

**Strahlungen**

?????? ?????: ?????????? ?????? ?????? ??????  
????????? ?????? ?????? ?????????!

?????? ??????: 25221029



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

????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 897 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ??? ???? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25221029 - 97618 Strahlungen

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25221029
???????????	ca. 210 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1832
????? ????????????	3 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	349.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????
	???????????

????????? ??????????: 25221029 - 97618 Strahlungen

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	
???? ???? ????????	???????????????	76.25 kWh/m²a
???????????????	08.04.2035	
???????????????????		
???????? ???		C
???? ???? ????????	?????????????	
		1985
	????????? ?? ??	
	?????????????	
	???????????????????	

???????? ????????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ???????



???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ??????



???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ??????



???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ??????



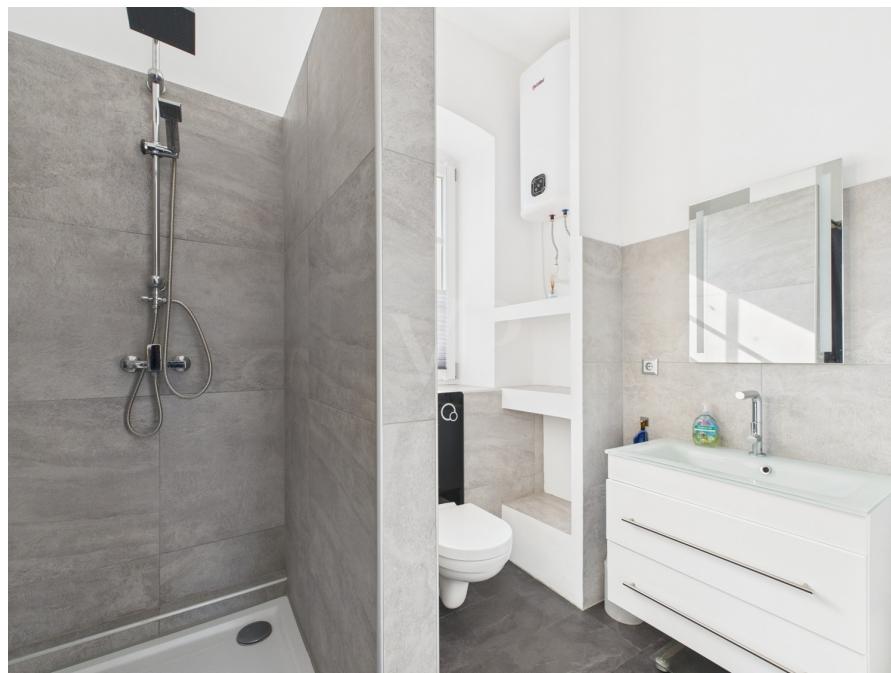
???????? ????????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ????????



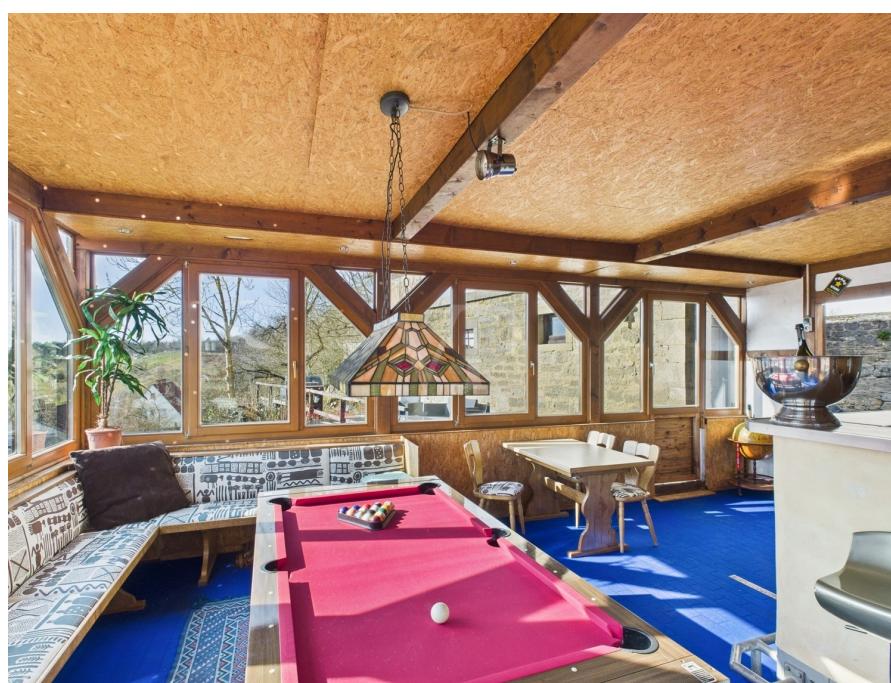
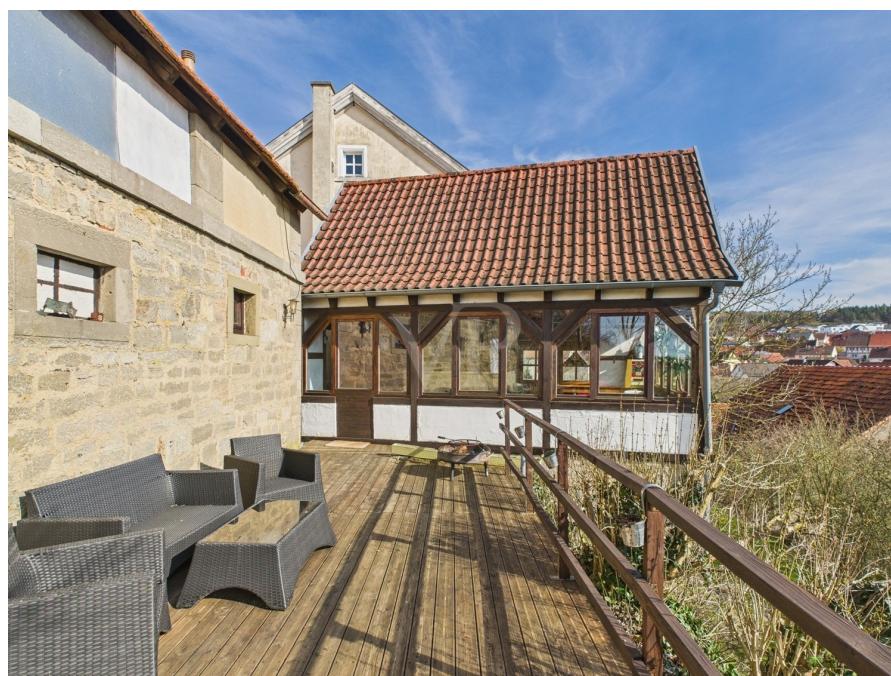
???????? ????????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ????????



???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ??????



???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ??????



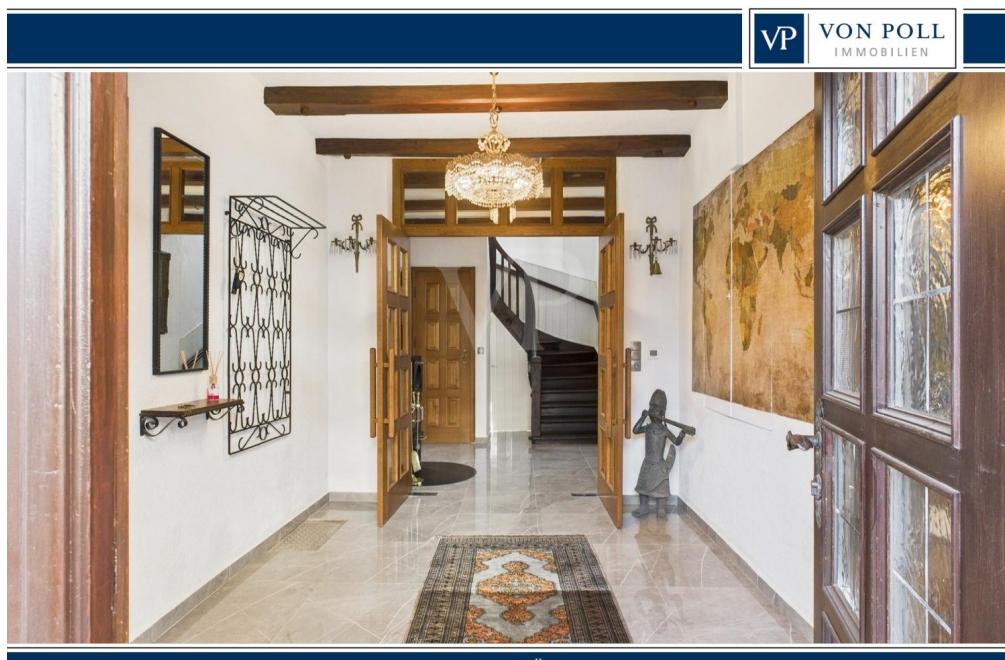
???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ??????



???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

?? ???????



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

???????? ????????: 25221029 - 97618 Strahlungen

## ??? ?????? ??????????

??? ?????????? ??????????, ??? ?????????? ?????? – ??????? ????? ??????????????,  
????????????? ?????? ??? ??????? ??? ??????. ?????? ?????? ?? ??????? ??????????????  
????? ??? ?????????? ??????? ?????? ??? ?????????? ???????, ?? ?????????? ???  
????? ?? ?????????? ??????. ?????????? ??? ?????? ?????? ?? ??????? ?? 1839, ??  
????? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ???????????, ??? ??????? ?????? ??????? 60  
????????? ??? ??? ?????????? ?????????? – ??? ?????????? ?????????? ??? ??????  
????????? ?? ?????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ??????. ??????????????????  
????? ?? ?????????? ??????????????, ?? ??????? ?????????? ?????????? ??????? ??  
????????? ??????. ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?? 1987, ??????  
?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????. ??? ???????, ?????????? ??? ????? ??  
????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????? ?????????? ?????????? ??? ???  
????????????? A71 – ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?? ??????? ??? ?????? ??????  
??????????. ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ???  
????????? ?????? «studio house» ?? ??????, ??? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??  
????? ??? ??? ?????? Rhön. ?????????????? ?????? ?? ??????? ?????????? ?????????? (??  
?????????), ?????????????? ?? ?????? ?????? ??????? ??? ???????, ?????????? ?  
????????? ??????. ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???????, ??? ???  
????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ??? ???.  
??? ??? ?? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ??????? ?? ?????????? ??????  
????? ??? 15?? ?????? ?? ??? ?????????? ??????? ??????. ?????? ? ??????????  
????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????? ???, ??? ??????  
????????? ??? ?????? ?????????, ?????????????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????????? ??????, ??????? ??????? ? ?????? ?????? ?????????? ??? ??? ???  
????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????, ?????????????? ??????????  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? - ??? ?????? ??? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??????  
????????? ??? ??????. ? ?????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????  
????????? - ??? ?????? ??? ??? ?????????? ??????, ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ??????  
????????????? ????. ? ?????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????  
????????? ?????? (??????, ??????, ??????????, ??????) ??? ?????? ????????  
?? ????????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??????????. ??? ??  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? - ??? ?? ????????  
????????????? ???????, ??????? ?????????? ?????????? ???????, ???????, ?????????? ?  
????????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??  
????????? ??? ??????????, ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????



VON POLL  
REAL ESTATE

?????????? ?? ??? ??? ????? Rhön, ??? ? ? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????????  
??? ??? ? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ??????????  
???? ? ? ??? ?????????? ??????????. ?????? ??? ?????? ??? ? ? ?????????? ??? ???  
????????? ??? - ??? ?????? ?? ??? ??????!

???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25221029 - 97618 Strahlungen

????????????? ??????????????

???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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