

**Mossautal**

# Leben wie im Urlaub! Inklusive zeitgemäßer Haustechnik.

**CODE DU BIEN: 26177003a**



**PRIX D'ACHAT: 665.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 1.336 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26177003a - 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: 26177003a - 64756 Mossautal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26177003a	Prix d'achat	665.000 EUR
Surface habitable	ca. 140,44 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	20.03.2026	Modernisation / Rénovation	2025
Pièces	5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4	Technique de construction	Charpente en bois
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
Année de construction	2018	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26177003a - 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/m <sup>2</sup> a
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: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal**

## Une première impression

Wohnen wie im Urlaub bzw. wo andere Urlaub machen – auf diesem großen, vielseitigen Grundstück, das modernen Ansprüchen ebenso gerecht wird, wie dem Wunsch nach Entfaltung und Rückzug.

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 wurde in Holzständerbauweise von der namhaften Hausbaufirma ALADOMO errichtet und bietet alles, was das Herz begehrt und vereint zeitgemäßes Leben auf großem Grundstück mit einem gehobenen Wohnambiente.

Die Wohnfläche von ca. 140,44 m<sup>2</sup> verteilt sich geschickt auf fünf großzügige Zimmer, davon vier komfortable Schlafzimmer und zwei moderne Bäder und ein Gäste-WC.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.336 m<sup>2</sup> eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung – ob im pflegeleichten Garten, dem eigenen Spielplatz mit gekiester Fläche als Fallschutz, der großzügigen Scheune, dem XXL-Gartenhaus oder beim geselligen Beisammensein auf einer der beiden großzügigen Terrassen.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen offenen Grundriss: Die moderne Wohnküche und der gemütliche Wohnbereich mit Holz-Schwedenofen schaffen ein einladendes Zentrum für das Familienleben. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, während im Dachgeschoss effiziente Heizkörper installiert sind. Die hochwertige Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstützt dabei ein nachhaltiges Heizkonzept. Ergänzt wird dieses durch die raumlufttechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung, wodurch das Haus energetisch in sehr gutem Zustand gehalten wird. Eine zusätzliche Isolierung

resultiert aus den 3-fach verglasten Fenstern und der modernen Wärmedämmung.

Ein Highlight dieses Anwesens ist die große (Garapa) Holzterrasse, die nahtlos in eine zweite, überdachte Terrasse übergeht – vorbereitet für eine Außenküche mit Anschlüssen auch in der angrenzenden Scheune. Hier sind entspannte Abende und gemeinsame Grillrunden vorprogrammiert.

Das großzügige Gartenhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als zusätzlicher Stauraum oder Hobbyraum. Die große Scheune eignet sich hervorragend zur Unterbringung von Fahrzeugen, Gartengeräten oder als Werkstatt.

Familien mit Kindern schätzen den eigenen Spielplatz, der für Bewegung und Freude im Freien sorgt. Für Gartenfreunde steht eine unterirdische Zisterne mit ca. 5.300 Litern Fassungsvermögen samt Bewässerungssystem zur Verfügung, was eine effiziente und nachhaltige Gartenpflege ermöglicht.

Moderne Technik und Komfort ergänzen den Alltag: Die Immobilie ist bereits mit einer Wallbox für E-Fahrzeuge ausgestattet, ein Glasfaseranschluss wird in Kürze verfügbar sein und sorgt für schnelles Internet in allen Bereichen.

Das Haus präsentiert sich neuwertig und kann sofort bezogen werden. Neben dem gepflegten Erscheinungsbild überzeugt die Immobilie mit durchdachten Details und klarer Raumaufteilung, die einen flexiblen und komfortablen Alltag ermöglichen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das breite Spektrum an Möglichkeiten, die dieses attraktive Zuhause Ihnen und Ihrer Familie bieten kann.

**CODE DU BIEN: 26177003a - 64756 Mossautal**

## Détails des commodités

- \* Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Raumluftechnische 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: 26177003a - 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: 26177003a - 64756 Mossautal**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26177003a - 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](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)