

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: IN2167



(AAA) Exklusiver Lebensstil auf
solider Geschäftsgrundlage



Preis:	260.500 € (≈ 94.717.800 Ft)
Wohnfläche ca.:	180 m ²
Grundstück ca.:	3.405 m ²
Haustyp:	Landhaus



Objektbeschreibung:

In einer ruhigen, grünen Siedlung im Kreis Somogy bieten wir Ihnen eine hochwertige Immobilie mit herausragenden Merkmalen zum Kauf an. Das Gebäude wurde kontinuierlich renoviert und vereint auf einzigartige Weise hochwertiges Wohnen, großes Geschäftspotenzial und die Nähe zur Natur.

Die Nutzfläche des 300 m² großen Gebäudes beträgt 180 m², die sich auf einen großzügigen Wohnbereich mit vier Zimmern und eine separate Geschäftseinheit verteilt.

Die Raumaufteilung ist äußerst praktisch:

Küche, ein Badezimmer mit WC, eine separate Dusche, ein separates WC und drei Klimaanlage sorgen für maximalen Komfort.

Geheizt wird mit einer Holzheizung, Gasanschluss ist im Hof vorhanden. Das Objekt verfügt über einen Drehstromanschluss.

Die Energieeffizienz wird durch eine moderne Solaranlage unterstrichen, die den Strombedarf einer Familie nahezu vollständig deckt und die Wartungskosten deutlich reduziert.

Im anderen Teil des Gebäudes mit separaten Eingängen befinden sich derzeit ein Café, ein Tabakladen und ein Lebensmittelgeschäft. Die drei separaten Eingänge ermöglichen die vollständige Trennung von Wohn- und Geschäftsräumen. Bei Bedarf kann der bestehende Kunden- und Gästestamm übernommen werden, sodass der Geschäftsbetrieb sofort aufgenommen werden kann.

Das 3.405 m² große Grundstück ist eine echte Rarität: eine weitläufige Grünfläche mit eigenem Akazienwald, die unvergleichliche Ruhe und ein exklusives, herrschaftliches Wohngefühl bietet.

Zum Anwesen gehören außerdem zwei Terrassen, ein Keller und mehrere Nebengebäude mit zusätzlichen Lager- oder Ausbaumöglichkeiten.

Für Sicherheit sorgt ein System mit Kameras und Alarmanlage, das an eine Fernüberwachung angeschlossen ist und das Wohngebäude, die Geschäfte und das gesamte Grundstück abdeckt.

EXPOSÉ



Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein komplexes, sofort betriebsbereites Wohn- und Geschäftskonzept: mit nachhaltigen Lösungen, stabilen Einkommensmöglichkeiten und einer außergewöhnlichen Naturlandschaft.

Das Anwesen eignet sich auch für geschäftliche Zwecke; Veranstaltungen mit bis zu 50 Personen sind möglich!

Es verfügt bereits über einen schweizerischen und deutschen Kundenstamm.

Aktuell ist auch ein Tabakladen in Betrieb!

Ausstattung:

Komplett

Lage:

Eine außergewöhnliche Gelegenheit nur 24 km von Siófok, der Hauptstadt des Plattensees, entfernt.

Bábonymegyer ist ein ruhiger, ländlich geprägter Ort im Süden des Balatongebiets und eignet sich besonders für Gäste, die Erholung, Natur und authentisches ungarisches Dorfleben suchen. Die Umgebung ist von Feldern, kleinen Wäldern und sanften Hügeln geprägt und bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Tage fernab vom Massentourismus. Gleichzeitig profitieren Besucher von der Nähe zum Balaton sowie zu Thermal- und Ausflugszielen in der Region Somogy.

Auch die Lage ist aus touristischer Sicht attraktiv:

Budapest liegt etwa 135 km entfernt und ist in rund 1,5 bis 2 Stunden mit dem Auto erreichbar.

Wien befindet sich in einer Entfernung von ungefähr 260 km, mit einer Fahrzeit von etwa 3 bis 3,5 Stunden.

Keszthely am Balaton liegt rund 65 km entfernt und ist gut für einen Tagesausflug an den Plattensee erreichbar.

Bábonymegyer verbindet ländliche Ruhe mit einer günstigen Lage nahe des

Balatons und eignet sich ideal als entspannter Ausgangspunkt für Urlauber, die Natur und regionale Authentizität schätzen.

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

EXPOSÉ

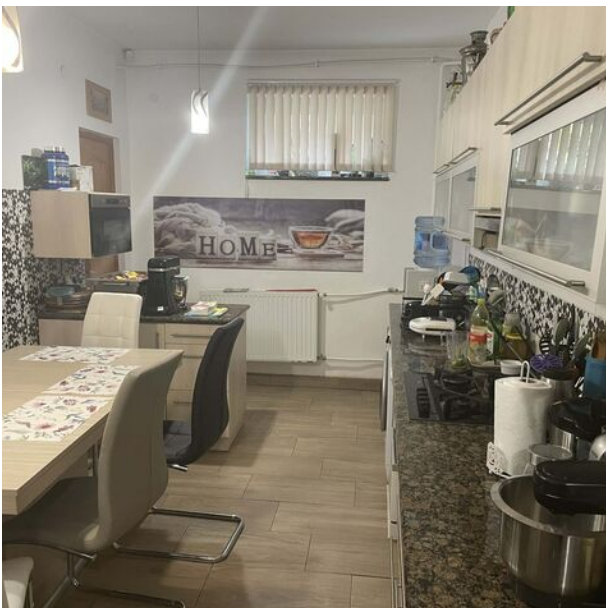


- Unterstützung bei der Ummeldung von Strom, Gas, Wasser & Co.
- Auf Wunsch: zuverlässige Hausbetreuung während Ihrer Abwesenheit

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!

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

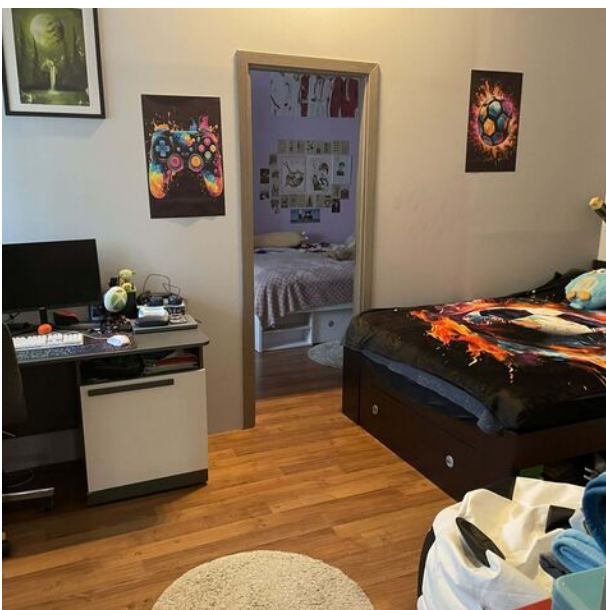
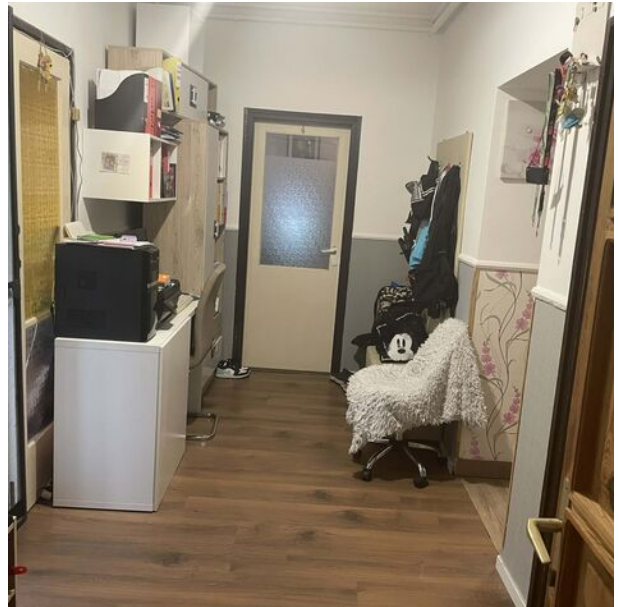
EXPOSÉ



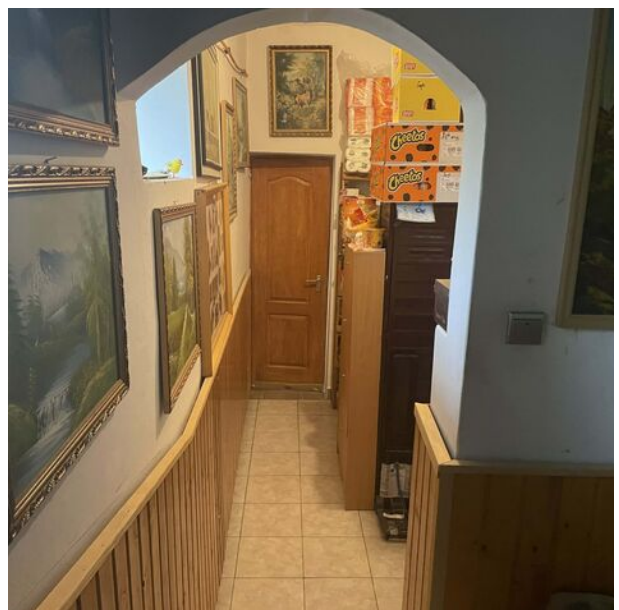
EXPOSÉ



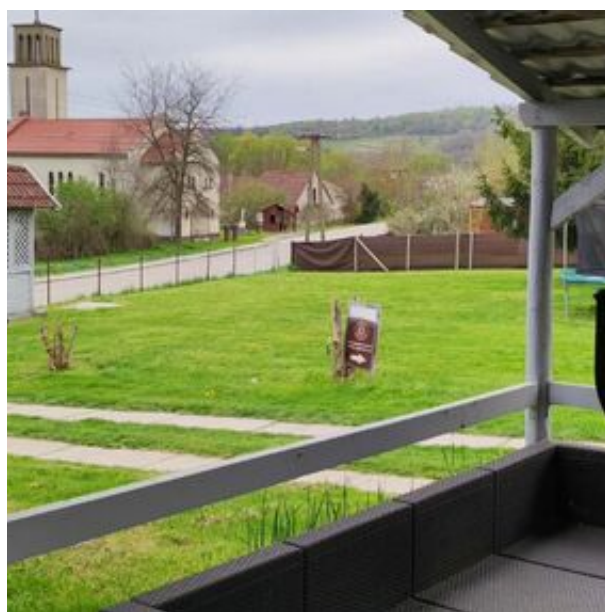
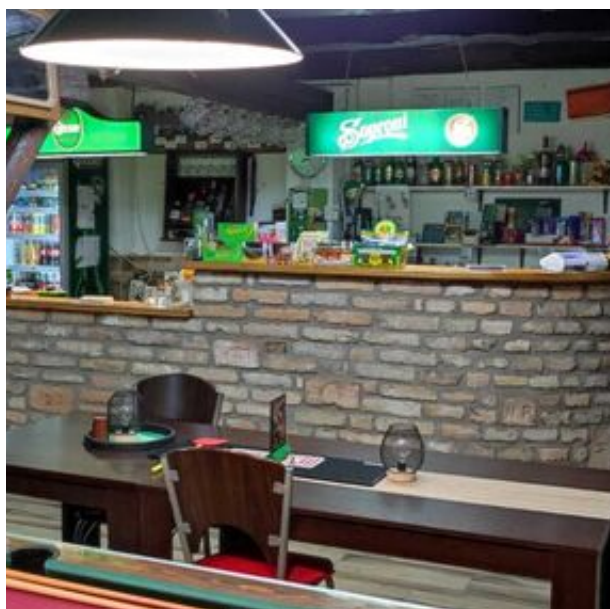
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

