

Mossautal

## Schweden im Odenwald

*Número da propriedade: 25177028*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 140,44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.336 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25177028                                              |
| Área                   | ca. 140,44 m <sup>2</sup>                             |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                       |
| Disponibilidade        | 01.11.2025                                            |
| Quartos                | 5                                                     |
| Quartos                | 4                                                     |
| Casas de banho         | 2                                                     |
| Ano de construção      | 2018                                                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 695.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                        |
| Tipo de construção          | Madeira                                                                     |
| Área útil                   | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Procura final de energia                                 | 35.50 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 16.10.2035                    | Classificação energética                                 | A                        |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2018                     |

Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## O imóvel



Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## Uma primeira impressão

Wohnen wie in Bullerbü – auf diesem großen, vielseitigen Grundstück, das modernen Ansprüchen ebenso gerecht wird wie dem Wunsch nach Entfaltung und Rückzug.

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 wurde in Holzständerbauweise von der Namhaften Hausbaufirma ALADOMO errichtet und bietet alles, was das Herz begehrt und vereint zeitgemäßes Leben auf großem Grundstück mit einem gehobenen Wohnambiente.

Die Wohnfläche von ca. 140,44 m<sup>2</sup> verteilt sich geschickt auf fünf großzügige Zimmer, davon vier komfortable Schlafzimmer und zwei moderne Bäder und ein Gäste-WC.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.336 m<sup>2</sup> eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung – ob im pflegeleichten Garten, dem eigenen Spielplatz mit gekiester Fläche als Fallschutz, der großzügigen Scheune, dem XXL-Gartenhaus oder beim geselligen Beisammensein auf einer der beiden großzügigen Terrassen.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen offenen Grundriss: Die moderne Wohnküche und der gemütliche Wohnbereich mit Holz-Schwedenofen schaffen ein einladendes Zentrum für das Familienleben. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, während im Dachgeschoss effiziente Heizkörper installiert sind. Die hochwertige Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstützt dabei ein nachhaltiges Heizkonzept. Ergänzt wird dieses durch die raumluftechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung, wodurch das Haus energetisch in sehr gutem Zustand gehalten wird. Eine zusätzliche Isolierung resultiert aus den 3-fach verglasten Fenstern und der modernen Wärmedämmung.

Ein Highlight dieses Anwesens ist die große (Garapa) Holzterrasse, die nahtlos in eine zweite, überdachte Terrasse übergeht – vorbereitet für eine Außenküche mit Anschlüssen auch in der angrenzenden Scheune. Hier sind entspannte Abende und gemeinsame Grillrunden vorprogrammiert.

Das großzügige Gartenhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als zusätzlicher Stauraum oder Hobbyraum. Die große Scheune eignet sich hervorragend zur Unterbringung von Fahrzeugen, Gartengeräten oder als Werkstatt.

Familien mit Kindern schätzen den eigenen Spielplatz, der für Bewegung und Freude im

Freien sorgt. Für Gartenfreunde steht eine unterirdische Zisterne mit ca. 5.300 Litern Fassungsvermögen samt Bewässerungssystem zur Verfügung, was eine effiziente und nachhaltige Gartenpflege ermöglicht.

Moderne Technik und Komfort ergänzen den Alltag: Die Immobilie ist bereits mit einer Wallbox für E-Fahrzeuge ausgestattet, ein Glasfaseranschluss wird in Kürze verfügbar sein und sorgt für schnelles Internet in allen Bereichen.

Das Haus präsentiert sich neuwertig und kann sofort bezogen werden. Neben dem gepflegten Erscheinungsbild überzeugt die Immobilie mit durchdachten Details und klarer Raumaufteilung, die einen flexiblen und komfortablen Alltag ermöglichen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das breite Spektrum an Möglichkeiten, die dieses attraktive Zuhause Ihnen und Ihrer Familie bieten kann.

Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## Detalhes do equipamento

- \* 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

Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## Tudo sobre a localização

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 .

Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25177028 - 64756 Mossautal

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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