Mossautal / Hiltersklingen

Wohnen - Leben - Arbeiten

Property ID: 25177011

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 169,95 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.050 m^2

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

At a glance

Property ID	25177011
Living Space	ca. 169,95 m²
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1938
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	350.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1995
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	30.03.2036

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	253.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

The property

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

A first impression

Dieses Gebäude-Ensemble besteht aus einem EFH im Altbestand, einer modernisierten Büroetage und einer DG-Wohnung in der ehemaligen Scheune sowie einer kleinen freistehenden Scheune. Die Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 192 m² und einer Bürofläche von ca. 104 m² und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.050 m² eine ideale Grundlage für individuelles Wohnen. Die Immobilie, die sich aktuell in einem Teil-renovierungsbedürftigen Zustand befindet, wurde vollständig fertiggestellt und gepflegt. Eingebettet in eine gewachsene Wohngegend bietet sie vielseitige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Das renovierungsbedürftige Haus (Altbestand) verteilt sich auf zwei Ebenen zuzüglich nicht ausgebautem Dachgeschoss und ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume. Der großzügige Wohnküchen-Bereich bildet das Herzstück des Hauses. Er bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke mit Essbereich, der durch viele Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und eignet sich gut als zentrale Anlaufstelle für die Familie. Im Obergeschoss befinden sich weitere Schlafräume, die individuell gestaltet werden können. Durch die Anordnung der Räume bietet sich genügend Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für die Nutzung als Arbeits- oder Gästebereich. Die geräumige Badezimmer ist zwar renovierungsbedürftig, bietet jedoch die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen modernisiert zu werden. Die ehemalige Scheune wurde ca. 1995 zu einer Büroetage mit einer 2 Zi.- Wohnung im Dachgeschoss um gebaut und ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, welche in der Vergangenheit zuverlässig für eine angenehme Wärme im Haus gesorgt hat. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard, der den Grundbedarf für komfortables Wohnen abdeckt. Dies eröffnet Spielraum für individuelle Anpassungen und Renovierungen, um den persönlichen Wohnkomfort zu erhöhen. Das weitläufige Grundstück ist ein weiteres Highlight und bietet zahlreiche Gestaltungsoptionen. Ob Gemüseanbau, Freizeitgestaltung oder einfach zum Entspannen im Grünen - die großzügige Fläche lässt Raum für kreative Ideen. Hier können Gartenliebhaber ihrer Leidenschaft nachgehen und die Außenbereiche ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Gleichzeitig sorgt die ruhige Umgebung dafür, dass man sich vom städtischen Trubel zurückziehen kann. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein Eigenheim mit Potenzial suchen und bereit sind, Zeit und Kreativität in die Renovierung zu investieren. Eine Besichtigung wird empfohlen, um die zahlreichen Möglichkeiten vor Ort kennenzulernen und sich ein persönliches Bild von der Immobilie zu machen. Dieses Haus kann zu Ihrem Zuhause werden, indem es Ihre Vorstellungen und Vorhaben in die Realität umsetzen lässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und

entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

Details of amenities

* Büroetage und DG-Wohnung zum sofort beziehen
* Klimaanlage in der Büroetage
* Büroetage und DG-Wohnung in Lehmbauweise
* Naturnahes Leben und Arbeiten
* Wohnhaus zum renovieren
* großzügige Lagermöglichkeiten

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

All about the location

Hiltersklingen ist ein Ortsteil von Mossautal im Odenwald. Die Lage der Immobilie ist ca. 80 m von der B460 entfernt. Im Nachbarort befindet sich die private Molkerei Hüttenthal und eine Grundschule. Die höheren Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Michelstadt, Erbach und Bad König und sind mit dem Schulbus gut zu erreichen. Für Naturliebhaber, Sportler und Kinder bietet die Umgebung viele Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Reiten, Schwimmen, Wandern, Fahrradfahren, Klettern, Skifahren u.v.m. Nähere Informationen hierzu erhalten sie unter www.mossautal.de Nach Frankfurt, Darmstadt, Heidelberg und Mannheim bestehen gute Verbindungen mit Bahn oder Auto.

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2036. Endenergiebedarf beträgt 253.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25177011 - 64756 Mossautal / Hiltersklingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com