

Mossautal / Unter-Mossau

Rifugio esclusivo in una posizione appartata

Codice oggetto: 25177009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 436,26 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.923 m²

Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177009
Superficie netta	ca. 436,26 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	179.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

La proprietà



Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà offre una rara opportunità di acquistare una casa bifamiliare con numerosi comfort su un imponente terreno di circa 3.000 metri quadrati. La casa vanta finiture di alta qualità ed è stata costantemente mantenuta e aggiornata per soddisfare le esigenze di una vita confortevole. L'immobile è in ottime condizioni, parzialmente rimodernato. Nell'ambito di un ampio intervento di ammodernamento, l'ampia terrazza è stata completamente ristrutturata nel 2024, con un investimento di circa 100.000 euro. Inoltre, la facciata è stata ristrutturata nel 2025 per mantenere il suo aspetto esterno di alta qualità e attraente. La superficie abitabile è suddivisa in due appartamenti separati, ognuno con ingresso indipendente, perfetti per famiglie o per affittare un'unità. Tre bagni, una planimetria ben progettata e finestre luminose creano un ambiente piacevole. Le tapparelle elettriche offrono ulteriore comfort e sicurezza. Il seminterrato ospita una sauna e una sala per feste con bar, entrambe con interessanti attività per il tempo libero. L'area esterna è armoniosamente completata da due casette da giardino e offre una varietà di utilizzi. Un'aiuola rialzata progettata con cura nel giardino anteriore offre le condizioni ideali per gli amanti del giardinaggio. L'irrigazione è comodamente garantita da una cisterna esistente, azionata da una pompa. Un idilliaco patio nel giardino dietro la casa invita a soffermarsi e godersi ore di tranquillità immersi nella natura. Merita una menzione speciale anche il pratico posto auto coperto, che offre ampio parcheggio. Inoltre, fa parte della proprietà una moderna officina (circa 11,3 m x 7,5 m), che ne sottolinea ulteriormente la funzionalità. Questa proprietà combina spaziosità, qualità e un elevato grado di privacy: una residenza di prestigio per persone esigenti.

Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Tutto sulla posizione

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 .

Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com