



Nyilvántartási szám: 12403



Exkluzív ingatlan – Egyedi panorámás kilátás és sokoldalú felhasználási lehetőségek



Vételár:	1.469.000 € (≈ 535.714.920 Ft)
Lakóterület kb.:	515 nm;
Telek kb.:	2.800 nm;
Ház típusa:	Udvarház



ingatlanleírás:

Exkluzív ingatlan eladó Balfon – Egyedi panoráma és sokoldalú hasznosítási lehetőségek!

Eladó egy kivételes adottságokkal rendelkező ingatlan Balfon, amely kiválóan alkalmas többgenerációs családi háznak, vendégháznak vagy vadászháznak. A 823 m²-es épület egy 2800 m²-es telken fekszik, magas minőségű kivitelezéssel és jól megtervezett alaprajzzal, amely megfelel a legmagasabb igényeknek.

Főbb jellemzők:

Teljes terület: 823 m²

Alagsor: 268 m² – vadászatnak és borospincének berendezett

Földszint: 370 m² – tágas lakóterek, kiváló minőségű padlóburkolattal

Emelet: 185 m² – luxus pihenők

Terasz: 40 m² – lélegzetelállító kilátással a Fertő-tóra

- Tágas és elegáns helyiségek: 823 m² lakótér három szinten, plusz egy 40 m²-es terasz
- 8 szoba + nappali, 4 fürdőszoba
- Kiváló minőségű kivitelezés: mészkö padló, fa ablakok, valódi fa parketta
- Ideális többgenerációs együttéléshez vagy vendégházként
- Több fűtési rendszer: fatüzelésű kályha, gáz, villany, padló-, fal- és radiátorfűtés, valamint napelemek
- Modern technológia és biztonság: vízlágyító rendszer, Markus & Társa riasztórendszer, elektromos kapuk
- Prémium szerelvények: Duravit, Villeroy & Boch és Hansgrohe Axor szaniterek; konyha Miele és AEG gépekkel

Belső wellness részleg 80%-ban kész

Optimális megközelíthetőség és parkolás:

Elektromos kocsibeálló kapu

Két elektromos garázsajtó (3-4 autó számára)

Aszfaltozott kocsibeálló a könnyű megközelíthetőségért

Alagsor – vadászok és borkedvelők paradicsoma:

Vadászterület: öltöző, zuhanyzó, vadfeldolgozó helyiség

Borpince és borbár: kandallóval, trófeákkal, külön férfi és női mosdókkal, valamint saját konyhával

Egyedülálló természeti környezet és panorámás kilátás:

Privát, parkosított kert – alig látható az utcáról

Páratlan kilátás a Fertő-tóra

Kinek ideális ez az ingatlan?

Családi rezidenciaként – több generáció számára is tökéletes

Vendégházként vagy panzióként – turisztikai befektetés

Vadászházként vagy szőlőskertként – exkluzív életstílus

Ne hagyja ki ezt az egyedülálló lehetőséget! Abszolút ritkaság a piacon, amely ötvözi a luxust, a természettel való kapcsolatot és az első osztályú befektetési lehetőséget.

Felszereltség:

Teljesen

Ház /Telek fekvése:

Sopron Magyarország egyik legszebb történelmi városa, amely figyelemre méltóan jó állapotban megőrzött óvárossal, középkori sikátorokkal és elegáns sorházakkal büszkélkedhet. A lenyűgöző Tűztorony a város nevezetessége, lélegzetelállító kilátással Sopron háztetőire és a környező vidékre. A város egyedülálló módon ötvözi a történelmet, a kultúrát és az életminőséget, vibráló, mégis nyugodt légkört teremtve.

Közvetlenül a Fertő-tó mellett található, egy egyedülálló természeti és rekreációs terület, amely az UNESCO Világörökség része. A sík sztyeppe táj, a kiterjedt

nádasok és a jól kiépített kerékpárutak ideálissá teszik a régiót a természet szerelmeseinek, kerékpárosoknak és a nyugalomra vágyóknak. Ugyanakkor a szőlőültetvények és a hagyományos borászatok alakítják Sopron és a tó körüli kulináris kínálatot.

A történelmi város, a természeti szépség, a borvidék és Ausztriához való közelsége különösen vonzó úti céljá teszi Sopront és a Fertő-tavat – mind rövid kiruccanások, mind hosszabb nyaralások esetén.

Távolságok (kb.)

Bécs: kb. 60 km

Budapest: kb. 215–220 km

Keszthely a balatoni parton: kb. 180 km

Sopron és a Fertő-tó ideális azoknak az utazóknak, akik a kultúrát, a természetet és a kulináris élvezeteket szeretnék ötvözni. A régió magas életminőséget, változatos szabadidős tevékenységeket és Nyugat-Magyarország legszebb tájait kínálja.

Egyéb:

Akár ingatlant szeretne venni, akár eladni Magyarországon, az Immocenter Hungary az Ön hozzáértő és megbízható partnere a helyszínen. Sokéves tapasztalatunkkal, kiváló piaci ismereteinkkel és személyre szabott szolgáltatásunkkal biztonságosan és átláthatóan végigvezetjük Önt a teljes vételi vagy eladási folyamaton.

Tipp: Keresse egyedi A-B-C besorolásunkat ingatlanjaink nevében! A besorolás részletes magyarázatát honlapunkon találja.

Ingatlan felmérése – Nyugalom vásárlás előtt

Már talált egy ingatlant, és biztos szeretne lenni abban, hogy az ár és az állapot megfelelő? Okleveles épületfelmérőnk alaposan megvizsgálja a kívánt ingatlant,

és korrekt vételárat állapít meg. Így elkerülheti a költséges meglepetéseket – mivel Magyarországon általában a „látható állapotban eladó” elve érvényesül, és a későbbi hibák miatti igények nehezen érvényesíthetők.

Egyéni konzultáció – Személyes, független és korrekt

Ha szeretné, független tanácsadói szerződést köthet velünk – teljesen önkéntes alapon, és nem kötődik semmilyen konkrét ingatlanhoz. Szolgáltatásaink a következők:

- Keresési kritériumainak részletes rögzítése személyes keresési profilban
- Megfelelő ingatlanok ajánlása – amíg meg nem találja az ideális ingatlant
- Közös megtekintés, beleértve az épületfelmérőnk és energetikai tanácsadónk által végzett alapos kockázatértékelést (Hévíz/Keszthely kb. 50 km-es körzetében)
- Támogatás és segítségnyújtás minden vásárlási formában
- Németül beszélő közjegyző vagy ügyvéd ajánlása
- Az adásvételi szerződés német fordításának biztosítása és németül beszélő ügyvéd támogatása
- Segítségnyújtás a közművek (villany, gáz, víz stb.) átruházásában
- Kérésre: megbízható ingatlankezelés távollétében

Immocenter Hungary – biztonságos, hozzáértő és mindig az Ön mellett állunk.

Reméljük, hogy személyesen is találkozhatunk Önnel, és valóra válthatjuk álmát egy saját ingatlanról Magyarországon!

Jutalék:

Vevőként Ön 2,54%-os áfát fizet az ingatlanért a számlázás és a vételi szerződés aláírásakor. Ez az ár tartalmazza:

- Az ingatlan-nyilvántartás ellenőrzése a terhek és a tulajdonjogok tekintetében
- Németül beszélő ügyvéd ajánlása (Magyarországon ügyvédek hitelesítik a vételi szerződéseket, nem közjegyzők, mint Németországban)
- A vételi szerződés német fordítása
- Minden közműszolgáltatás, például villany, gáz, víz, hulladékkezelés stb.

Megjegyzés:

Az általunk nyújtott információk az eladó által szolgáltatott információkon alapulnak. Az információk helyességéért és teljességéért semmilyen garancia vagy felelősség nem vállalható. A köztes értékesítés és a hibák fenntartva vannak.

Általános üzleti feltételek:

Hivatkozunk az Általános Szerződési Feltételeinkre. A szolgáltatásaink további használatával kijelenti, hogy tudatában van ennek és egyetértésben van.

Egyéb:

Hozzon létre egy ingyenes kérést, és mi automatikusan tájékoztatjuk Önt, ha megfelelő tárgyak érkeznek!
www.immocenter-ungarn.com





