

Mossautal / Unter-Mossau

## Retraite exclusive dans un lieu isolé

**CODE DU BIEN: 25177009**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 436,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.923 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177009	Prix d'achat	1.200.000 EUR
Surface habitable	ca. 436,26 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1960	Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	179.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.03.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



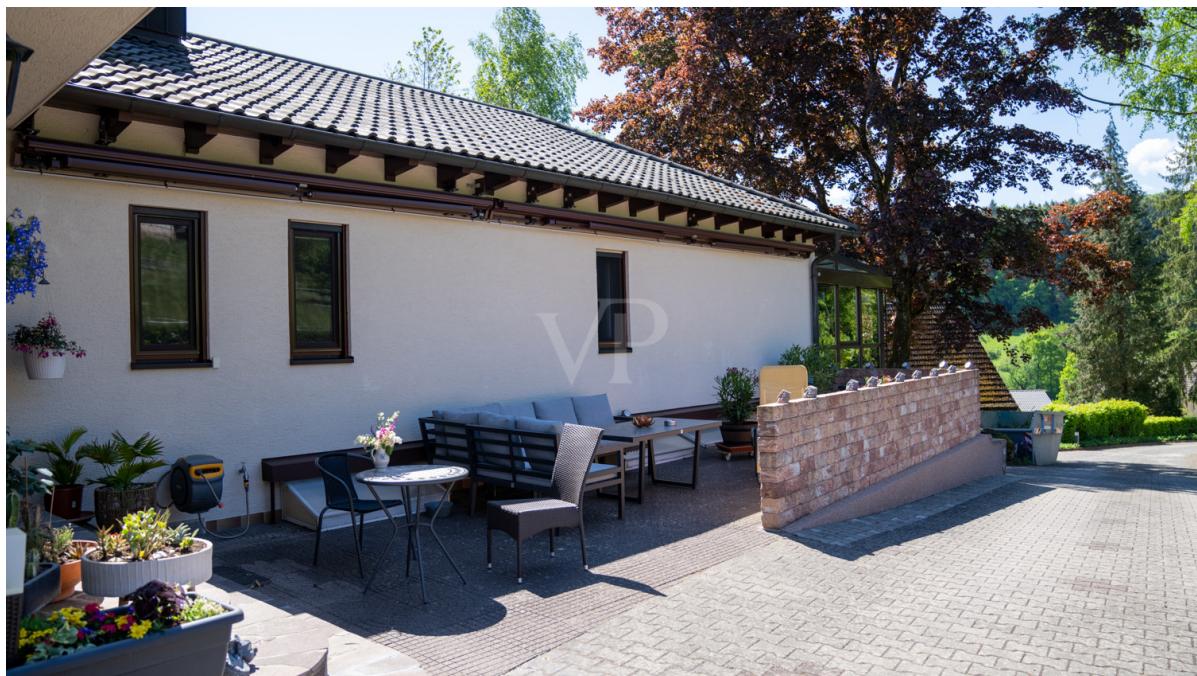
CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



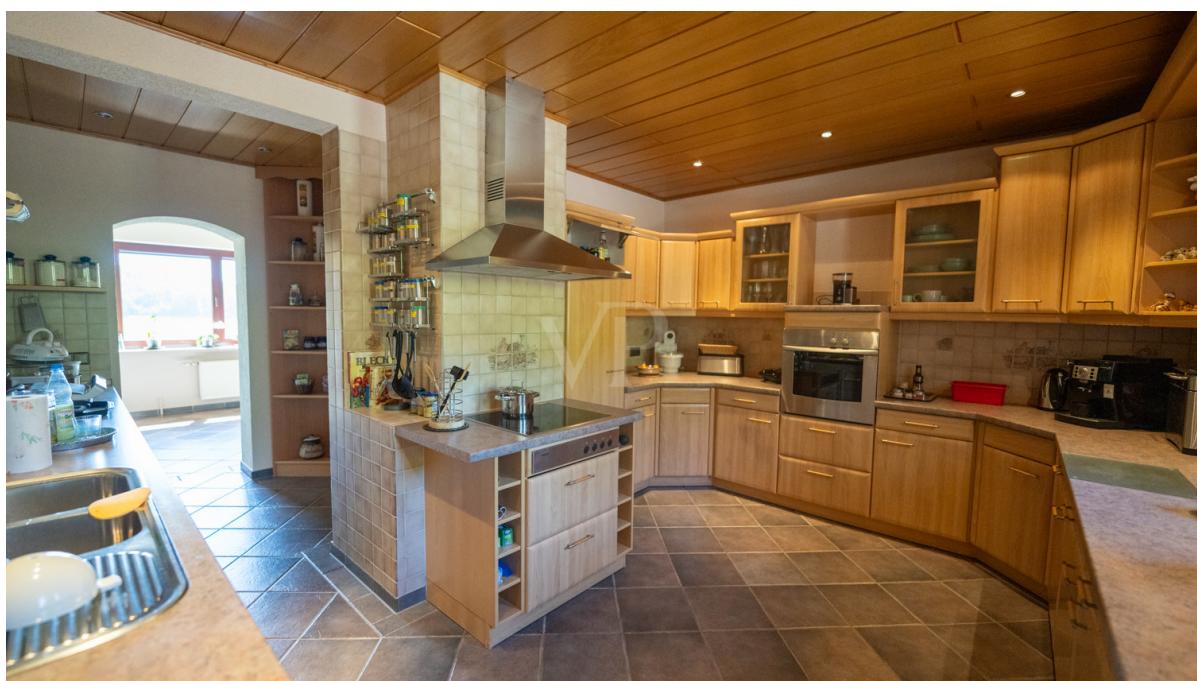
CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



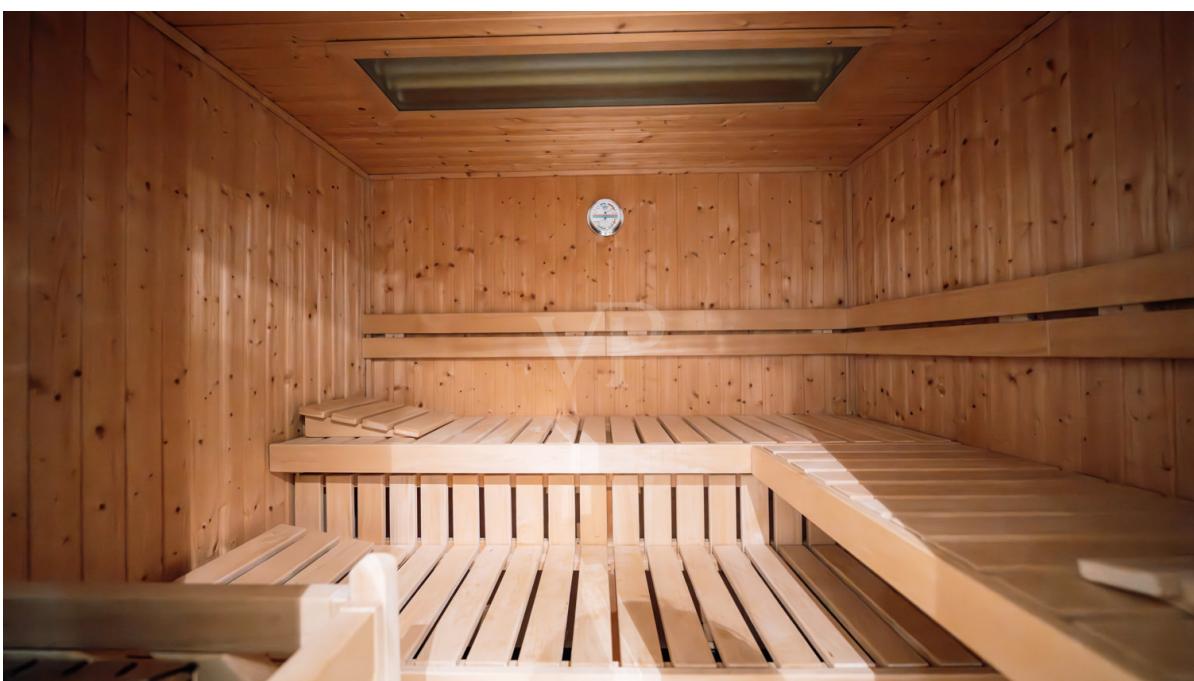
CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



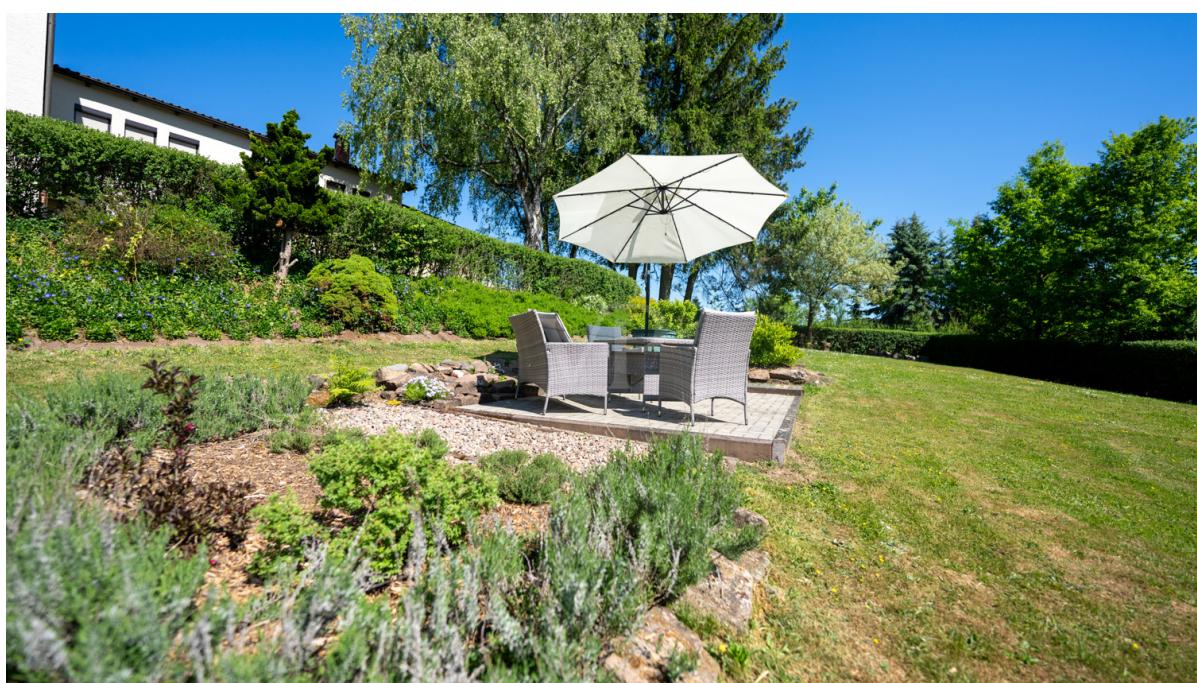
CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## Une première impression

Cette propriété exceptionnelle offre une opportunité rare d'acquérir une maison bifamiliale dotée de nombreux équipements, sur un terrain impressionnant d'environ 3 000 m<sup>2</sup>. La maison bénéficie de finitions haut de gamme et a été constamment entretenue et modernisée pour un confort de vie optimal. La propriété est en excellent état, partiellement modernisée. Dans le cadre d'une rénovation complète, la spacieuse terrasse a été entièrement rénovée en 2024, représentant un investissement d'environ 100 000 €. De plus, la façade a été rénovée en 2025 afin de préserver son aspect extérieur soigné et attrayant. L'espace de vie est divisé en deux appartements indépendants, chacun avec sa propre entrée : idéal pour les familles ou pour la location d'un seul logement. Trois salles de bains, un agencement bien pensé et de grandes fenêtres créent un cadre de vie agréable. Des volets roulants électriques offrent un confort et une sécurité accrus. Le sous-sol comprend un sauna et une salle de réception avec bar, offrant tous deux des espaces de détente attrayants. L'espace extérieur est harmonieusement complété par deux abris de jardin et offre de multiples possibilités d'aménagement. Un parterre surélevé, aménagé avec soin dans le jardin de devant, est idéal pour les amateurs de jardinage. L'irrigation est assurée par une citerne existante, actionnée par une pompe. Un patio idyllique, à l'arrière de la maison, invite à la détente et à la contemplation, au cœur de la nature. Le carport, offrant un vaste espace de stationnement, mérite également d'être mentionné. De plus, un atelier moderne (environ 11,3 m x 7,5 m) complète la propriété, soulignant ainsi sa fonctionnalité. Cette demeure allie espace, qualité et grande intimité : une résidence de prestige pour une clientèle exigeante.

**CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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