

Mossautal

La Suède dans l'Odenwald

CODE DU BIEN: 25177028

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140,44 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.336 m²

CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

- 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: 25177028 - 64756 Mossautal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177028
Surface habitable	ca. 140,44 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.11.2025
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2018
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 120 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	35.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

La propriété



CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

Une première impression

Vivez comme dans un conte de fées dans cette vaste propriété polyvalente qui répond aux exigences modernes tout en préservant votre espace et votre intimité. Cette impressionnante maison individuelle, construite en 2018 par le constructeur renommé ALADOMO selon une méthode de construction à ossature bois, offre tout ce dont vous pouvez rêver, alliant confort contemporain sur un terrain spacieux à un cadre de vie haut de gamme. La surface habitable d'environ 140,44 m² est intelligemment répartie dans cinq pièces aux dimensions généreuses, comprenant quatre chambres confortables, deux salles de bains modernes et un WC invités. Le terrain d'environ 1 336 m² offre de nombreuses possibilités d'expression personnelle : jardin facile d'entretien, aire de jeux privée avec sol gravillonné pour plus de sécurité, grange spacieuse, abri de jardin extra-large ou encore deux grandes terrasses pour des moments conviviaux. Le rez-de-chaussée séduit par son agencement ouvert : la cuisine d'îlot moderne et le salon chaleureux avec poêle à bois forment un espace convivial idéal pour la vie de famille. Le chauffage au sol au rez-de-chaussée assure un confort thermique optimal, tandis que des radiateurs performants sont installés à l'étage. Une pompe à chaleur air-eau de haute qualité contribue à un chauffage durable. Ce système est complété par une ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur, garantissant une excellente performance énergétique. L'isolation est renforcée par des fenêtres à triple vitrage et une isolation thermique moderne. La grande terrasse en bois (Garapa) est un atout majeur de cette propriété. Elle se prolonge harmonieusement par une seconde terrasse couverte, aménagée pour une cuisine d'été avec des raccordements également disponibles dans la grange attenante. De belles soirées et des barbecues y sont assurés. Le spacieux abri de jardin offre de multiples possibilités d'aménagement : espace de rangement supplémentaire, atelier, etc. La grande grange est idéale pour entreposer des véhicules ou du matériel de jardinage, ou encore pour créer un atelier. Les familles avec enfants apprécieront l'aire de jeux privée, qui offre de nombreuses possibilités de jeux et de divertissement en plein air. Les passionnés de jardinage disposeront d'une citerne souterraine d'une capacité d'environ 5 300 litres et d'un système d'irrigation intégré, permettant un entretien du jardin efficace et durable. La technologie moderne et le confort agrémentent votre quotidien : la propriété est déjà équipée d'une borne de recharge pour véhicules électriques et une connexion fibre optique sera bientôt disponible, offrant un accès internet haut débit dans toute la maison. En parfait état, elle est prête à être habitée immédiatement. Outre son aspect impeccable, elle séduit par ses détails soignés et son agencement clair, favorisant un mode de vie flexible et confortable. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir toutes les possibilités qu'offre cette charmante maison à vous et votre famille.

CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

Tout sur l'emplacement

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 .

CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25177028 - 64756 Mossautal

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

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

www.von-poll.com