

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: WH2202



(AAA) Traumhaus in einer ruhigen,
friedlichen Gegend



Preis:	460.000 € (≈ 167.256.000 Ft)
Wohnfläche ca.:	203 m ²
Grundstück ca.:	1.600 m ²
Hautyp:	Einfamilienhaus
Provision:	1,27 % des Kaufpreises inkl. MwSt, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

Ruhe, Traumhaus in Nárai, geräumiger Raum, echtes Gefühl von Zuhause!

**** Verfügbar ab 2027 / Kaufvertrag kann aber jetzt schon geschlossen werden ****

In einer ruhigen, friedlichen Gegend in Nárai steht ein leichtes, zweistöckiges Wohnzimmer + 4-Zimmer-Einfamilienhaus zum Verkauf, das die warmen Farben und den Komfort der mediterranen Atmosphäre bietet.

Grundstück:

1600 m² gepflegter, sonniger Garten mit vielen Möglichkeiten, uralter Baumbestand (Walnuss, Apfel, Birne, Sauerkirsche, Kirsche, Weide, Ahorn...)

Die 36 m² große Sommerküche dient als Veranstaltungsort für sommerliche Grillabende; 12 m² geschlossener Bereich für die Lagerung, der 24 m² überdachte Sitz

Es eignet sich auch für größere Familien- / Freundestreffen. Zum Braten und Kochen stehen Wasser und Stromversorgung (3x25A Drehstrom) zur Verfügung.

Die 15 m² große Blechgarage/Container hinter der Sommerküche fungiert derzeit als Werkstatt, mit einer ähnlichen Stromversorgung.

Um den Garten zu pflegen, wurde ein Husquarna Mähroboter installiert, was eine verhandelbare Angelegenheit, die Verkabelung bleibt.

Der Garten wird durch ein Bewässerungssystem mit einem Hunter-Regler und Düsen bewässert. 2 IBC-Tanks wurden für die Regenwassersammlung verrohrt. Für die Bewässerung ohne Kanalgebühr gibt es einen separaten Wasserzähler.

Wohnfläche:

der 100m² große Teil des Erdgeschosses, der zentrale Teil ist das geräumige 44 m² große Wohnzimmer, das sich im gleichen Raum wie das Esszimmer und die Küche befindet.

Das Wohnzimmer ist durch eine eingebaute Glasterrasse vom angelegten Garten

getrennt. Es gibt auch eine Arbeitsecke und einen separaten Wohnbereich

(Gästezimmer) mit Schlafzimmer und Bad mit Dusche.

Die 29 qm große Doppelgarage ist auch vom Flur aus zugänglich.

Der Hauswirtschaftsraum ist sowohl von der Terrasse (Garten) als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Es verfügt auch über eine Dusche und ein WC.

Auf der 50 qm großen oberen Ebene befinden sich 3 Zimmer, ein geräumiges Badezimmer, ein separates WC und ein Kleiderschrank. Die Zimmer haben eine normale Deckenhöhe, keine Dachböden.

Auch der Maschinenbau bietet alternative Lösungen. Die Heizung erfolgt über einen Brennwertkessel mit Fußbodenheizung, Wärmeableitung und Heizkörpern mit Thermostaten.

Der 150-Liter-Pufferspeicher sorgt für sofort zirkulierendes Warmwasser. Er ist so konzipiert, dass er nur mit Strom betrieben werden kann.

Die 2 Midea Breeseless Klimaanlage mit 3,5 kWh Wechselrichter können auch beheizt werden.

Zusätzliche Komfort- und Sicherheitsausstattung: leistungsstarker Zentralstaubsauger.

Die Räume verfügen über ferngesteuerte versteckte Beleuchtung, Kamerasystem (Verkabelung bleibt).

Die günstigen Gemeinkosten; Die Stromrechnung beträgt 0 Ft (0 €), dank des 5-kWh-Solarmodulsystems des Growatt-Wechselrichters und der jährlichen Bilanzabrechnung.

Monatliche Gasrechnung ; 14 000 HUF (ca 35 €), mit Heizung, Warmwasserbereitung, Kochen.

Der Vorteil der leichten Konstruktion ist die hervorragende Wärmedämmung und Energieeinsparung, was es nicht nur zu einem schönen, sondern auch zu einem

wirtschaftlichen Zuhause macht.

Im Erdgeschoss sind das Wohnzimmer und die Küche der Mittelpunkt des Familienlebens, während im Obergeschoss komfortable Schlafzimmer und Bäder für Ruhe sorgen.

Wir empfehlen es größeren Familien oder allen, die in einer geräumigen, naturnahen Umgebung leben möchten, nur wenige Minuten von Szombathely /Steinamanger und auch wenige Minuten von der Grenze entfernt! (Rechnitz, Burgenland)

Ausstattung:

Alle Anschlüsse vorhanden

Lage:

Nárai ist ein ruhiges, gepflegtes Dorf im Westen Ungarns, nahe der Stadt Szombathely. Der Ort zeichnet sich durch ländliche Gelassenheit, weite Felder und sanfte Hügellandschaft aus. Besucher erleben hier ein typisch westungarisches Dorfambiente mit ordentlichen Häusern, viel Grün und freundlicher, unaufdringlicher Atmosphäre.

Die Nähe zu Szombathely macht Nárai attraktiv für Ausflügler, die Kultur und Natur kombinieren möchten. Innerhalb weniger Minuten erreicht man Museen, historische Plätze, römische Ausgrabungen sowie gastronomische Angebote – während der Ort selbst Ruhe und Dorfflair bewahrt.

Die Umgebung bietet sich für Spaziergänge, Radtouren und kleine Wanderungen an. Durch die Nähe zur österreichischen Grenze ist auch grenzüberschreitendes Erkunden problemlos möglich.

Entfernungen (ca.)

Wien: rund 120 km

Budapest: rund 220 km

Keszthely (Balaton): rund 95 km

Nárai eignet sich besonders für Reisende, die Natur, ländliche Ruhe und Ausflüge

in eine geschichtsträchtige Region verbinden möchten. Wer ein gemächliches Tempo, regionale Küche und kurze Wege zu Sehenswürdigkeiten schätzt, findet hier einen entspannten Ausgangspunkt im westungarischen Raum.

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

EXPOSÉ



einen deutschsprachigen Anwalt

- Unterstützung bei der Ummeldung von Strom, Gas, Wasser & Co.
- Auf Wunsch: zuverlässige Hausbetreuung während Ihrer Abwesenheit

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 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.

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



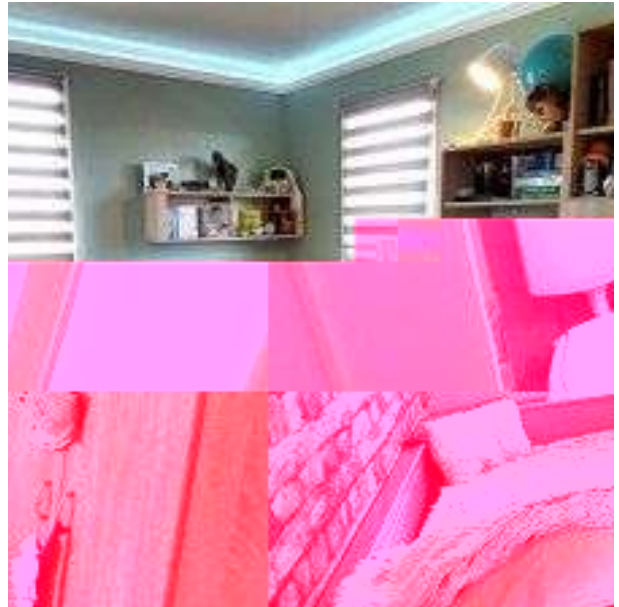
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

