

Mossautal

Svédország az Odenwaldban

VP azonosító: 25177028

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140,44 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.336 m²

VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

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

VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Áttekintés

VP azonosító	25177028
Hasznos lakótér	ca. 140,44 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	01.11.2025
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2018
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 120 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.10.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	35.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az ingatlan



VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Az első benyomás

Éljen úgy, mintha egy mesében lenne – ezen a nagy, sokoldalú ingatlanon, amely megfelel a modern igényeknek, valamint a személyes tér és a magánélet iránti vágyaknak. Ez a lenyugozó családi ház, amelyet a neves ALADOMO házépítő 2018-ban épített favázas szerkezettel, mindent kínál, amire csak vágyhat, ötvözve a modern életet egy tágas telken az exkluzív lakókörnyezettel. A körülbelül 140,44 m²-es lakótér öt nagyméretű helyiség között van elosztva, köztük négy kényelmes hálószoba, két modern fürdőszoba és egy vendég WC. A körülbelül 1336 m²-es telek számos lehetőséget kínál az egyéni kifejezésre – legyen szó akár az alacsony karbantartást igénylő kertől, a kavicsos burkolatú, esés elleni védelemmel ellátott privát játszótérrel, a tágas istállóról, az extra nagy kerti fészerrel, vagy társasági összejövetelekről a két nagyméretű terasz egyikén. A földszint nyitott elrendezéssel lenyugozó: A modern étkező konyha és a hangulatos, fatüzelésű kályhával ellátott nappali hívogató szívet teremt a családi életnek. A földszinten padlófűtés gondoskodik a kellemes beltéri klímáról, míg az emeleten hatékony radiátorok találhatók. Egy kiváló minőségű levegő-víz hőszivattyú támogatja a fenntartható fűtési koncepciót. Ezt egészíti ki egy hovásszanyeros mechanikus szellőztetőrendszer, amely kiváló energiahatékony állapotban tartja a házat. További szigetelést biztosítanak a háromrétegű üvegezésű ablakok és a modern hőszigetelés. Az ingatlan egyik fénypontja a nagy (Garapa) fa terasz, amely zökkenőmentesen átmenetet képez egy második, fedett teraszba – előkészítve egy kültéri konyha számára, a szomszédos pajtában is rendelkezésre álló csatlakozásokkal. A pihentető esték és a grillezés itt gyakorlatilag garantált. A tágas kerti ház sokféleképpen használható, akár további tárolóhelyiségként, akár hobbiszobaként. A nagy pajta ideális járművek, kerti felszerelések tárolására vagy muhelyként. A gyermekes családok értékelni fogják a privát játszótérrel, amely rengeteg lehetőséget kínál a szabadtéri játékokra és szórakozásra. A kertészkedés szerelmesei számára egy körülbelül 5300 literes földalatti tartály és egy integrált öntözőrendszer áll rendelkezésre, amely lehetővé teszi a hatékony és fenntartható kertgondozást. A modern technológia és a kényelem kiegészíti a mindennapokat: Az ingatlan már fel van szerelve elektromos járművekhez való fali dobozzal, és hamarosan optikai kábeles kapcsolat is elérhető lesz, amely nagy sebességű internetet biztosít az egész házban. A ház makulátlan állapotban van, azonnal beköltözhető. A jól karbantartott megjelenésen túl az ingatlan átgondolt részletekkel és áttekinthető alaprajzzal is lenyugozó, amely rugalmas és kényelmes életet tesz lehetővé. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és fedezze fel a széleskörű lehetőségeket, amelyeket ez a vonzó otthon kínál Önnek és családjának.

VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

Minden a helyszínról

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 .

VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25177028 - 64756 Mossautal

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