

Strahlungen

RIDUZIONE DI PREZZO: Proprietà eccezionale cerca urgentemente nuovi residenti!

Codice oggetto: 25221029



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 897 m²

Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25221029
Superficie netta	ca. 210 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1832
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	76.25 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



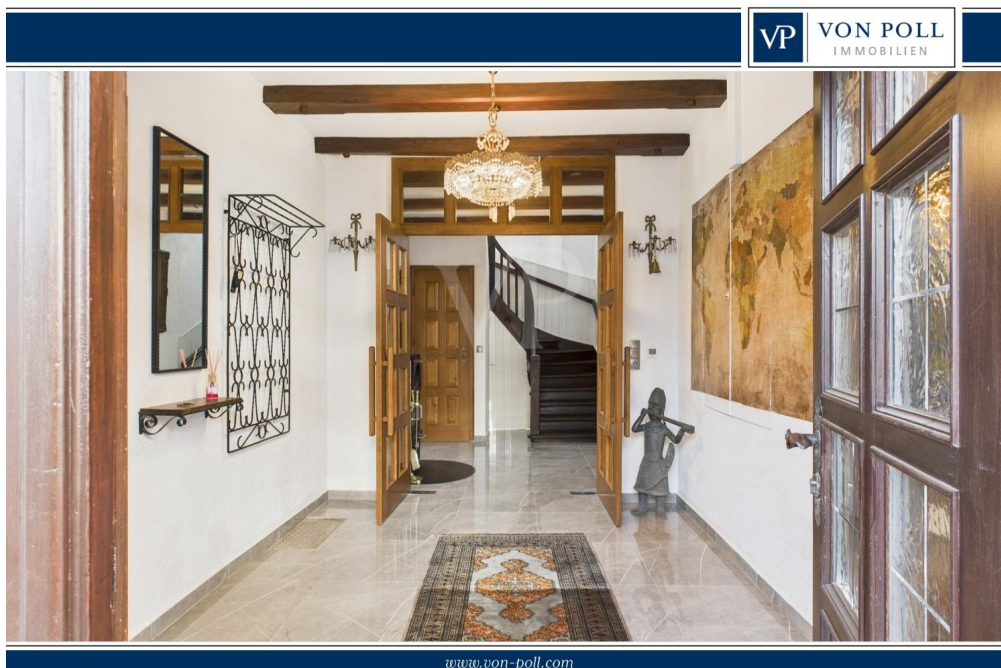
Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

La proprietà



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

Una prima impressione

Un gioiello storico, non un edificio storico, perfetto per famiglie, menti creative e amanti della natura. Chiunque apprezzi il fascino dei secoli passati e cerchi allo stesso tempo uno spazio per la crescita personale rimarrà affascinato da questa proprietà eccezionale. Menzionato per la prima volta come scuola nel 1839, l'edificio colpisce per i suoi massicci blocchi di calcare, le pareti spesse 60 cm e le planimetrie originali: un ambiente autentico per coloro che desiderano lavorare in modo creativo all'interno di mura storiche. Attualmente adibita a spaziosa casa unifamiliare, la proprietà offre ambienti luminosi dal carattere unico. Una completa ristrutturazione è stata effettuata nel 1987, ma la casa conserva la sua anima storica. In passato, fungeva non solo da scuola, ma anche da filiale bancaria e ufficio di progettazione per l'autostrada A71, un luogo in cui storia e futuro si sono sempre intrecciati. Particolarmente attraente per artisti e creativi è l'affascinante "casa studio" a graticcio con pannelli vetrati, che offre una vista libera sul villaggio e sulla regione del Rhön. Attualmente utilizzata come sala per feste (con controsoffitto), offre l'ambiente ideale per mostre, workshop o come studio privato. Adiacente, una terrazza soleggiata invita a rilassarsi all'aperto e a sviluppare nuove idee. Un punto forte della proprietà è l'imponente cantina a volta del XV secolo con il suo arco gotico originale. Questo spazio eccezionale è attualmente arredato con un elegante bar, un grande tavolo e sedie abbinate, creando l'atmosfera perfetta per degustazioni di vini, serate conviviali o eventi speciali. Grazie agli allacciamenti elettrici e idrici esistenti, è possibile organizzare senza sforzo momenti di piacere esclusivi: un sogno per gli amanti del vino e gli ospiti con il gusto per lo straordinario. Sono disponibili anche bagni esterni per gli ospiti, ideali per eventi o per l'uso commerciale della proprietà. La tenuta comprende anche un piccolo fienile con un banco da lavoro, uno spazio ideale per lavori artigianali, progetti artistici o ulteriore spazio di stoccaggio. Il giardino, a bassa manutenzione, vanta alberi da frutto maturi (ciliegi, peri, susini, meli) ed è perfetto per giocare, coltivare il proprio cibo o semplicemente rilassarsi. Questa proprietà unica offre una varietà di possibilità: come unica casa di famiglia, residenza privata per artisti, galleria, studio o una combinazione di vita e lavoro in un ambiente stimolante. Con il suo carattere storico, le sue molteplici possibilità di utilizzo e la posizione idilliaca con vista sui monti Rhön, questa tenuta rappresenta una rara opportunità per coloro che apprezzano la tradizione e desiderano realizzare i propri sogni in un ambiente speciale. Lasciatevi ispirare dalla sua storia e scrivete il vostro capitolo!

Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25221029 - 97618 Strahlungen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com