

Mossautal

Suecia en el Odenwald

Número de propiedad: 25177028



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140,44 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.336 m²

Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

De un vistazo

Número de propiedad	25177028
Superficie habitable	ca. 140,44 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.11.2025
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 120 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	35.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.10.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

La propiedad



Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

Una primera impresión

Viva como en un cuento de hadas en esta amplia y versátil propiedad que satisface tanto las exigencias modernas como el deseo de espacio personal y privacidad. Esta impresionante casa unifamiliar, construida en 2018 con estructura de madera por la reconocida constructora ALADOMO, ofrece todo lo que pueda desear, combinando la vida contemporánea en una amplia parcela con un entorno residencial de lujo. La superficie habitable de aproximadamente 140,44 m² se distribuye inteligentemente en cinco amplias estancias, incluyendo cuatro cómodos dormitorios, dos modernos baños y un aseo de cortesía. La parcela de aproximadamente 1336 m² ofrece numerosas oportunidades para la expresión personal, ya sea en el jardín de fácil mantenimiento, el parque infantil privado con superficie de grava para protección contra caídas, el espacioso granero, la caseta de jardín extragrande o disfrutando de reuniones sociales en una de las dos amplias terrazas. La planta baja impresiona por su diseño abierto: la moderna cocina-comedor y la acogedora sala de estar con estufa de leña crean un ambiente acogedor para la vida familiar. La calefacción por suelo radiante en la planta baja garantiza un clima interior confortable, mientras que en la planta superior se han instalado radiadores eficientes. Una bomba de calor aire-agua de alta calidad contribuye a un concepto de calefacción sostenible. Esto se complementa con un sistema de ventilación mecánica con recuperación de calor, que mantiene la casa en excelentes condiciones de eficiencia energética. El aislamiento adicional se consigue mediante ventanas de triple acristalamiento y un moderno aislamiento térmico. Un punto destacado de esta propiedad es la gran terraza de madera (garapa), que se integra a la perfección con una segunda terraza cubierta, preparada para una cocina exterior con conexiones también disponibles en el granero adyacente. Aquí, las tardes relajantes y las barbacoas están prácticamente garantizadas. La espaciosa caseta de jardín ofrece diversos usos, ya sea como espacio de almacenamiento adicional o como sala de ocio. El gran granero es ideal para guardar vehículos, herramientas de jardinería o como taller. Las familias con niños apreciarán el parque infantil privado, que ofrece numerosas oportunidades para jugar y divertirse al aire libre. Para los amantes de la jardinería, hay disponible una cisterna subterránea con una capacidad aproximada de 5300 litros y un sistema de riego integrado, lo que permite un mantenimiento eficiente y sostenible del jardín. La tecnología moderna y el confort complementan la vida cotidiana: la propiedad ya está equipada con un wallbox para vehículos eléctricos y próximamente contará con conexión de fibra óptica, que proporcionará internet de alta velocidad en toda la vivienda. La casa se encuentra en impecables condiciones y lista para entrar a vivir. Además de su impecable aspecto, la propiedad impresiona por sus detalles cuidados y una distribución despejada que facilita una vida flexible y cómoda. Le invitamos a programar

una visita y descubrir las amplias posibilidades que esta atractiva casa puede ofrecerle a usted y a su familia.

Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

Detalles de los servicios

- * Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Raumlufthechnische 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 gekiester 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

Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

Todo sobre la ubicación

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 .

Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 35.50 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25177028 - 64756 Mossautal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com