



Object-Nr.: IN2403



Exclusief object – Uniek panoramisch
uitzicht en veelzijdige
gebruiksmogelijkheden



Prijs:	1.469.000 € (≈ 535.714.920 Ft)
Woonoppervlak ca.:	515 m ² .
Grondstuk:	2.800 m ² .
Woningtype:	Herenhuis



Objectbeschrijving:

Exclusief object te koop in Balf – Uniek panoramisch uitzicht en veelzijdige gebruiksmogelijkheden!

Te koop aangeboden: een object met uitzonderlijke kenmerken in Balf, perfect geschikt als meergeneratiegezinswoning, gastenverblijf of jachtlodge. Het gebouw van 823 m², gelegen op een perceel van 2800 m², biedt hoogwaardige afwerkingen en een doordachte plattegrond die aan de hoogste eisen voldoet.

Belangrijkste kenmerken:

Totale oppervlakte: 823 m²

Kelder: 268 m² – ingericht als jacht- en wijnkelder

Begane grond: 370 m² – ruime woonruimtes met hoogwaardige vloeren

Bovenverdieping: 185 m² – luxe ontspanningsruimtes

Terras: 40 m² – met adembenemend uitzicht op het Neusiedlmeer

- Ruime en elegante kamers: 823 m² woonruimte verdeeld over drie verdiepingen plus een terras van 40 m²
- 8 slaapkamers + woonkamer, 4 badkamers
- Hoogwaardige constructie: kalkstenen vloeren, houten ramen, parketvloer van echt hout
- Ideaal voor meergeneratiebewoning of als gastenverblijf
- Diverse verwarmingssystemen: houtkachel, gas, elektriciteit, vloerverwarming, wandverwarming en radiatoren, evenals zonnepanelen
- Moderne technologie en beveiliging: waterontharder, Markus & Társa alarmsysteem, elektrische poorten
- Hoogwaardige armaturen: sanitair van Duravit, Villeroy & Boch en Hansgrohe Axor-kranen; keukens met Miele- en AEG-apparatuur

Binnenruimte voor wellness (80% voltooid)

Optimale bereikbaarheid en parkeergelegenheid:

Elektrische toegangspoort

Twee elektrische garagedeuren (ruimte voor 3-4 auto's)

Verharde oprit voor gemakkelijke toegang

Kelder – een paradijs voor jagers en wijnliefhebbers:

Jachtruimte: kleedkamer, douche, ruimte voor het verwerken van wild
Wijnkelder & wijnbar: met open haard, trofeeën, aparte toiletten voor dames en heren en een eigen keuken

Unieke natuurlijke omgeving & panoramisch uitzicht:

Privé, parkachtige tuin – nauwelijks zichtbaar vanaf de straat
Ongeëvenaard uitzicht op de Neusiedlsee

Voor wie is deze woning ideaal?

Als gezinswoning – perfect voor meerdere generaties

Als gastenverblijf of bed & breakfast – een toeristische investering

Als jachtlodge of wijngaard – een exclusieve levensstijl

Mis deze unieke kans niet! Een absolute zeldzaamheid op de markt, die luxe, een verbinding met de natuur en een eersteklas investeringsmogelijkheid combineert.

Indeling:

Volledig

Ligging:

Sopron is een van de mooiste historische steden van Hongarije, met een opmerkelijk goed bewaard gebleven oude binnenstad, middeleeuwse steegjes en elegante herenhuizen. De opvallende brandtoren is het herkenningspunt van de stad en biedt een adembenemend uitzicht over de daken van Sopron en het omliggende landschap. De stad combineert op unieke wijze geschiedenis, cultuur en levenskwaliteit, wat resulteert in een levendige maar ontspannen sfeer.

Direct ernaast ligt het Neusiedlmeer (Hongaars: Fertő-tó), een uniek natuur- en recreatiegebied en een UNESCO-werelderfgoedlocatie. Het vlakke steppelandschap, de uitgestrekte rietvelden en de goed ontwikkelde fietspaden

maken de regio ideaal voor natuurliefhebbers, fietsers en mensen die op zoek zijn naar rust. Tegelijkertijd bepalen de wijngaarden en traditionele wijnmakerijen het culinaire aanbod rond Sopron en het meer.

De combinatie van een historische stad, natuurlijke schoonheid, een wijnregio en de nabijheid van Oostenrijk maakt Sopron en het Neusiedlmeer een bijzonder aantrekkelijke reisbestemming – voor zowel korte als langere vakanties.

Afstanden (ongeveer)

Wenen: circa 60 km

Boedapest: circa 215-220 km

Keszthely aan het Balatonmeer: circa 180 km

Sopron en het Neusiedler Meer zijn ideaal voor reizigers die cultuur, natuur en culinaire hoogstandjes willen combineren. De regio biedt een hoge levenskwaliteit, diverse vrijetijdsactiviteiten en enkele van de meest charmante landschappen in West-Hongarije.

Overige:

Of u nu een woning in Hongarije wilt kopen of verkopen, ImmoCenter Hongarije is uw competente en betrouwbare partner ter plaatse. Met onze jarenlange ervaring, uitstekende marktkennis en persoonlijke service begeleiden wij u veilig en transparant door het gehele koop- of verkoopproces.

Tip: Let op onze unieke A-B-C-classificatie in de titel van onze woningen! Een gedetailleerde uitleg van deze classificatie vindt u op onze homepage.

Woninginspectie – Gemoedsrust vóór aankoop

Heeft u al een woning gevonden en wilt u er zeker van zijn dat de prijs en de staat kloppen? Onze gecertificeerde bouwkundig inspecteur inspecteert uw gewenste woning grondig en bepaalt een eerlijke aankoopprijs. Zo voorkomt u kostbare verrassingen – in Hongarije geldt over het algemeen het principe "verkocht zoals gezien", waardoor latere claims voor gebreken moeilijk te handhaven zijn.

Persoonlijk advies – Persoonlijk, onafhankelijk en eerlijk

Indien gewenst kunt u een onafhankelijk adviesgesprek met ons aangaan – geheel vrijwillig en niet gebonden aan een specifieke woning. Onze diensten omvatten:

- Een gedetailleerde vastlegging van uw zoekcriteria in een persoonlijk zoekprofiel
- Suggesties voor geschikte woningen – totdat u uw ideale woning vindt
- Gezamenlijke bezichtigingen inclusief een grondige risicobeoordeling door onze bouwkundig inspecteur en energieadviseur (binnen een straal van circa 50 km rond Hévíz/Keszthely)
- Ondersteuning en assistentie bij alle aankoopformaliteiten
- Doorverwijzing naar een Duitstalige notaris of advocaat
- Het verzorgen van een Duitse vertaling van de koopovereenkomst en ondersteuning door een Duitstalige advocaat
- Hulp bij het overzetten van nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, etc.)
- Op verzoek: betrouwbaar vastgoedbeheer tijdens uw afwezigheid

Immocenter Hongarije – veilig, competent en altijd aan uw zijde.

We kijken ernaar uit u persoonlijk te ontmoeten en uw droom van een eigen woning in Hongarije te verwezenlijken!

Provisie:

Als koper betaalt u 2,54% inclusief Hongaarse btw voor deze woning bij facturering en ondertekening van de koopovereenkomst. Deze prijs is inclusief:

- Controle van het kadaster op hypotheek en andere lasten
- Doorverwijzing naar een Duitstalige advocaat (in Hongarije worden

koopovereenkomsten door advocaten geauthenticeerd, niet door notarissen zoals in Duitsland)

- Een Duitse vertaling van de koopovereenkomst

- Alle nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas, water, afvalverwerking, etc.

Opmerking:

De door ons verstrekte informatie is gebaseerd op gegevens van de verkoper. Wij kunnen de juistheid of volledigheid van deze informatie niet garanderen en aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid. Het object kan reeds verkocht zijn en er kunnen fouten in staan.

Algemene voorwaarden:

Lees onze algemene voorwaarden. Door gebruik te blijven maken van onze diensten, erkent en aanvaardt u deze.

Overige:

Dien een gratis zoekopdracht in en wij stellen u automatisch op de hoogte wanneer er geschikte woningen beschikbaar komen!

www.immocenter-ungarn.com





