

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: CM164-2



(AAA) Komplett renoviertes Weinberg-Landhaus Nähe Balaton



Preis:	224.000 € (≈ 81.605.440 Ft)
Wohnfläche ca.:	170 m ²
Grundstück ca.:	5.092 m ²
Haustyp:	Landhaus
Provision:	Provisionspflichtig: nein



Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehenden Gebäude befindet sich in Ungarn, in der Nähe des Balatons (Plattensee) in der Ortschaft Szölösgyörök.

Bis zum Plattensee (Südseite) sind es ca. 10 km Fahrtstrecke.
Das Anwesen liegt in ruhiger Alleinlage an der Landstraße zwischen den Ortschaften Szölösgyörök und Gyugy.

Das Landhaus wurde im Jahr 2010 errichtet, dabei wurde ein bestehendes Weinberghaus mit Gewölbekeller integriert.
Die Grundfläche des EG inkl. Weinkeller beläuft sich auf ca. 90 m², die Grundfläche des OG inkl. Balkon und der im Bau befindlichen Terrasse beträgt ca. 80 m².

Im EG gibt es an Räumen Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gewölbekeller, Dusche mit WC, Flur, Technikraum und Vorraum/Freisitz.

Im OG wiederum gibt es Wohnraum, Schlafzimmer, Bad mit WC, Treppenhaus mit Vorraum, Balkon und Terrasse (im Bau)
Die Fläche des Grundstückes auf dem das Landhaus erbaut wurde beträgt 5.092 m².

Bei der Errichtung wurde großer Wert auf gehobenen Standard gelegt. Die Außenwände sind mit 30 cm geklebten Gasbetonsteinen, zzgl. 50 mm Außenwärmedämmung gebaut. Die Dachfläche verfügt über eine 200 mm Dämmung mit doppelter Dampfsperre. Die Böden sind zum größten Teil mit italienischen Terrakottafliesen belegt.
Das UG wird mit Kaminöfen beheizt, während das OG über eine Warmwasser-Fußbodenheizung verfügt.

Im Jahre 2022 wurde ein französische Gusseisenkaminofen im EG wasser-führend umgerüstet und ein 600 l Pufferspeicher mit 160 l Brauchwasser-behälter eingebaut. Zur Beheizung des Pufferspeichers wurden außerdem zwei automatisierte thermische Sonnenkollektoren mit gesamt 3 m² Fläche installiert.
Gleichzeitig wurden zur Eigenstromerzeugung 5 Solarmodule mit zusammen 700 Watt Leistung, Laderegler, Wechselrichter 1 500 Watt und 2 Akkus mit einer gesamten Speicherkapazität von 560 Ah eingebaut.

Das Nebengebäude wurde 2005 unter Einbeziehung eines kleinen Weinberghauses errichtet.

Im Obergeschoß dieses Nebengebäudes gibt es eine kleine Gästewohnung mit Bad und WC, sowie eine außenliegende Terrasse. Im UG wurden 2 Vorratsräume und 1 Werkstattraum eingerichtet. Über der Werkstatt gibt es noch einen begehbaren Dachboden.

Die Fläche des Grundstückes auf dem das Nebengebäude errichtet wurde beträgt 5.057 m².

Die Grundstücke sind im wesentlichen mit Weinstöcken bepflanzt. Außerdem gibt es Wiesenflächen mit zahlreiche Obstgehölzen, Ackerland und ein 800 m² großer Nutzgarten.

Die kompletten Grundstücke werden seit über 20 Jahren nach ökobiologischen Grundsätzen bewirtschaftet. Es werden keinerlei schädlichen Substanzen oder Dünger verwendet. Der Wein (ca. 1 000 l/Jahr) wird als Naturwein ausgebaut, d. h. ohne Zusatz von Hefen, Schwefel oder jeglicher Schönungsmittel.

Das Anwesen ist komplett zur Eigenbewirtschaftung ausgerüstet.

Auf dem Grundstück des Landhauses befindet sich eine Holzlagerhütte, ein kleines Backhaus und ein gemauerter Brunnen.

Verkaufspreis für das Haupthaus: 224.000 €

- Grundstück 5.092 m², darauf ein Weinberghaus
- Investition Ausbau und neues Wohnhaus bisher
Kücheneinrichtung, Herd, Backofen, Spülmaschine, Waschmaschine etc.
Möbel, Öfen etc. im Erdgeschoß
- Neuinvestition ab 2022:
 - Photovoltaikanlage zur Teileigenversorgung
 - Thermische Solaranlage mit Pufferspeicher 600 l
aminofen wasserführend umgebaut, Fußbodenheizung OG angepasst
 - Badezimmer OG mit Eckbadewanne usw. ausgebaut
 - Neue Möbel etc. im Dachgeschoss

Zusätzlich kann das Nachbar-Grundstück zum Preis von 65.000 € erworben werden:

EXPOSÉ



- Grundstück 5.057 m², darauf ein Wirtschaftsgebäude
- Investition Anbau, Ausbau, Wirtschaftsräume und Gästewohnung
- Einrichtung Gästewohnung, Lager und Werkstatt

Lage:

In Szőlősgyörök gibt es einen kleinen Markt zur Grundversorgung mit Lebensmitteln und Getränken.

Im ca. 10 km entfernten Balatonboglár findet man die komplette Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Baumärkten, Arztpraxen, Restaurants etc. Ebenso im ca. 15 km entfernten Fonyód, wo außerdem am Mittwoch und am Samstag ein vielbesuchter Wochenmarkt stattfindet.

Am Plattensee in Balatonboglár, Fonyód etc. findet man zahlreiche Strände mit den üblichen Vergnügungsmöglichkeiten.

Im nahe (ca. 15 km) gelegenen Thermalbad Csisztafürdő kann man ganzjährig im 42°C warmen mineralweichen Thermalwasser baden.

Die Hauptstadt Budapest erreicht man in ca. 1,5 Std auf der Autobahn.

Die Autobahnabfahrt Balatonboglár liegt in ca. 8 km Entfernung von Szőlősgyörök.

Sonstiges:

Beachten Sie unseren allgemeinen Index über das Auswandern nach Ungarn!

Auf unserer Startseite finden Sie alphabetisch die wichtigsten Informationen für ein Leben in Ungarn, so z.B.:

- Ummeldungen der Energieversorger beim Hauskauf in Ungarn
- Wohnkarte anmelden, wie funktioniert das?
- Wohnwagen auf dem eigenen Grundstück in Ungarn erlaubt?
- Bauvorschriften in Ungarn

Und vieles mehr

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

EXPOSÉ



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



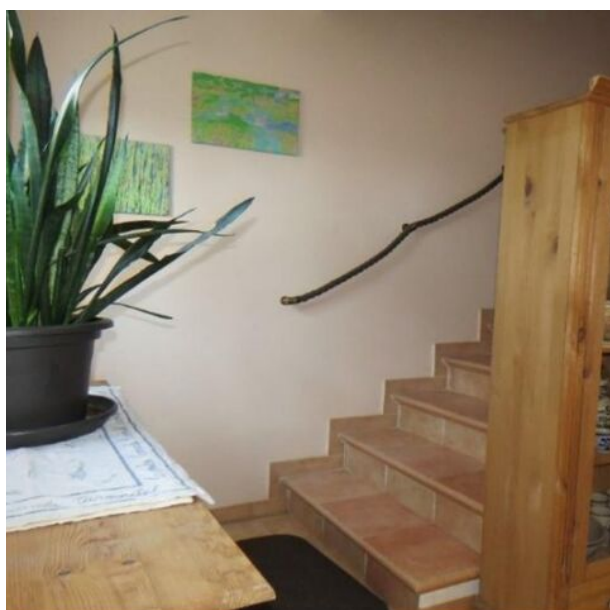
EXPOSÉ



EXPOSÉ



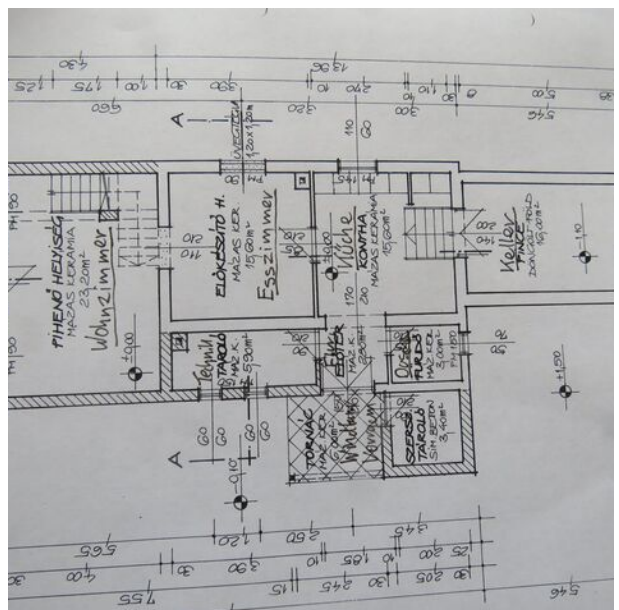
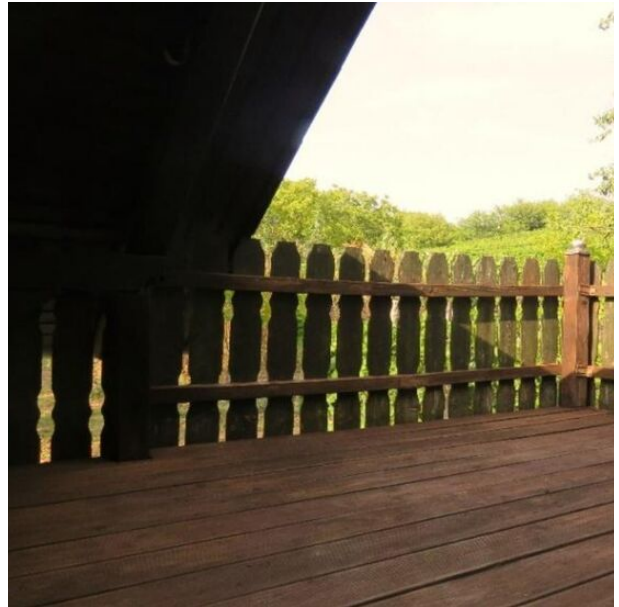
EXPOSÉ



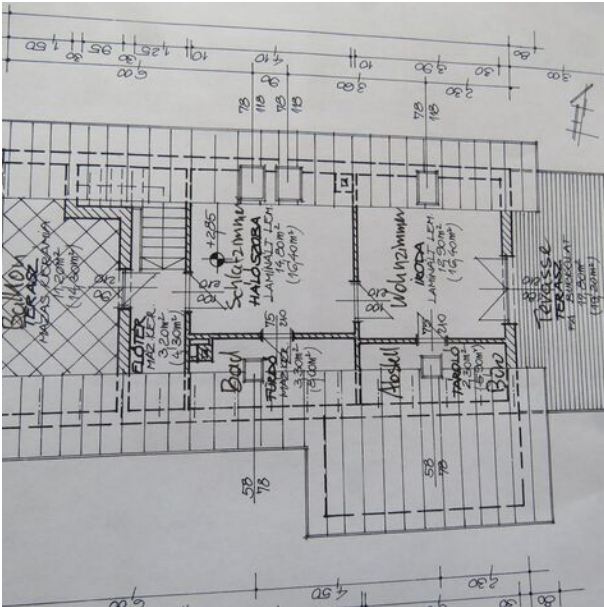
EXPOSÉ



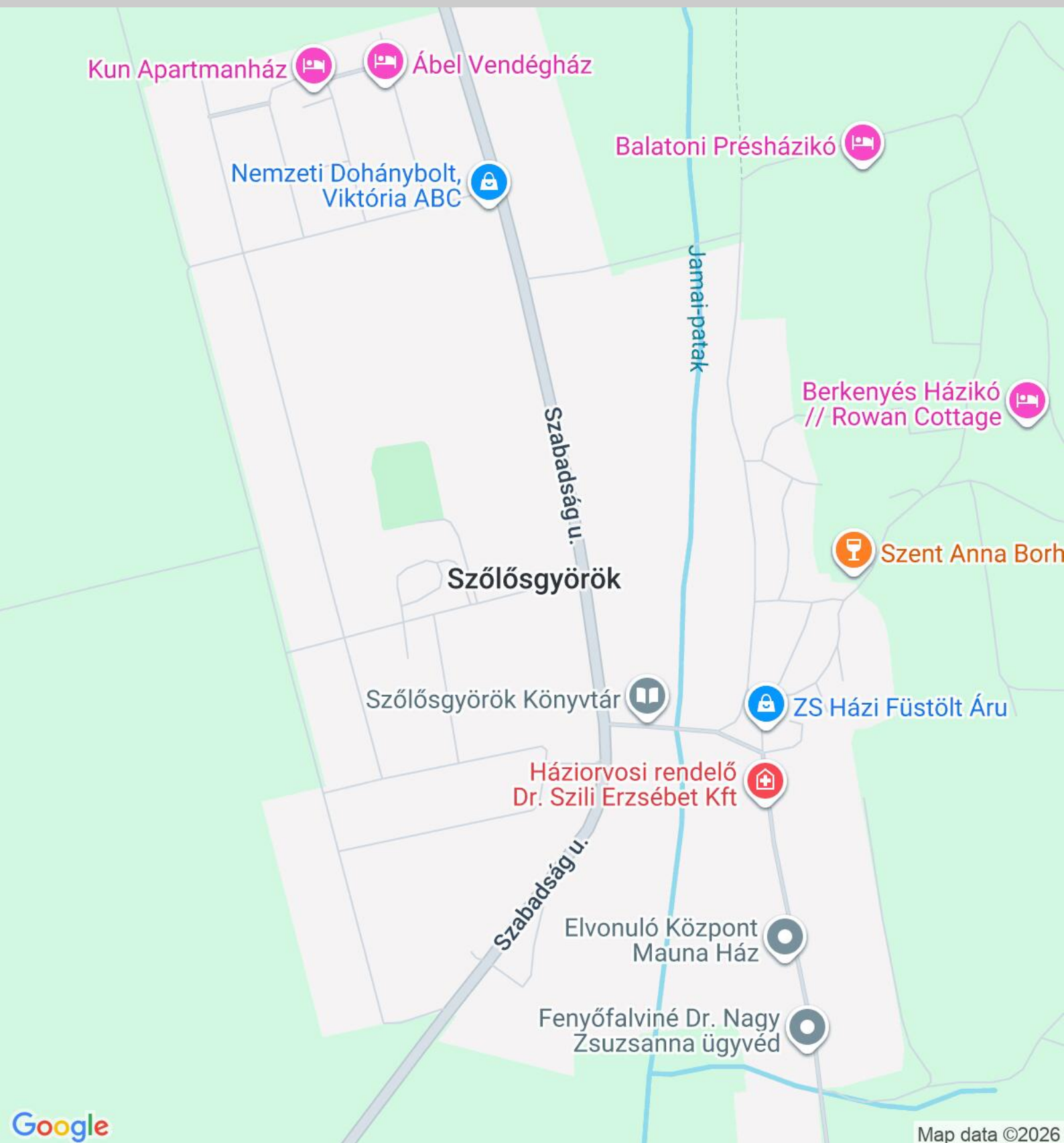
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



Map data ©2026