

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: 44073



(ACA) Historische Villa am Rande des
Balaton möchte aus dem
Dornröschenschlaf erwec...



Preis:	200.000 € (≈ 72.616.000 Ft)
Wohnfläche ca.:	587 m ²
Grundstück ca.:	4.630 m ²
Haus typ:	Herrenhaus
Provision:	1,27 % des Kaufpreises inkl. MwSt, Provisionspflichtig: ja



EXPOSÉ



Objektbeschreibung:

Historische Villa am Balaton mit großem Weinkeller – Auswandern nach Ungarn mit Stil und Geschichte

Ein außergewöhnliches Anwesen für Auswanderer, Genießer und Liebhaber historischer Immobilien

Sie träumen von einem Leben in Ungarn, fernab von Hektik, Bürokratie und steigenden Lebenshaltungskosten? Sie suchen keine gewöhnliche Immobilie, sondern ein Haus mit Charakter, Geschichte und Entwicklungspotenzial?

Dann könnte diese historische Villa in Balatonnähe genau das Richtige für Sie sein.

Dieses beeindruckende Anwesen vereint den Charme vergangener Zeiten mit den Möglichkeiten moderner Nutzung. Ob als privater Wohnsitz, stilvoller Altersruhesitz, Gästehaus, Künstlerdomizil oder als repräsentatives Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Wohnen am Balaton – eine der beliebtesten Regionen Ungarns

Der Balaton zählt seit Jahren zu den begehrtesten Regionen für deutsche Auswanderer in Ungarn. Die Kombination aus mediterranem Klima, niedrigen Lebenshaltungskosten, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht die Region besonders attraktiv.

Von dieser historischen Villa erreichen Sie in kurzer Zeit den Plattensee, zahlreiche Weinorte, Thermalbäder, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Umgebung mit viel Natur und Privatsphäre.

Gerade für Menschen, die dauerhaft nach Ungarn auswandern möchten, bietet die Region rund um den Balaton eine hervorragende Mischung aus Erholung, Versorgung und internationalem Umfeld.

Historischer Charme trifft auf großzügiges Raumangebot

Bereits beim Betreten des Grundstücks wird deutlich, dass es sich hier nicht um

ein gewöhnliches Haus handelt.

Die historische Bausubstanz verleiht der Villa eine besondere Atmosphäre. Hohe Räume, traditionelle Architektur und zahlreiche originale Details sorgen für ein Wohngefühl, das moderne Neubauten kaum bieten können.

Die großzügigen Flächen bieten ausreichend Platz für:

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
Mehrgenerationenwohnen
Gästezimmer oder Ferienvermietung
Atelier oder Praxisräume
Hobby- und Freizeitbereiche

Eine Immobilie mit Seltenheitswert für Menschen, die Individualität statt Standard suchen.

Besonderes Highlight: Der große historische Weinkeller

Ein echtes Schmuckstück des Anwesens ist der großzügige Weinkeller.

Solche historischen Kelleranlagen sind in Ungarn traditionell eng mit der Weinbaukultur verbunden und erfreuen sich bei Käufern großer Beliebtheit. Der Keller eignet sich nicht nur zur Lagerung edler Weine, sondern auch als stilvoller Veranstaltungsraum, Verkostungsbereich oder privater Genusskeller.

Für Weinliebhaber, Sammler oder Betreiber kleiner Gästehäuser eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Nutzungspotenzial. Historische Weinkeller gelten heute als seltene und besonders wertstabile Ausstattungsmerkmale hochwertiger Immobilien in Ungarn.

Ideal für deutsche Auswanderer und Ruheständler

Immer mehr Menschen entscheiden sich dafür, Deutschland zu verlassen und ihren Lebensmittelpunkt nach Ungarn zu verlegen.

Die Gründe liegen auf der Hand:

EXPOSÉ



deutlich geringere Lebenshaltungskosten
günstige Nebenkosten
hohe Sicherheit
freundliche Bevölkerung
attraktive Immobilienpreise
angenehmes Klima

Diese historische Villa bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ihren Traum vom Leben in Ungarn verwirklichen möchten.

Das Anwesen verbindet Großzügigkeit, Privatsphäre und eine hervorragende Lage in einer der gefragtesten Regionen des Landes.

Auch als Gästehaus, Bed & Breakfast oder Weinprojekt interessant

Durch die Größe und den Charakter der Immobilie eignet sich das Objekt nicht nur zur privaten Nutzung.

Denkbare Nutzungsmöglichkeiten sind unter anderem:

Bed & Breakfast
Gästehaus
Ferienvermietung
Weinverkostungen
Seminare und Workshops
Künstler- oder Kreativzentrum
Rückzugsort für digitale Nomaden

Gerade die Kombination aus historischer Villa und großem Weinkeller schafft ein Alleinstellungsmerkmal, das am Balaton nur selten zu finden ist.

Lage:

Cserszegtomaj ist ein attraktiver, ruhiger Ort in unmittelbarer Nähe zu Hévíz und Keszthely am westlichen Balaton. Die leicht erhöhte Lage sorgt vielerorts für schöne Ausblicke auf die umliegende Landschaft und teilweise bis zum See.

Der Ort ist besonders beliebt bei Gästen und Auswanderern, die eine entspannte

Wohn- und Urlaubsatmosphäre schätzen. Czerszegtomaj verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur: Thermalbäder, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Distanz.

Die Umgebung bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren sowie erholsame Tage am Balaton oder im Thermalsee von Hévíz.

Entfernungen

Nach Wien: ca. 175 km
Fahrzeit: etwa 2,5–3 Stunden

Nach Budapest: ca. 190 km
Fahrzeit: etwa 2–2,5 Stunden

Nach Keszthely: ca. 5 km
Fahrzeit: etwa 8–10 Minuten

Czerszegtomaj eignet sich damit ideal für einen ruhigen Aufenthalt nahe Hévíz und Keszthely – perfekt für Erholung, Wellness und Balaton-Erlebnisse.

Sonstiges:

Sie haben eine Immobilie gefunden und möchten sicher sein, dass Preis und Zustand stimmen?

Gerade im Ausland können überhöhte Preise oder versteckte Mängel auftreten. Unser Bausachverständiger prüft das Objekt vor dem Kauf und hilft, Risiken zu vermeiden.

Denn nach dem Prinzip „gekauft wie gesehen“ sind spätere Mängelrügen kaum durchsetzbar.

Auf Wunsch unsere zusätzlichen Leistungen bei dem Abschluss eines Suchauftrages:

- Suchprofil & passende Objektvorschläge
- Gemeinsame Besichtigungen
- Zustands- und Risikoabschätzung
- Begleitung bei Kaufabwicklung

In der Provision enthalten:

EXPOSÉ



- Grundbuchprüfung (Lasten & Eigentum)
- Vermittlung deutschsprachiger Rechtsanwalt / Notar
- Deutsche Kaufvertragsübersetzung
- Ummeldung von Strom, Wasser, Gas, Müll etc.
- Hausbetreuung auf Wunsch im ersten Jahr

Hinweis:

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie in Deutschland oder Ungarn professionell vermarkten?

Dann kontaktieren Sie uns gerne!

Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Provision:

Als Käufer zahlen Sie bei diesem Objekt 1,27 % inkl. ungarischer MwSt gegen Rechnungslegung und Unterzeichnung des Kaufvertrages. In diesem Preis enthalten ist die

- Überprüfung des Grundbuchs nach Lastenfreiheit und Eigentümerrechten
- Vermittlung eines deutschsprachigen Rechtsanwaltes (in HU beglaubigten Rechtsanwälte die Kaufverträge, keine Notare wie z.B. in D)
- eine deutschsprachige Übersetzung des Kaufvertrages
- alle Ummeldungen der Versorger wie Strom, Gas, Wasser, Müll etc.

Anmerkung:

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

EXPOSÉ



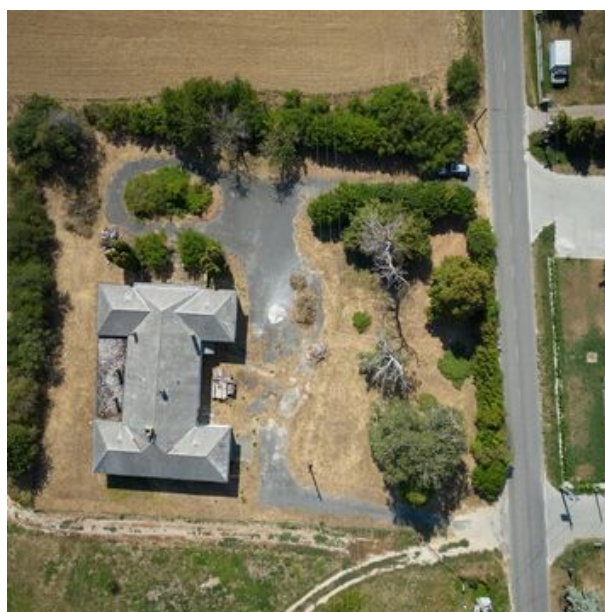
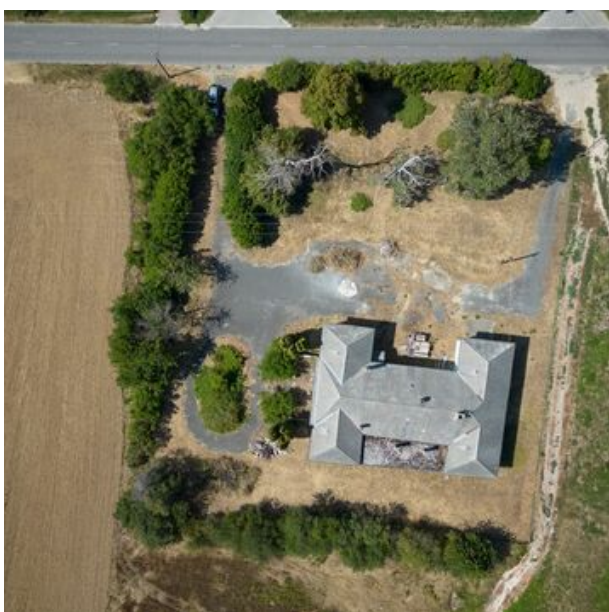
AGB:

Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

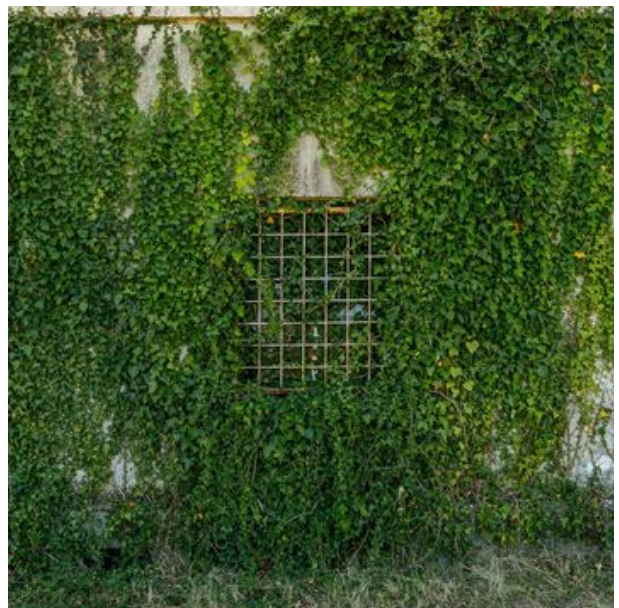
Sonstiges:

Legen Sie ein kostenloses Gesuch an und wir informieren Sie automatisch, wenn passende Objekte eintreffen!
www.immocenter-ungarn.com

EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



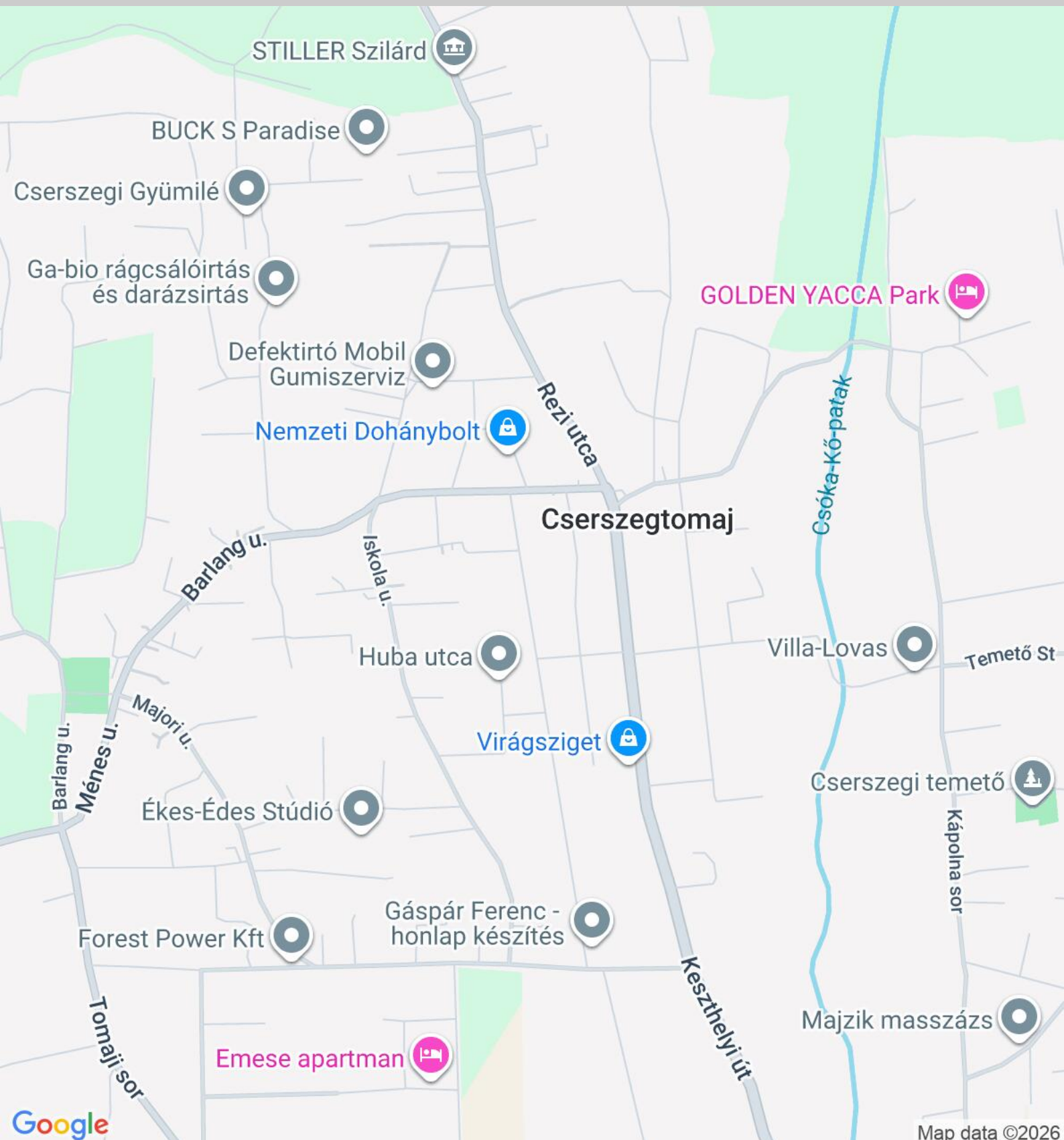
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



Map data ©2026