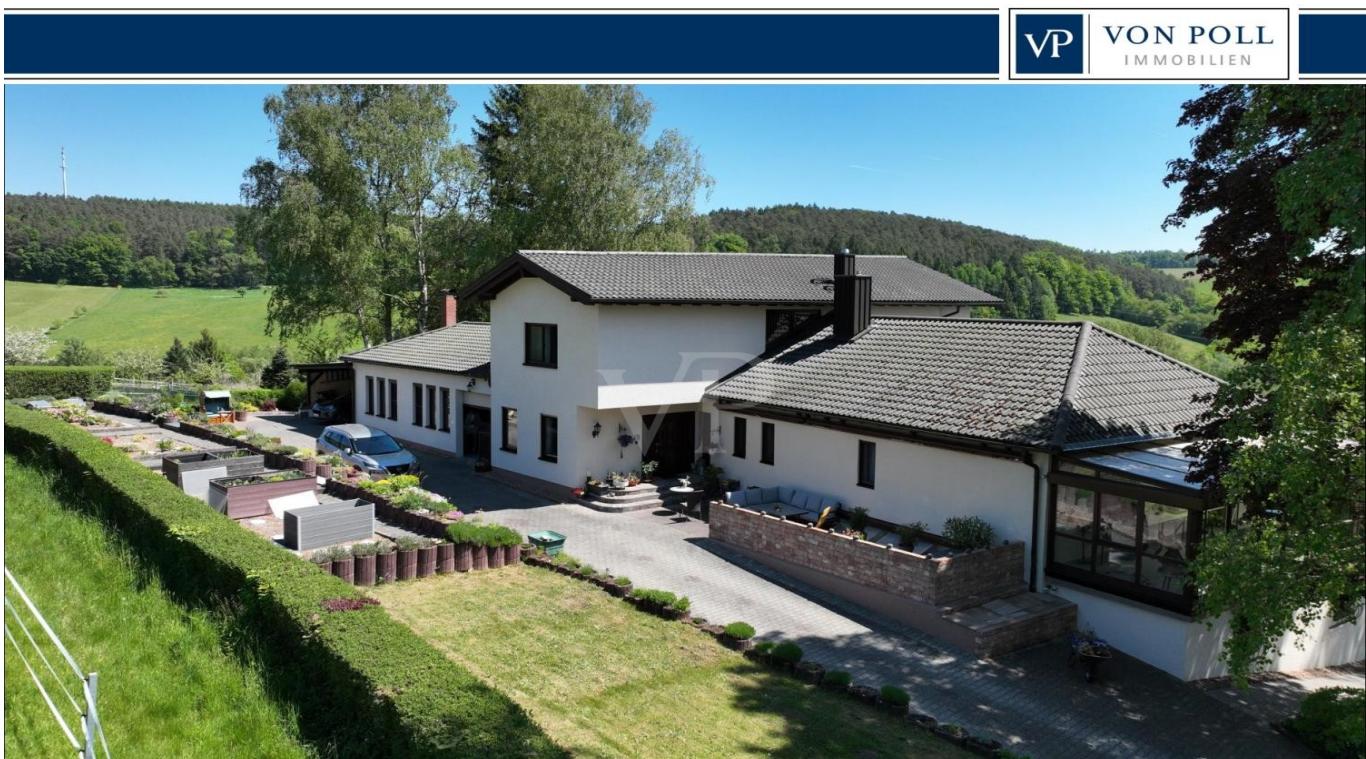


Mossautal / Unter-Mossau

## Exkluzív menedékhely egy félreeső helyen

**VP azonosító: 25177009**



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

**VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 436,26 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 2.923 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

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

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## Áttekintés

VP azonosító	25177009	Vételár	1.200.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 436,26 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	11	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Építés éve	1960	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	179.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.03.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## Az ingatlan



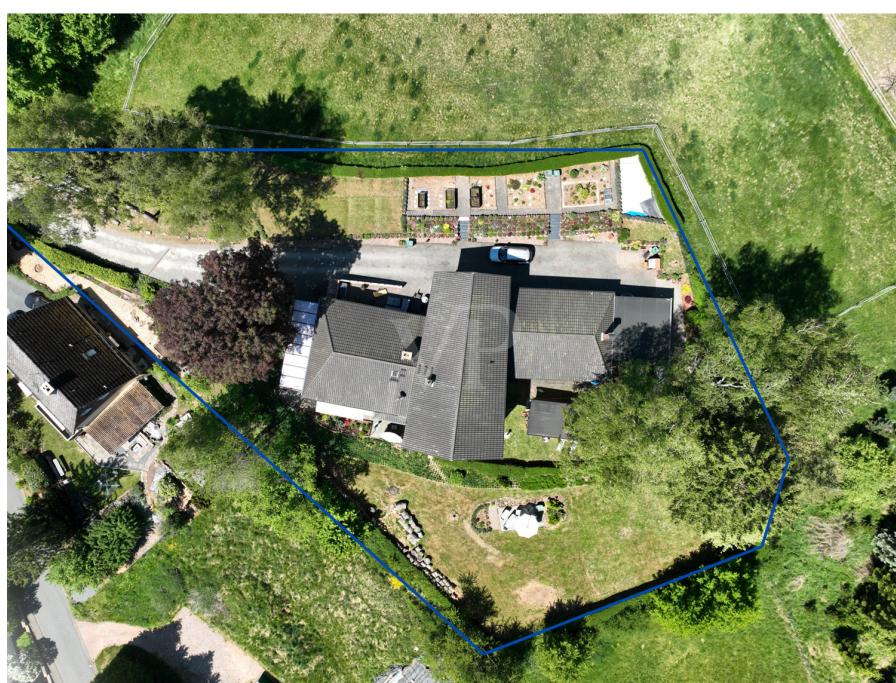
VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## Az ingatlan



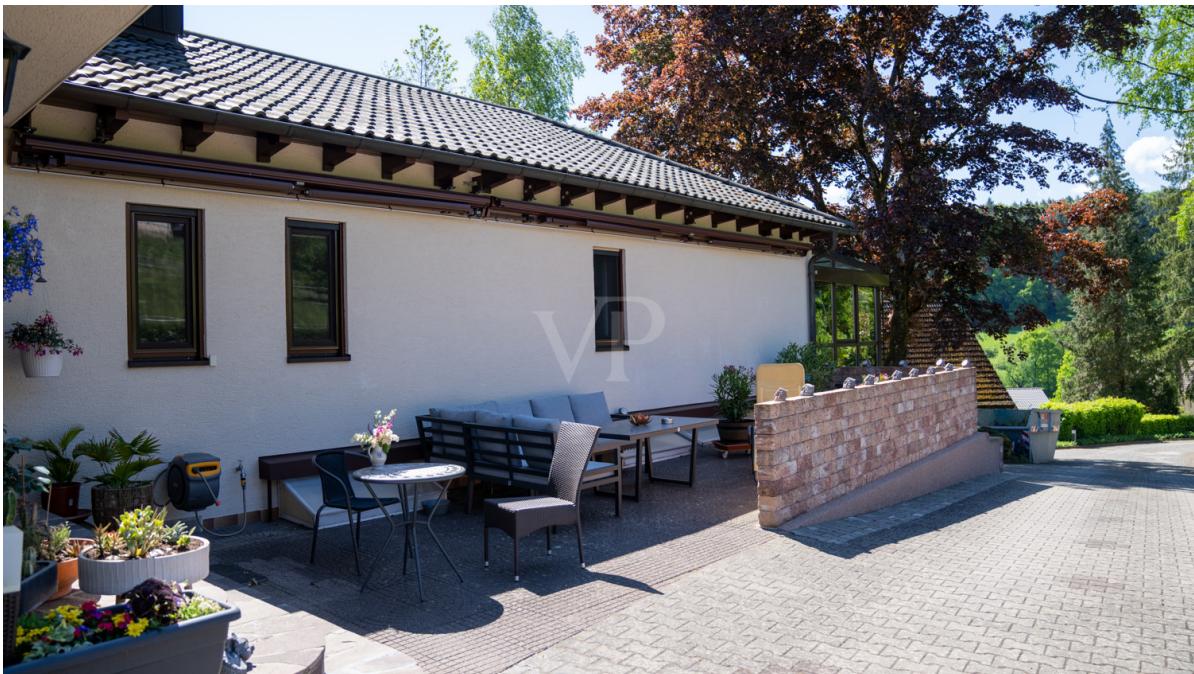
VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## 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



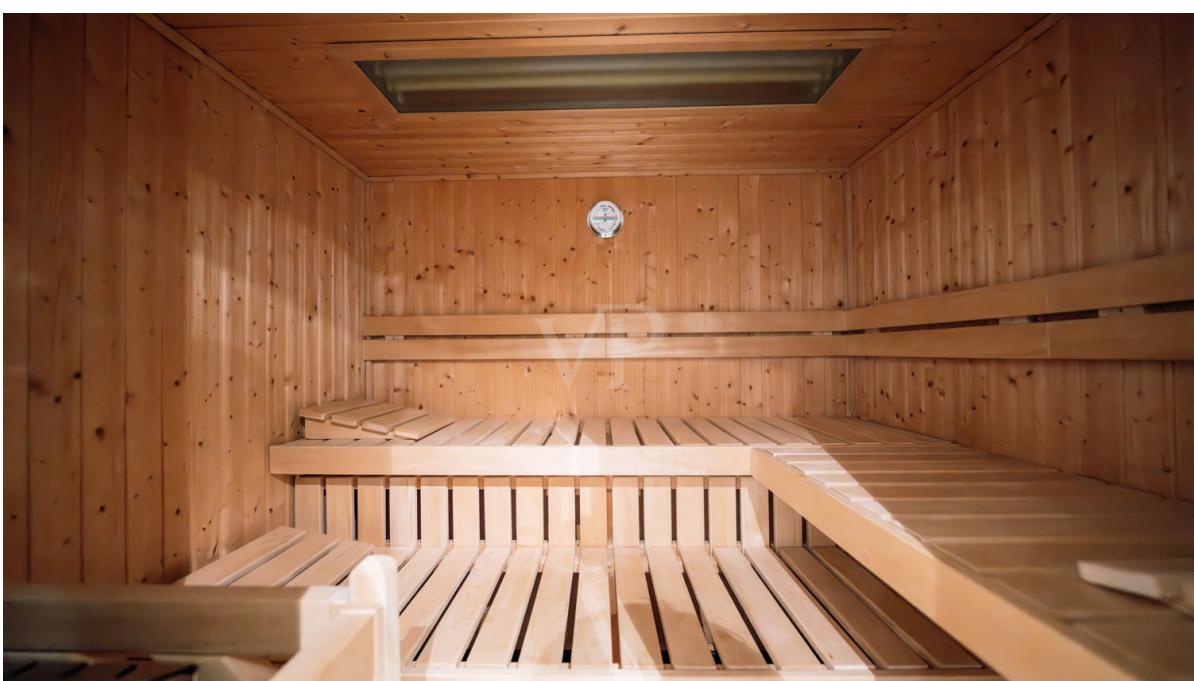
VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## Az ingatlan



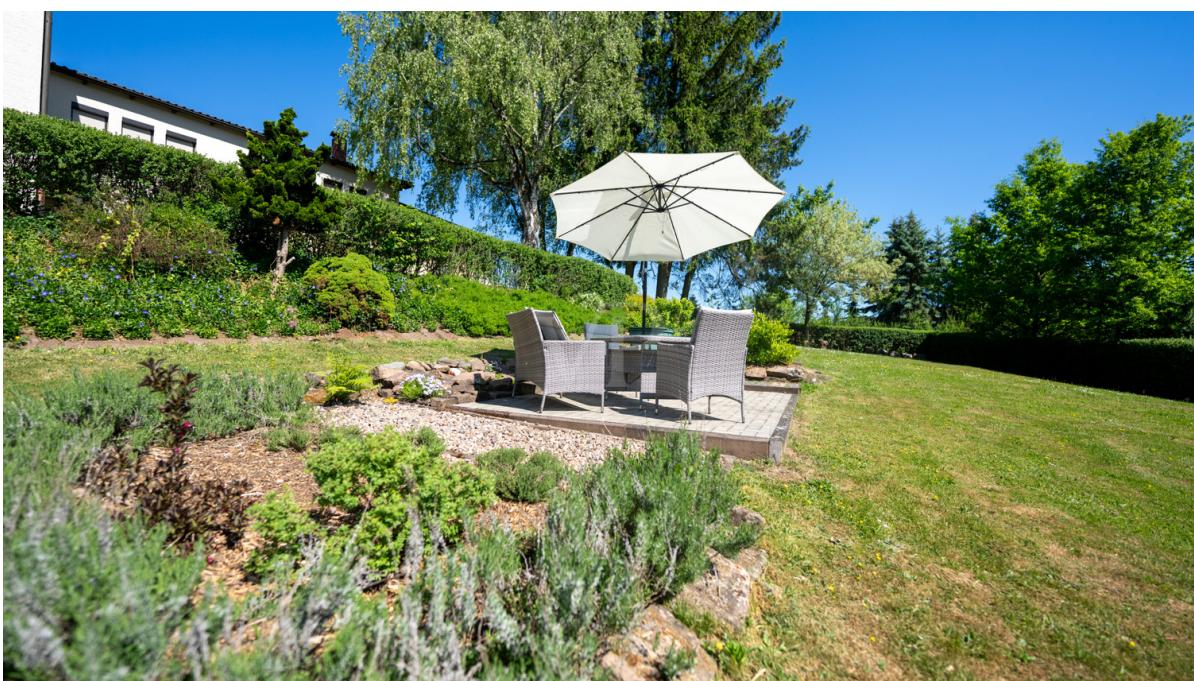
VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

## 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 elso benyomás

Ez a kivételes ingatlan ritka lehetőséget kínál egy kétlakásos ház megvásárlására, széleskörű szolgáltatásokkal egy lenyugöző, körülbelül 3000 négyzetméteres telken. A ház kiváló minőségi kivitelezéssel büszkélkedhet, és folyamatosan karbantartották és korszerűsítették, hogy megfeleljön a kényelmes élet igényeinek. Az ingatlan kiváló, részben modernizált állapotban van. Az átfogó modernizációs erofeszítések részeként a tágas terasz 2024-ben teljesen felújították – ez körülbelül 100 000 eurós beruházást jelent. Ezenkívül a homlokzatot 2025-ben felújították, hogy megorizzék kiváló minőségi és vonzó külso megjelenését. A lakótér két különálló apartmanra oszlik, mindenki saját bejárattal – tökéletes családok számára vagy egy lakás bérbeadására. Három fürdoszoba, jól megtervezett alaprajz és világos ablakok teremtenek kellemes lakókörnyezetet. Az elektromos redonyök további kényelmet és biztonságot nyújtanak. Az alagsorban sauna és egy bárral ellátott rendezvényterem található, mindenki vonzó szabadidos tevékenységeket kínál. A kültéri területet harmonikusan kiegészíti két kerti fészer, és sokféle felhasználási módot kínál. Az elokertben található, szeretettel megtervezett magaságyás ideális feltételeket biztosít a kertészkedés szerelmeseinek. Az öntözést egy meglévo ciszterna biztosítja, amelyet szivattyú működtet. A ház mögötti kertben egy idilli terasz hívogat, hogy elidozzon és élvezze a természet békés óráit. Külön említést érdemel a praktikus, boséges parkolási lehetőséget kínáló gépkocsibeálló is. Ezenkívül egy modern muhely (kb. 11,3 m x 7,5 m) is az ingatlan része, ami tovább hangsúlyozza a funkcionálisát. 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 helyszínrol

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 .

**VP azonosító: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:odenwald@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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