

Mossautal

# Svezia nell'Odenwald

*Codice oggetto: 25177028*



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,44 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.336 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

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

Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25177028                           |
| Superficie netta    | ca. 140,44 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| DISPONIBILE DAL     | 04.02.2026                         |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 2018                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 4 x superficie libera |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 695.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                        |
| Tipologia costruttiva              | legno                                                                             |
| Superficie lorda                   | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                            |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 35.50 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.10.2035                           | Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                             |

Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## Una prima impressione

Vivete come in una favola: questa ampia e versatile proprietà soddisfa sia le esigenze moderne che il desiderio di spazio personale e privacy. Questa imponente casa indipendente, costruita nel 2018 con struttura in legno dal rinomato costruttore edile ALADOMO, offre tutto ciò che potreste desiderare, combinando uno stile di vita contemporaneo su un ampio terreno con un ambiente abitativo di lusso. La superficie abitabile di circa 140,44 m<sup>2</sup> è sapientemente distribuita in cinque ampie stanze, tra cui quattro comode camere da letto, due bagni moderni e un bagno per gli ospiti. Il terreno di circa 1.336 m<sup>2</sup> offre numerose opportunità di espressione individuale: nel giardino a bassa manutenzione, nel parco giochi privato con superficie in ghiaia anticaduta, nell'ampio fienile, nella casetta da giardino extra-large o mentre vi godete gli incontri conviviali su una delle due ampie terrazze. Il piano terra colpisce per la sua disposizione a pianta aperta: la moderna cucina abitabile e l'accogliente zona giorno con stufa a legna creano un cuore accogliente per la vita familiare. Il riscaldamento a pavimento al piano terra garantisce un clima interno confortevole, mentre al piano superiore sono installati radiatori efficienti. Una pompa di calore aria-acqua di alta qualità supporta un concetto di riscaldamento sostenibile. Il tutto è completato da un sistema di ventilazione meccanica con recupero di calore, che mantiene la casa in eccellenti condizioni di efficienza energetica. Un ulteriore isolamento è garantito da finestre con tripli vetri e da un moderno isolamento termico. Un punto forte di questa proprietà è l'ampia terrazza in legno (Garapa), che si trasforma senza soluzione di continuità in una seconda terrazza coperta, predisposta per una cucina esterna con allacciamenti disponibili anche nel fienile adiacente. Serate rilassanti e barbecue sono praticamente garantiti. L'ampia casetta da giardino offre una varietà di utilizzi, sia come ulteriore spazio di stoccaggio che come sala hobby. Il grande fienile è ideale per riporre veicoli, attrezzature da giardino o come officina. Le famiglie con bambini apprezzeranno il parco giochi privato, che offre numerose opportunità per giocare e divertirsi all'aperto. Per gli amanti del giardinaggio, sono disponibili una cisterna interrata con una capacità di circa 5.300 litri e un sistema di irrigazione integrato, che consentono una manutenzione del giardino efficiente e sostenibile. Tecnologia moderna e comfort completano la vita quotidiana: l'immobile è già dotato di una wallbox per veicoli elettrici e presto sarà disponibile una connessione in fibra ottica, che garantirà internet ad alta velocità in tutta la casa. La casa è in perfette condizioni e pronta per essere abitata immediatamente. Oltre al suo aspetto curato, l'immobile colpisce per i dettagli curati e una planimetria chiara che facilita una vita flessibile e confortevole. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire le ampie possibilità che questa splendida casa può offrire a voi e alla vostra famiglia.

Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## Tutto sulla posizione

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 .

Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 35.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25177028 - 64756 Mossautal

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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