

Mossautal / Unter-Mossau

Exklusives Refugium in Alleinlage

???????? ?????: 25177009



www.von-poll.com

???? ??: 1.200.000 EUR • ??: ca. 436,26 m² • ??: 11 • ??: 2.923 m²

??????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ??? ??????

???????? ?????????	25177009	???? ?	1.200.000 EUR
????????	ca. 436,26 m ²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?	???????????? ?		
????	11		
???????? ?	4		
????		???? ?????	2025
????	3	????	????
???? ?????	1960	????	
???? ?????	1 x ????? ? ????, 4 x ???? ? ????	???????????? ????	ca. 35 m ²
		????	????, WC ????, ????, ????, ????, ???????? ????, ?????

???????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ??????????	179.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.03.2035	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

???????? ??????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ?????????



???????? ??: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ???????



???????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ?????????



???????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ?????????



???????? ??????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ????????



??????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ????????



???????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ?????????



???????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ????????



???????? ??: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ???????



???????? ??: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ???????



???????? ??: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ???????



???????? ??????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ?????????



???????? ?????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

?? ???????



??????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

??? ?????? ???????????

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zweifamilienhaus mit umfangreicher Ausstattung auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3000 qm zu erwerben. Das Haus verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität und wurde kontinuierlich instandgehalten und erneuert, um den Ansprüchen eines komfortablen Wohnens gerecht zu werden. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, teilweise modernisierten Zustand. Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurde die großzügige Terrasse im Jahr 2024 vollständig erneuert – mit Investitionen von rund 100.000?€. Ergänzend dazu wurde 2025 die Fassadenrenovierung abgeschlossen, um das äußere Erscheinungsbild weiterhin hochwertig und ansprechend aussehen zu lassen. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang – perfekt für Familienkonzepte oder die Vermietung einer Einheit. Drei Bäder, ein durchdachtes Raumkonzept und helle Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Wohnqualität und Sicherheit. Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna sowie ein Partyraum mit Bar, die beide zu einer ansprechenden Freizeitgestaltung einladen. Der Außenbereich wird durch zwei Gartenhäuser harmonisch ergänzt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein liebevoll angelegtes Hochbeet im Vorgarten schafft ideale Voraussetzungen für Hobbygärtner. Die Bewässerung erfolgt bequem über eine vorhandene Zisterne, die mittels Pumpe betrieben wird. Ein idyllischer Freisitz im Garten hinter dem Haus lädt zum Verweilen und Genießen ruhiger Stunden im Grünen ein. Besondere Erwähnung verdient auch der praktische Carport, der ausreichend Parkmöglichkeiten bietet. Weiterhin gehört eine Moderne Werkstatt (ca. 11,3m x 7,5m) zum Haus, welche die Funktionalität dieser Immobilie zusätzlich unterstreicht. Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Qualität und ein hohes Maß an Privatsphäre – ein repräsentativer Wohnsitz für Menschen mit Anspruch.

??????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

??? ??? ??? ???????????

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 .

??????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25177009 - 64756 Mossautal / Unter-Mossau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com