητο αναζητά επειγόντως νέους κατοίκους!

Αριθμός ακινήτου: 25221029



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 349.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 210 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 897 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25221029	Τιμή αγοράς	349.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 210 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2023
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1832		
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική κατανάλωση ενέργειας	76.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.04.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1985

Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



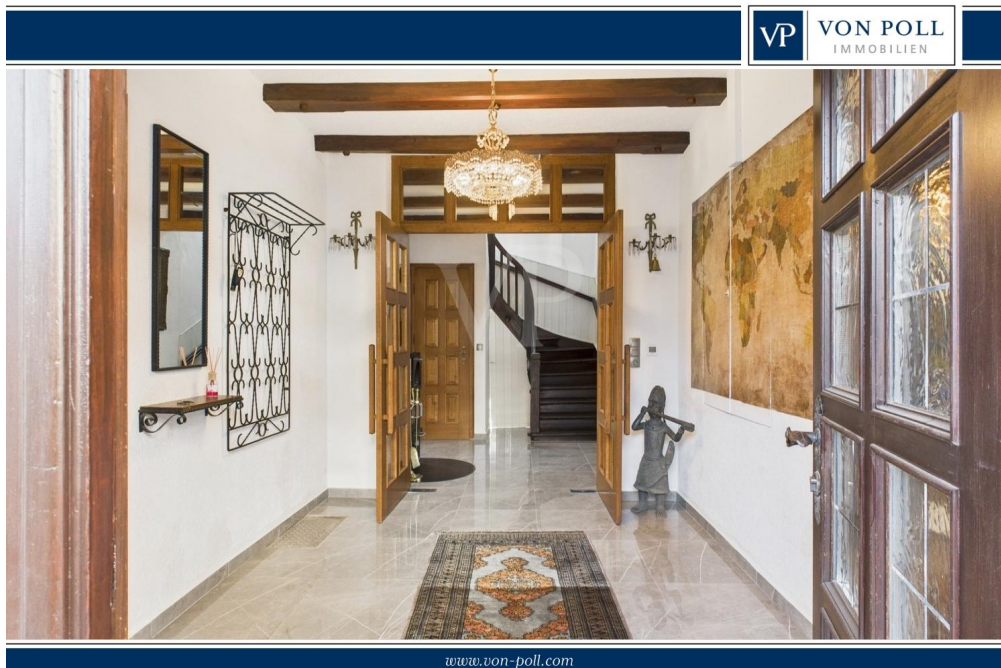
Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen

## Το ακίνητο



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

**Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ένα ιστορικό στολίδι, όχι διατηρητέο κτίριο – ιδανικό για οικογένειες, δημιουργικά μυαλά και λάτρεις της φύσης. Όποιος εκτιμά τη γοητεία περασμένων αιώνων και ταυτόχρονα αναζητά χώρο για προσωπική ανάπτυξη, θα γοητευτεί από αυτό το εξαιρετικό ακίνητο. Αναφέρθηκε για πρώτη φορά ως σχολείο το 1839, το κτίριο εντυπωσιάζει με τους τεράστιους ασβεστόλιθους, τους τοίχους πάχους 60 εκατοστών και τις πρωτότυπες κατόψεις – ένα αυθεντικό σκηνικό για όσους επιθυμούν να εργαστούν δημιουργικά μέσα σε ιστορικά τείχη. Χρησιμοποιείται σήμερα ως ευρύχωρη μονοκατοικία, το ακίνητο προσφέρει φωτεινά δωμάτια με μοναδικό χαρακτήρα. Μια πλήρης ανακαίνιση πραγματοποιήθηκε το 1987, ωστόσο το σπίτι διατηρεί την ιστορική του ψυχή. Στο παρελθόν, χρησίμευε όχι μόνο ως σχολείο αλλά και ως υποκατάστημα τράπεζας και γραφείο σχεδιασμού για τον αυτοκινητόδρομο A71 – ένα μέρος όπου η ιστορία και το μέλλον ήταν πάντα συνυφασμένα. Ιδιαίτερα ελκυστικό για καλλιτέχνες και δημιουργικούς είναι το γοητευτικό ξύλινο «studio house» με τζάμια, που προσφέρει ανεμπόδιση θέα στο χωριό και την περιοχή Rhön. Χρησιμοποιείται σήμερα ως αίθουσα εκδηλώσεων (με ψευδοροφή), προσφέροντας το τέλειο σκηνικό για εκθέσεις, εργαστήρια ή ιδιωτικό στούντιο. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται μια ηλιόλουστη βεράντα, που σας προσκαλεί να χαλαρώσετε σε εξωτερικούς χώρους και να αναπτύξετε νέες ιδέες. Ένα από τα πιο σημαντικά σημεία του ακινήτου είναι το εντυπωσιακό θολωτό κελάρι του 15ου αιώνα με την αυθεντική γοτθική αψίδα. Αυτός ο εξαιρετικός χώρος είναι επί του παρόντος επιπλωμένος με ένα κομψό μπαρ, ένα μεγάλο τραπέζι και ασορτί καρέκλες, δημιουργώντας την τέλεια ατμόσφαιρα για γευσιγνωσίες κρασιού, εύθυμες βραδιές ή ειδικές εκδηλώσεις. Χάρη στις υπάρχουσες συνδέσεις ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, αποκλειστικές στιγμές απόλαυσης μπορούν να οργανωθούν αβίαστα εδώ – ένα όνειρο για τους λάτρεις του κρασιού και τους οικοδεσπότες με γούστο για το εξαιρετικό. Διατίθενται επίσης εξωτερικές τουαλέτες επισκεπτών, ιδανικές για εκδηλώσεις ή εμπορική

χρήση του ακινήτου. Το κτήμα περιλαμβάνει επίσης έναν μικρό αχυρώνα με πάγκο εργασίας - έναν ιδανικό χώρο για χειροτεχνίες, καλλιτεχνικά έργα ή επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Ο κήπος με τις λίγες απαιτήσεις συντήρησης διαθέτει ώριμα οπωροφόρα δέντρα (κερασιά, αχλάδια, δαμασκηνιές, μηλιές) και είναι ιδανικός για παιχνίδι, καλλιέργεια του δικού σας φαγητού ή απλώς χαλάρωση. Αυτό το μοναδικό ακίνητο προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων - είτε ως μοναδική οικογενειακή κατοικία, ιδιωτική κατοικία καλλιτέχνη, γκαλερί, स्टούντιο ή συνδυασμός διαβίωσης και εργασίας σε ένα εμπνευσμένο περιβάλλον. Με τον ιστορικό του χαρακτήρα, τις ευέλικτες δυνατότητες χρήσης και την ειδυλλιακή τοποθεσία με θέα στα βουνά Rhön, αυτό το κτήμα αποτελεί μια σπάνια ευκαιρία για όσους εκτιμούν την παράδοση και επιθυμούν να πραγματοποιήσουν τα οράματά τους σε ένα ξεχωριστό περιβάλλον. Αφήστε τον εαυτό σας να εμπνευστεί από την ιστορία του - και γράψτε το δικό σας κεφάλαιο!

**Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25221029 - 97618 Strahlungen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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