

Mossautal / Unter-Mossau

Exkluzív menedékhely egy félreeso helyen

VP azonosító: 25177009



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 436,26 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 2.923 m²

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Áttekintés

VP azonosító	25177009
Hasznos lakótér	ca. 436,26 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.200.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 35 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.03.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	179.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Az első benyomás

Ez a kivételes ingatlan ritka lehetőséget kínál egy kétlakásos ház megvásárlására, széleskörű szolgáltatásokkal egy lenyugó, körülbelül 3000 négyzetméteres telken. A ház kiváló minőségű kivitelezéssel büszkélkedhet, és folyamatosan karbantartották és korszerűsítették, hogy megfeleljen a kényelmes élet igényeinek. Az ingatlan kiváló, részben modernizált állapotban van. Az átfogó modernizációs erőfeszítések részeként a tágas teraszt 2024-ben teljesen felújították – ez körülbelül 100 000 eurós beruházást jelent. Ezenkívül a homlokzatot 2025-ben felújították, hogy megőrizze kiváló minőségű és vonzó külső megjelenését. A lakótér két különálló apartmanra oszlik, mindegyik saját bejárattal – tökéletes családok számára vagy egy lakás bérbeadására. Három fürdőszoba, jól megtervezett alaprajz és világos ablakok teremtenek kellemes lakókörnyezetet. Az elektromos redonyok további kényelmet és biztonságot nyújtanak. Az alagsorban szauna és egy bárral ellátott rendezvényterem található, mindkettő vonzó szabadidős tevékenységeket kínál. A kültéri területet harmonikusan kiegészíti két kerti fészker, és sokféle felhasználási módot kínál. Az előkertben található, szeretettel megtervezett magaságyás ideális feltételeket biztosít a kertészkedés szerelmeseinek. Az öntözést egy meglévő ciszterna biztosítja, amelyet szivattyú működtet. A ház mögötti kertben egy idilli terasz hívogat, hogy elidőzzön és élvezze a természet békés óráit. Külön említést érdemel a praktikus, bőséges parkolási lehetőséget kínáló gépkocsibeálló is. Ezenkívül egy modern műhely (kb. 11,3 m x 7,5 m) is az ingatlan része, ami tovább hangsúlyozza a funkcionalitását. Ez az ingatlan ötvözi a tágasságot, a minőséget és a magas fokú magánéletet – egy tekintélyes otthon igényes egyének számára.

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Minden a helyszínról

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 Hüttenthal 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 .

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.30 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com