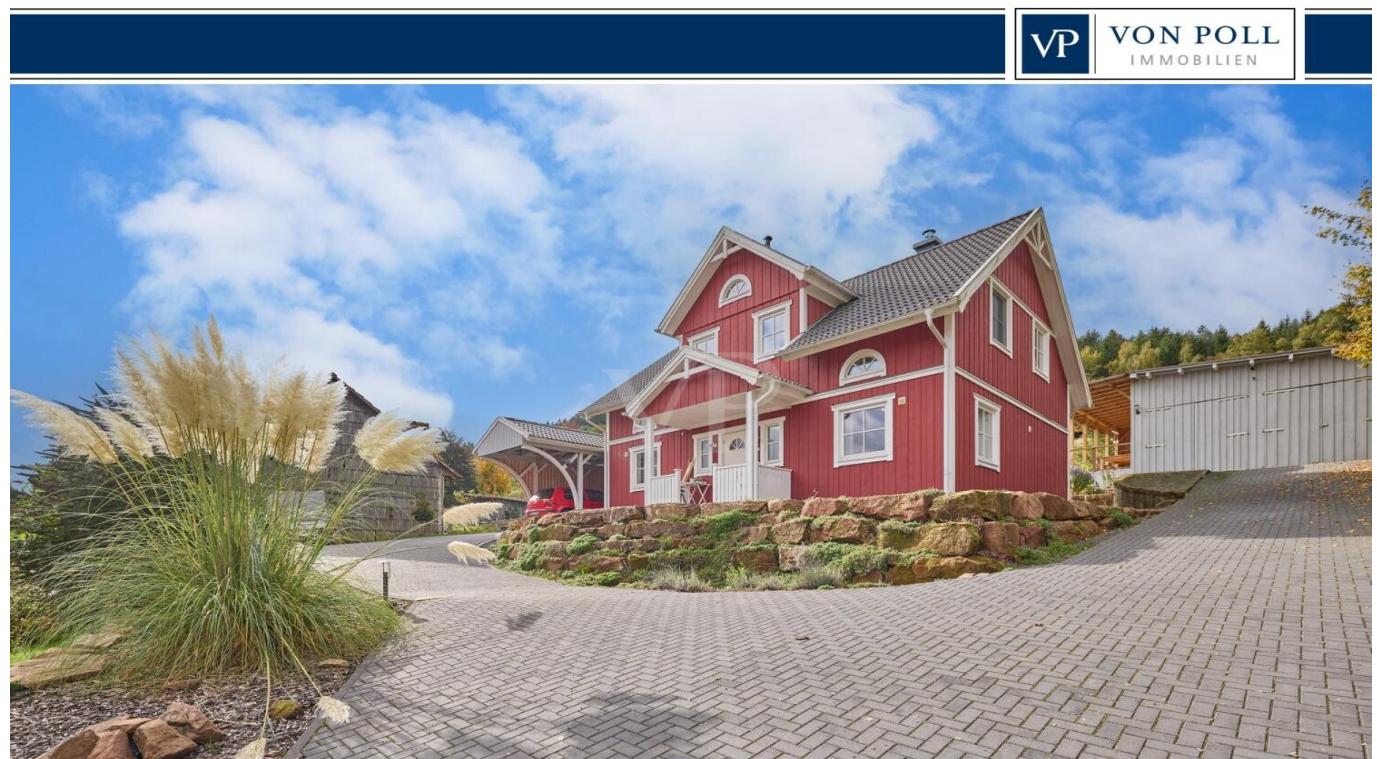


Mossautal

## Sweden in the Odenwald

*Property ID: 25177028*



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

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140,44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.336 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

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

**Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal**

## At a glance

Property ID	25177028	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 140,44 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Available from	01.11.2025	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Timber frame
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2018		
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space		

Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	35.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.10.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal

## The property



**Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal**

## A first impression

Live like you're in a fairytale – on this large, versatile property that meets modern demands as well as the desire for personal space and privacy. This impressive detached house, built in 2018 using timber frame construction by the renowned home builder ALADOMO, offers everything you could wish for, combining contemporary living on a spacious plot with an upscale living environment. The living space of approximately 140.44 m<sup>2</sup> is cleverly distributed across five generously sized rooms, including four comfortable bedrooms, two modern bathrooms, and a guest WC. The approximately 1,336 m<sup>2</sup> plot offers numerous opportunities for individual expression – whether in the low-maintenance garden, the private playground with its gravel surface for fall protection, the spacious barn, the extra-large garden shed, or while enjoying social gatherings on one of the two generous terraces. The ground floor impresses with its open-plan layout: The modern eat-in kitchen and the cozy living area with a wood-burning stove create an inviting heart for family life. Underfloor heating on the ground floor ensures a comfortable indoor climate, while efficient radiators are installed on the upper floor. A high-quality air-to-water heat pump supports a sustainable heating concept. This is complemented by a mechanical ventilation system with heat recovery, keeping the house in excellent energy-efficient condition. Additional insulation is provided by triple-glazed windows and modern thermal insulation. A highlight of this property is the large (Garapa) wooden terrace, which seamlessly transitions into a second, covered terrace – prepared for an outdoor kitchen with connections also available in the adjacent barn. Relaxing evenings and barbecues are practically guaranteed here. The spacious garden house offers a variety of uses, whether as additional storage space or a hobby room. The large barn is ideal for storing vehicles, garden equipment, or as a workshop. Families with children will appreciate the private playground, which provides plenty of opportunities for outdoor play and fun. For gardening enthusiasts, an underground cistern with a capacity of approximately 5,300 liters and an integrated irrigation system are available, enabling efficient and sustainable garden maintenance. Modern technology and comfort complement everyday life: The property is already equipped with a wallbox for electric vehicles, and a fiber optic connection will soon be available, providing high-speed internet throughout. The house is in pristine condition and ready for immediate occupancy. Beyond its well-maintained appearance, the property impresses with thoughtful details and a clear floor plan that facilitates flexible and comfortable living. We invite you to schedule a viewing appointment and discover the wide range of possibilities this attractive home can offer you and your family.

**Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal**

## Details of amenities

- \* Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Raumlufttechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Fußbodenheizung im EG und Heizkörper im DG
- \* Offene Wohnküche
- \* Holz-Schwedenofen im Wohnbereich im EG
- \* Große (Garapa) Holzterrasse
- \* Große zweite überdachte Terrasse
- \* Eigener Spielplatz mit gekeister Fläche als Fallschutz
- \* Zisterne mit ca. 5.300 L mit Bewässerungssystem
- \* Große Scheune
- \* Großes Gartenhaus
- \* Pflegeleichter Garten
- \* Anschlüsse für Außenküche auf der Terrasse & Scheune bereits vorbereitet
- \* Wallbox
- \* Glasfaseranschluss in Kürze vorhanden

**Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal**

## All about the location

Ober-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 Hüttenthal in den Marbach mündet. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern und hügeligen Landschaften, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

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

Die Landesstraße L 3260 führt durch Ober-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 Ober-Mossau und Erbach verläuft, wurde kürzlich saniert, um die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

**Property ID: 25177028 - 64756 Mossautal**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 35.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25177028 - 64756 Mossautal**

## 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)