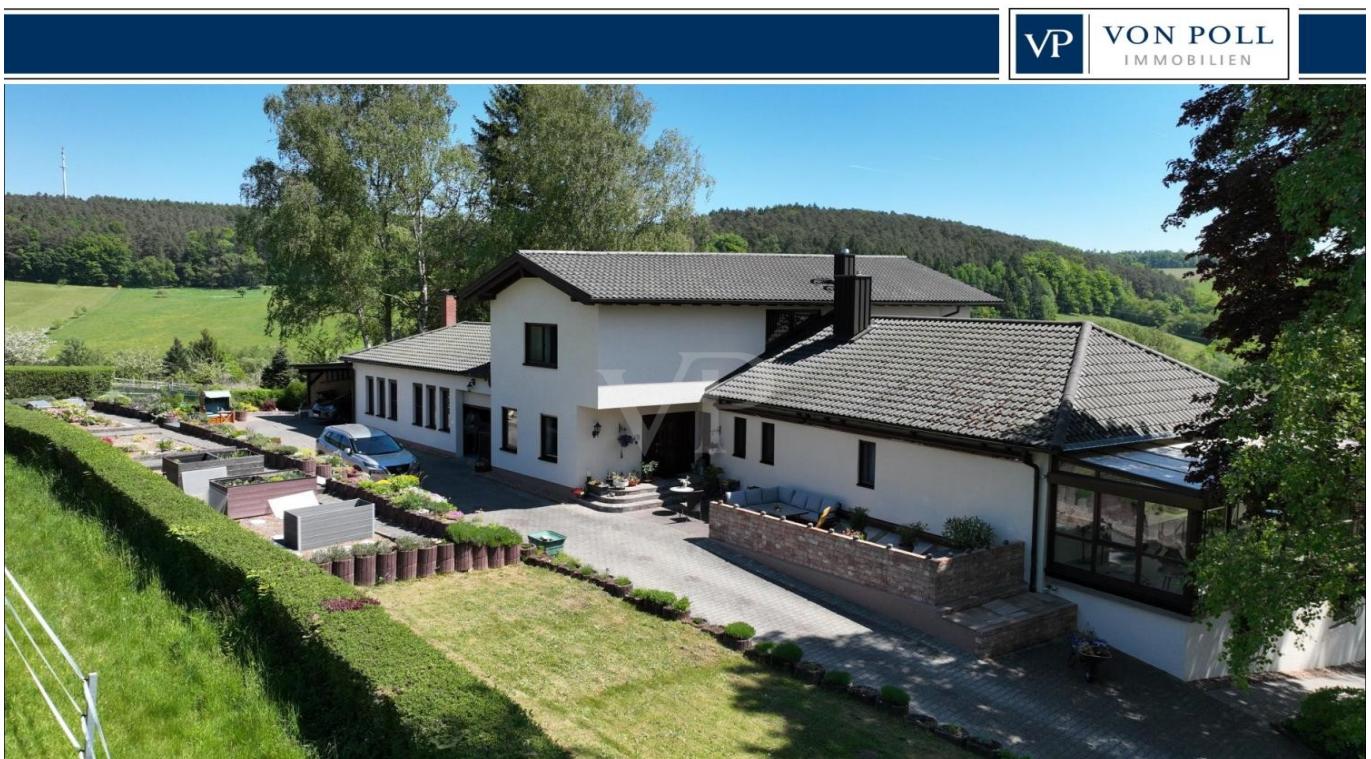


Mossautal / Unter-Mossau

## Exclusive retreat in a secluded location

*Property ID: 25177009*



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

**PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 436,26 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 2.923 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## At a glance

Property ID	25177009	Purchase Price	1.200.000 EUR
Living Space	ca. 436,26 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	11	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 35 m <sup>2</sup>
Year of construction	1960	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space		

Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	179.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.03.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



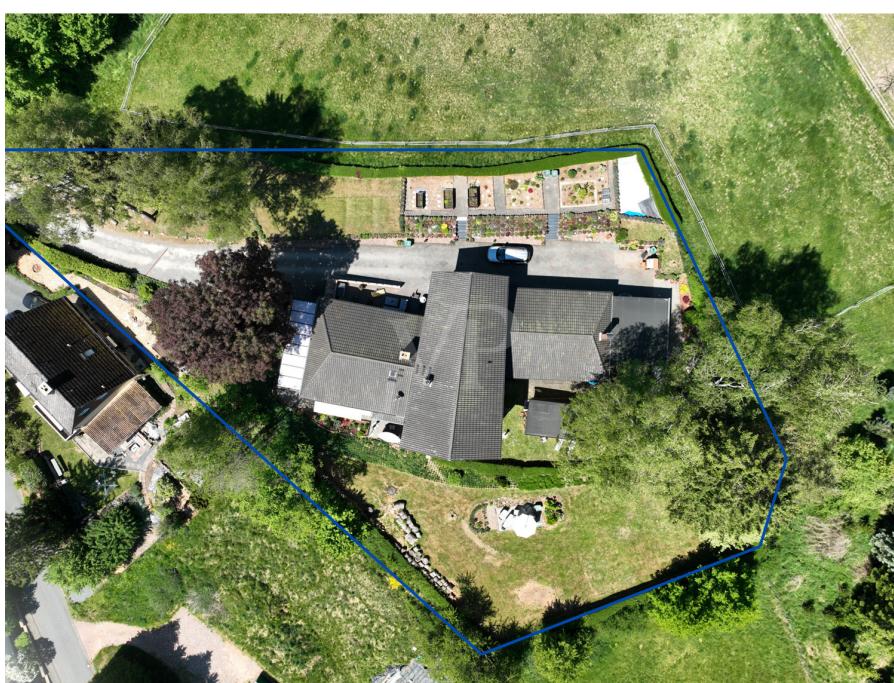
Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



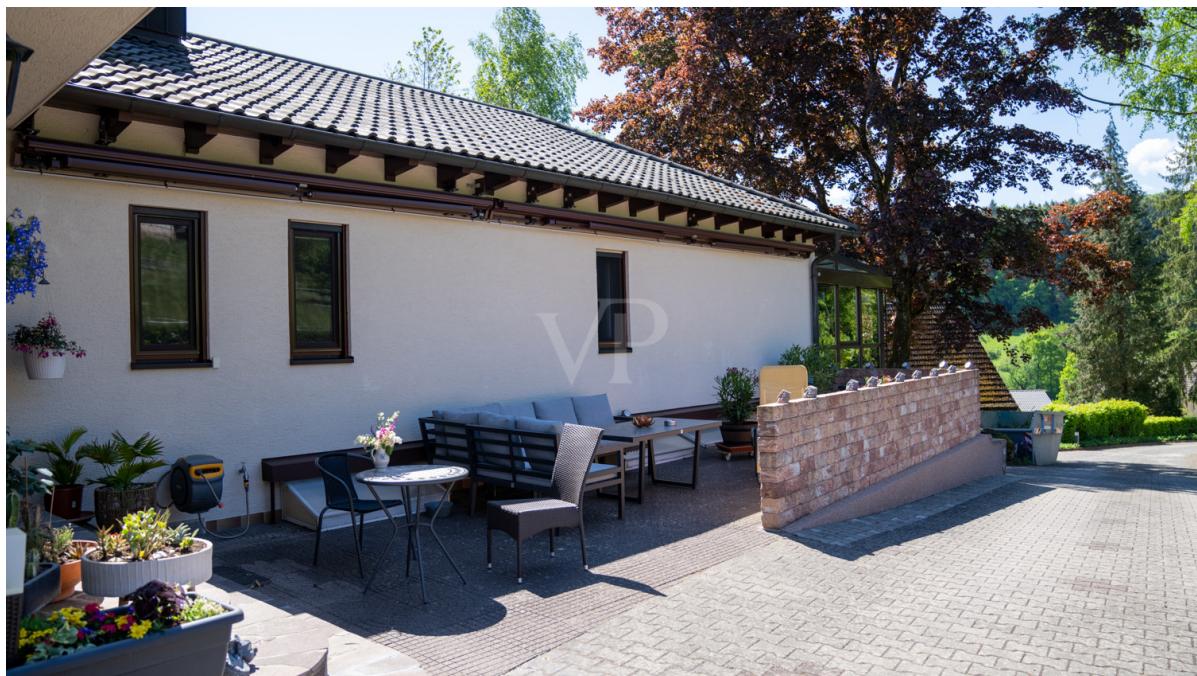
Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



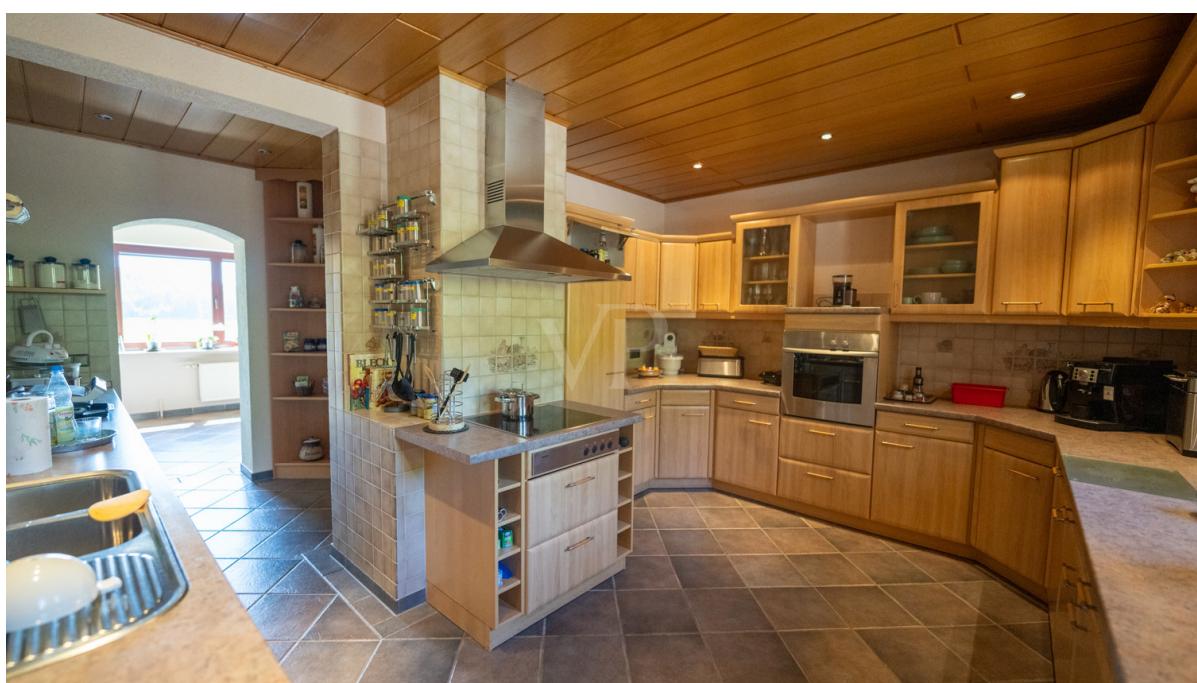
Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



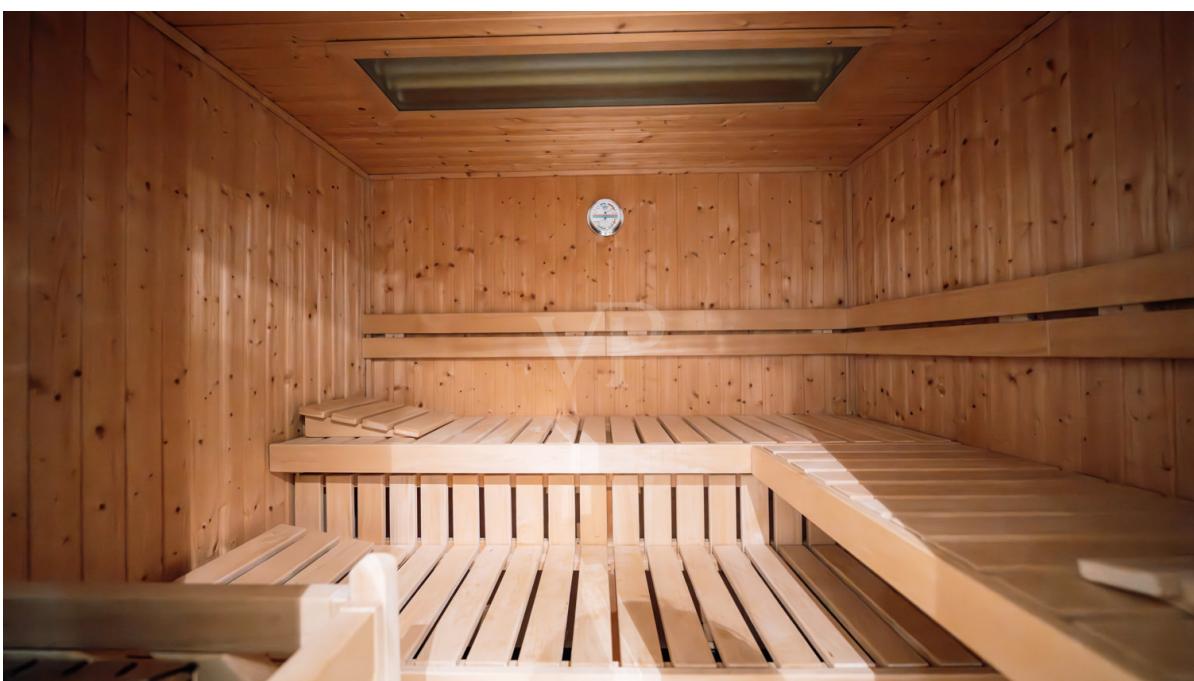
Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



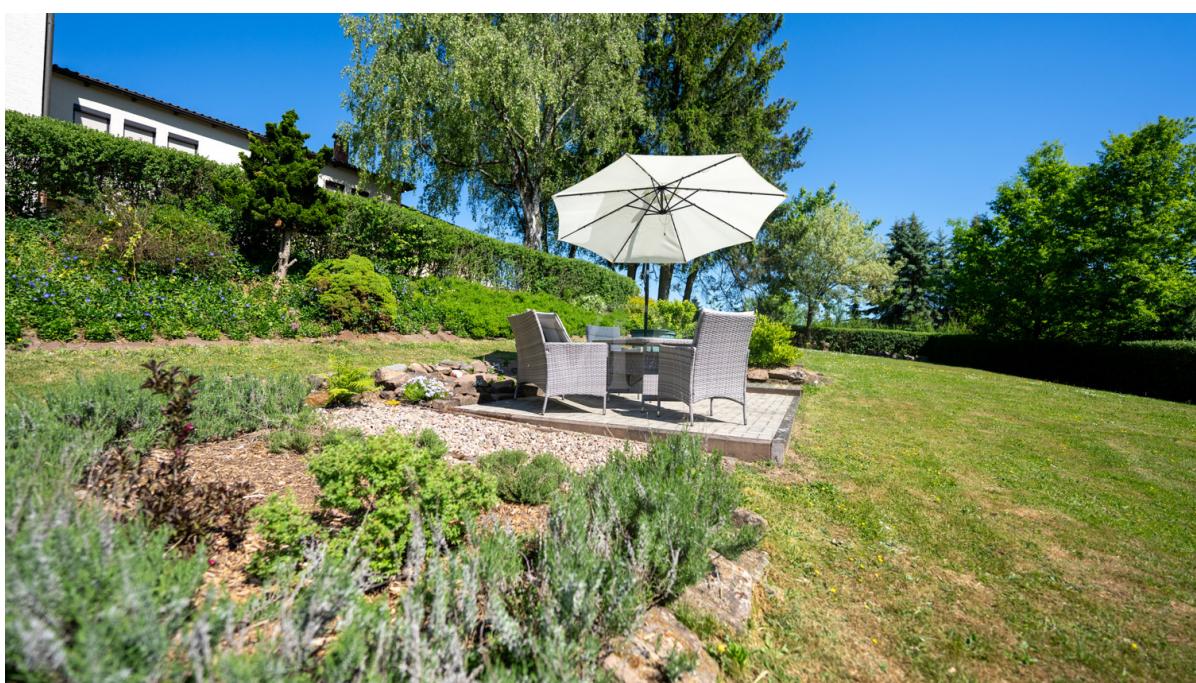
Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## The property



Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## A first impression

This exceptional property offers a rare opportunity to acquire a two-family house with extensive amenities on an impressive plot of approximately 3,000 square meters. The house boasts high-quality finishes and has been continuously maintained and updated to meet the demands of comfortable living. The property is in excellent, partially modernized condition. As part of comprehensive modernization efforts, the spacious terrace was completely renovated in 2024 – representing an investment of around €100,000. In addition, the facade was renovated in 2025 to maintain its high-quality and attractive exterior appearance. The living space is divided into two separate apartments, each with its own entrance – perfect for families or for renting out one unit. Three bathrooms, a well-designed floor plan, and bright windows create a pleasant living environment. Electric shutters provide added comfort and security. The basement features a sauna and a party room with a bar, both offering attractive leisure activities. The outdoor area is harmoniously complemented by two garden sheds and offers a variety of uses. A lovingly designed raised bed in the front garden provides ideal conditions for gardening enthusiasts. Irrigation is conveniently provided by an existing cistern, which is operated by a pump. An idyllic patio in the garden behind the house invites you to linger and enjoy peaceful hours surrounded by nature. The practical carport, which offers ample parking, also deserves special mention. Furthermore, a modern workshop (approx. 11.3m x 7.5m) is part of the property, further emphasizing its functionality. This property combines spaciousness, quality, and a high degree of privacy – a prestigious residence for discerning individuals.

**Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## Details of amenities

- 2 Wohneinheiten
- Carport
- eigene Werkstatt
- 2 Gartenhäuser
- elektr. Markisen
- elektr. Rollläden
- Wintergarten
- Sauna
- Partyraum
- Kachelofen
- Bullerjan Ofen

**Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## All about the location

Unter-Mossau ist ein Ortsteil der Gemeinde Mossautal und liegt etwa 5 km westlich von Erbach. Der Ort befindet sich im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald am Mossaubach, der in Hütenthal in den Marbach mündet. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern und hügeligen Landschaften, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Unter-Mossau ist verkehrstechnisch gut erschlossen, sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die Landesstraße L 3260 führt durch Unter-Mossau und verbindet den Ort mit der Bundesstraße B 47. Über die B 47 gelangt man nach Erbach und weiter in Richtung Michelstadt. Die Kreisstraße K 49, die zwischen Unter-Mossau und Erbach verläuft, wurde kürzlich saniert, um die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit zu erhöhen .

**Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Property ID: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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