

# EXPOSÉ



Objekt-Nr.: CM242



(AAA) Sehr gepflegtes Landhaus & Pferdehaltung möglich



Preis: 498.000 € (≈  
180.923.400 Ft)  
Wohnfläche ca.: 103 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 10.000 m<sup>2</sup>  
Haustyp: Bungalow  
Provision: 1,27% des  
Kaufpreises inkl.  
MwSt,  
Provisionspflichtig: ja



## Objektbeschreibung:

Pferdehaltung möglich – Gepflegtes Einfamilienhaus auf einem 1 Hektar großen Anwesen in Nemesbük am Ortsrand zu verkaufen!

Sie träumen von einem eigenen Zuhause in ruhiger, ländlicher Umgebung, kombiniert mit modernem Wohnkomfort und der Möglichkeit zur Pferdehaltung? Dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie!

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gebaut im Jahr 2015, auf einem komplett eingezäunten 1 Hektar großen Grundstück am Ortsrand von Nemesbük, aber dennoch im Innenbereich gelegen.

Haus – Wohnkomfort auf hohem Niveau:

- Wohnfläche: 103 m<sup>2</sup> – 3 Zimmer + 1 halbes Zimmer
- Räume: überdachte Terrasse, Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich, Speisekammer, Badezimmer, separates WC mit Handwaschbecken, 2 Schlafzimmer, Garderobe
- Mauerwerk: 38er Ziegel + 20 cm Nikecell-Dämmung
- Dachdämmung: doppelte Schicht aus Mineralwolle
- Fenster: Kunststoff, 3-fach verglast, mit Insektenschutz und Rollläden
- Dach: Creaton Rapido XL Ziegel
- Innentüren: Massivholz (Kiefer)
- Heizung: Gas (Fußboden- und Radiatorenheizung, Vaillant) + Kachelofen
- Sehr gute Dämmung – keine Klimaanlage notwendig!
- Wasserenthärtungsanlage
- Vorbereitung für Kamerasystem
- Werkzeuglager 15 m<sup>2</sup>

Ideal für Pferdeliebhaber:

- Stallgebäude: 64,5 m<sup>2</sup> – Platz für 4 Pferde + Lagerung von 6 Heuballen
- 1 Hektar vollständig umzäuntes Grundstück
- Obstbäume
- Elektrisches Schiebetor

Zusätzliche Ausstattung:

- 5 m<sup>3</sup> Regenwassertank mit Tauchpumpe
- Gartenwasserzähler für kostengünstige Bewässerung

Rechtlich geklärt – sofort bezugsfrei:

# EXPOSÉ



- Lastenfrei, klar geregelte Eigentumsverhältnisse
- Schnelle Übergabe möglich

Günstige Unterhaltskosten

Preisvorstellung: 199 M HUF~498.000€

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für alle, die ländliche Idylle, Tierhaltung und modernen Wohnkomfort verbinden möchten.

Ausstattung:

Alle Anschlüsse vorhanden

Lage:

Hévíz – Thermenbadeort mit Seerosen & Winterdampf, ganz nah am Balaton

Hévíz ist berühmt für seinen Thermalsee, den größten biologisch-aktiven, natürlichen Thermalsee der Welt – hier kann man ganzjährig im Freien baden, oft mit feinem Dampf über dem Wasser. Im Sommer hat der See meist 33–36 °C, im Winter etwa 23–25 °C; dank der kräftigen Quellen wird das Wasser alle paar Tage komplett ausgetauscht. Seerosenfelder, Kurhäuser und Parks geben dem Ort sein sanftes Kurort-Flair.

Genusstipp: Am Egregy-Weinberg reihen sich kleine Weinkeller und Lokale; man spaziert vom Zentrum in rund 25 Minuten dorthin – perfekt für ein Glas regionalen Wein mit Blick über die

Entfernungen (Auto, ca.)

Wien → Hévíz: ~195–196 km · ~2 h 35–2 h 45.

Budapest → Hévíz: ~190–196 km · ~2 h (Route über die M7).

Keszthely (Balaton) → Hévíz: ~5–8 km · ~10–20 Min. (direkter Bus im Taktverkehr).

Warum hinfahren? Thermalbaden im Natursee, klassische Hévíz-Therapien mit Heilwasser & Heilschlamm, Spaziergänge im Park – und der Balaton ist gleich nebenan. Für Wellness-Wochenenden genauso wie für längere Auszeiten.  
heviz.hu

## Sonstiges:

Ganz gleich, ob Sie eine Immobilie in Ungarn kaufen möchten oder Ihre Liegenschaft verkaufen wollen: ImmoCenter Ungarn ist Ihr kompetenter und vertrauensvoller Partner direkt vor Ort. Mit unserer langjährigen Erfahrung, exzellenter Marktkennntnis und persönlicher Betreuung begleiten wir Sie sicher und transparent durch den gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess.

Tipp: Achten Sie auf unsere einzigartige A-B-C-Klassifizierung in der Überschrift unserer Objekte! Die Bedeutung dieser Einstufung finden Sie ausführlich erklärt auf unserer Startseite.

### Immobiliencheck – Sicherheit vor dem Kauf

Sie haben bereits eine Immobilie gefunden und möchten sicher sein, dass Preis und Zustand stimmen? Unser zertifizierter Bausachverständiger prüft Ihre Wunschimmobilie gründlich und bewertet den angemessenen Kaufpreis. So vermeiden Sie teure Überraschungen – denn in Ungarn gilt meist „gekauft wie gesehen“, nachträgliche Mängelrügen sind kaum durchsetzbar.

### Individuelle Beratung – persönlich, unabhängig und fair

Auf Wunsch können Sie mit uns einen unabhängigen Beratungsvertrag abschließen – selbstverständlich freiwillig und nicht an ein bestimmtes Objekt gebunden. Unser Service umfasst:

Detaillierte Erfassung Ihrer Suchkriterien in einem persönlichen Suchprofil  
Vorschläge passender Immobilien – so lange, bis Sie Ihr Wunschobjekt gefunden haben

Gemeinsame Besichtigungen inklusive fundierter Risikoabschätzung durch unseren Bausachverständigen und Energieberater (im Umkreis von ca. 50 km um Hévíz/Keszthely)

Betreuung und Unterstützung bei der Abwicklung aller Kauf-Formalitäten

Vermittlung eines deutschsprachigen Notars oder Rechtsanwalts

Bereitstellung einer deutschen Kaufvertragsübersetzung und Begleitung durch einen deutschsprachigen Anwalt

Unterstützung bei der Ummeldung von Strom, Gas, Wasser & Co.

Auf Wunsch: zuverlässige Hausbetreuung während Ihrer Abwesenheit

# EXPOSÉ



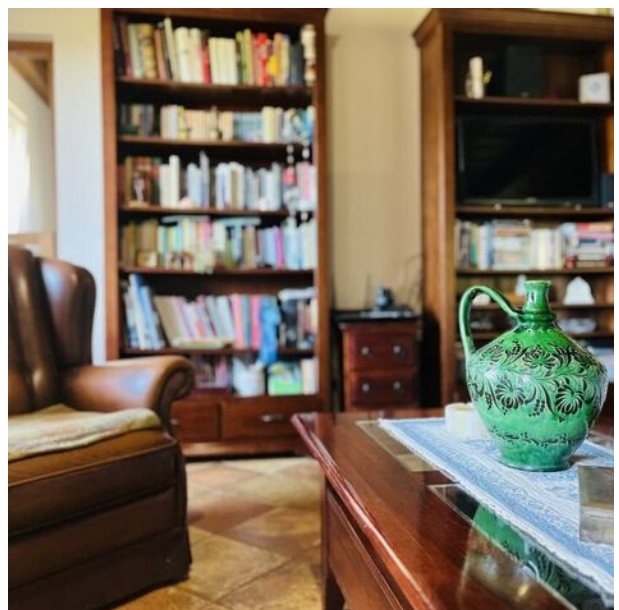
ImmoCenter Ungarn – sicher, kompetent und immer an Ihrer Seite.  
Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihren Traum von einer Immobilie in Ungarn Wirklichkeit werden zu lassen!

- 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 Rechtsanwältin 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.
- 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](http://www.immocenter-ungarn.com)

# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



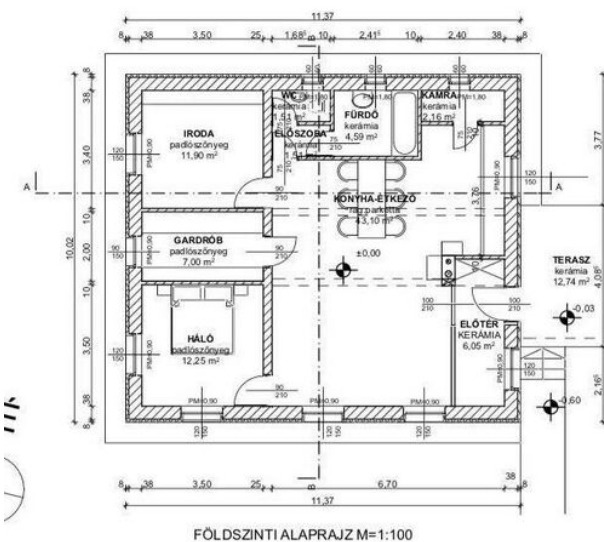
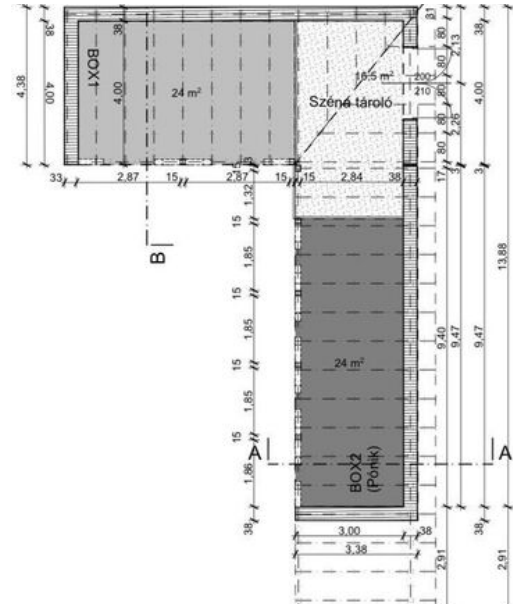
# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



# EXPOSÉ

