

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: NYV6180



(AAA) Familienhaus mit herrlichem Panoramablick



Preis:	328.000 € (≈ 119.162.400 Ft)
Wohnfläche ca.:	82 m ²
Grundstück ca.:	833 m ²
Haustyp:	Einfamilienhaus



EXPOSÉ



Objektbeschreibung:

Ein im Bau befindliches Familienhaus mit herrlichem Panoramablick

Auf Grundlage der Entwürfe entsteht ein wirklich schönes und modernes Zuhause.

Die Bauarbeiten haben bereits begonnen und können vor Ort verfolgt werden.

Der Kauf erfordert eine fortlaufende Finanzierung durch den Käufer, die sich am Baufortschritt orientiert. Darüber hinaus können Sie die Innenausstattung nach Ihren Wünschen gestalten.

Das Gebäude verfügt über zwei Etagen: Souterrain / EG und erster Stock.

Der Haupteingang befindet sich auf Garagenebene an der Ostseite der Straße und ist durch ein 5 m breites Tor mit der öffentlichen Straße verbunden.

Ein Duschbad mit WC ist an die Eingangshalle angeschlossen. Von hier aus gelangen Sie zur Garage und in den Wohnbereich.

Das Erdgeschoss umfasste folgende Räume: Wohnküche, Essbereich, drei Schlafzimmer, WC und Waschbecken.

Raumliste: (Nutzfläche der Räume)

Untergeschoss:

1. Eingangsbereich 4,10 m²
 2. Dusche/WC/Waschbecken 2,83 m²
 3. Flur 2,73 m²
 4. Garage 50,33 m²
 5. Treppenhaus 4,95 m²
- Nutzfläche Untergeschoss: 64,94 m²

Erdgeschoss:

1. Wohnzimmer 19,93 m²
2. Wohnküche 14,48 m²
3. Zimmer 15,62 m²
4. Flur 3,50 m²
5. WC/Waschbecken 1,64 m²

- 6. Zimmer 13,67 m²
- 7. Zimmer 12,96 m²
- Nutzfläche Erdgeschoss: 81,80 m²
- 8. Überdachte Terrasse 11,02 m²
- 9. Terrasse 11,31 m²
- 10. Balkon 6,85 m²

Heizung, Warmwasserversorgung:

Die Wohnung wird mit einer Vaillant eloblock VE 9 Wärmepumpe ($Q = 9 \text{ kW}$, $3 \times 14 \text{ A}$) beheizt. Auch der Keller wird beheizt! Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe.

Als zusätzliche Heizung ist bei Bedarf ein ABX TOLEDO Luft-Kaminofen mit geschlossenem Brennraum installiert.

Stromversorgung:

Das Gebäude wird über die 0,4-kV-Freileitung der Straße mit Strom versorgt. Der Anschluss erfolgt über ein Erdkabel (mit Drehstromzähler).

Der Strombedarf des Gebäudes beträgt $3 \times 32 \text{ A}$, der berechnete Wärmebedarf $Q = 4,617 \text{ kW}$. Um diesen Bedarf zu decken, werden zukünftig insgesamt 15 Solarmodule auf der Süd- und Westseite des Daches installiert. Die geschätzte Leistung der Solaranlage beträgt 4,50 kWp. Der Wechselrichter befindet sich im nordwestlichen Teil der Garage.

Struktur:

Wände: Die Wände bestehen aus Thermo-Block-Graphit-Mauerwerkssteinen ($U = 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$). Die tragenden Wände des Untergeschosses sind aus Leier 25 N+F-Mauerwerkssteinen ($\lambda = 0,30 \text{ W/mK}$) und einer 25 cm breiten Schalung gefertigt. Die Trennwände bestehen aus 10 cm dicken Leier-Trennwandelementen. Die aus dem Gelände ragenden Fassadenflächen der Untergeschoss-Teile sind mit 10 cm Austrotherm-Graphit-Wärmedämmung ($\lambda = 0,031 \text{ W/mK}$) gedämmt.

Dachkonstruktion: Gemäß Plan wird ein segmentiertes Walmdach aus genagelten Blechen errichtet. Die Dachhaut besteht aus anthrazitfarbenen Lindab-Ziegeln. Die Blechkonstruktionen sind mit anthrazitfarbenen Lindab-Dachrinnen und Entwässerungssystemen ausgestattet.

EXPOSÉ



Fenster und Türen: Die Fassadenfenster und -türen sind aus Kunststoff gefertigt und außen mit anthrazitfarbener und innen weißer Folie beschichtet. Die Außenfenster und -türen sind Kömmerling 88 MD Typ 7 Luftkammer-Kunststofffenster und -türen mit 3-fach wärmegeprägter Verglasung. Die Innenfenster und -türen bestehen aus Türblättern aus Holzfaserverkleidung.

Versorgung:

Wasser-, Strom-, Abwasser- und Gasleitungen liegen in der Straße. Der Abwasseranschluss ist für das geplante Gebäude bereits vorhanden. Das im Gebäude anfallende Abwasser wird über das Straßennetz abgeleitet. Ein Gasanschluss wird nicht installiert!

Fassadengestaltung:

Die Fassadenoberfläche besteht aus weißem (0018) Bauput mit Silikon Top System, Sockel und verkleidete Fassadenflächen aus dunkelgrauem und gelblich-braunem Stein. Die gesamte Planungsdokumentation kann eingesehen werden.

Das Haus eignet sich ideal als Hauptwohnsitz, Ferienhaus oder für eine Familie mit mehreren Kindern.

Ausstattung:

Komplett

Lage:

Hévíz ist einer der bekanntesten und zugleich angenehmsten Kur- und Erholungsorte Ungarns. Die Stadt verdankt ihre internationale Bedeutung dem größten natürlichen Thermalsee Europas, dessen warmes, mineralhaltiges Wasser zu jeder Jahreszeit zum Baden einlädt – selbst im Winter steigt Dampf über dem See auf und sorgt für eine einzigartige, fast mystische Atmosphäre.

Der Ort bietet eine elegante Mischung aus Wellness, Natur und Kultur. Gepflegte Parkanlagen, Promenaden, gemütliche Cafés und Restaurants prägen das Stadtbild. Besucher schätzen besonders die entspannte, hochwertige Atmosphäre, die ideal für Gesundheitsurlaub, Entspannungstage und romantische Aufenthalte ist.

Auch die Umgebung von Hévíz überzeugt: Weinberge, sanfte Hügel und

zahlreiche Ausflugsziele liegen direkt vor der Haustür. Vom Thermalsee aus erreichen Sie in wenigen Minuten den Balaton, historische Sehenswürdigkeiten, Wanderwege oder traditionelle Dörfer. Hévíz eignet sich daher sowohl für Wellnessreisende als auch für Entdecker, die Natur und Kultur verbinden möchten.

Entfernungen (ca.)

Wien: rund 220 km

Budapest: rund 190 km

Keszthely am Balaton: rund 6 km

Hévíz ist ideal für Reisende, die Erholung auf hohem Niveau suchen. Ob ein Kuraufenthalt, ein entspanntes Wellnesswochenende oder eine Kombination aus Natur, Kultur und Genuss – dieser Ort zählt zu den schönsten und angenehmsten Destinationen in Westungarn.

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.

EXPOSÉ



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:

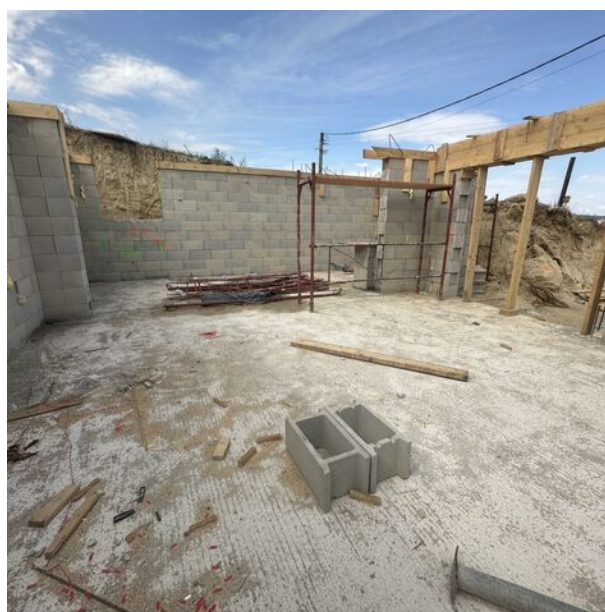
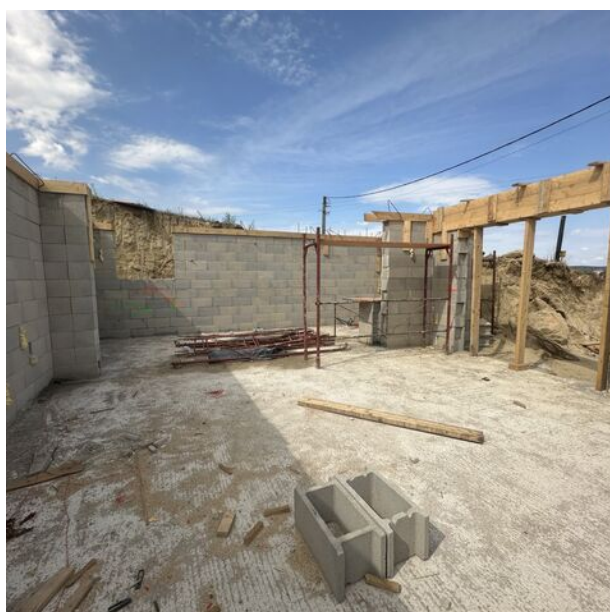
- Detaillierte Erfassung Ihrer Suchkriterien in einem persönlichen Suchprofil
- Vorschläge passender Immobilien – so lange, bis Sie Ihr Wunschobjekt gefunden haben
- Gemeinsame Besichtigungen inklusive fundierter Risikoabschätzung durch unseren Bausachverständigen und Energieberater (im Umkreis von ca. 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

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

