



Nyilvántartási szám: 164-2



Teljesen felújított szőlőültetvényes tájház a Balaton mellett Magyarországon



Vételár:	224.000 € (≈ 81.446.400 Ft)
Lakóterület kb.:	170 nm;
Telek kb.:	5.092 nm;
Ház típusa:	Vidéki ház
Jutalék:	A vételár 1,27%-a áfával, Jutalékköteles: nem



ingatlanleírás:

Az eladó épület Magyarországon, a Balaton mellett, Szőlősgyőrök városában található.

Körülbelül 10 km-re van a Balatontól (déli oldal).

Az ingatlan csendes, félreeső helyen, Szőlősgyőrök és Gyugy városok közötti országúton található.

A tájház 2010-ben épült, egy meglévő szőlőház egybeépítésével, boltíves pincével.

A földszint alapterülete a borospincével együtt kb. 90 m², az emelet alapterülete az építés alatt álló erkéllyel és terasszal együtt kb.

A földszinten nappali, étkező, konyha, boltíves pince, zuhanyzó WC-vel, előszoba, technikai helyiség és előszoba/kültéri ülőgarnitúra található.

Az emeleten nappali, hálósoba, fürdőszoba WC-vel, lépcsőház előszobával, erkély és terasz (építkezés alatt)

A telek területe, amelyen a tájház épült, 5092 m².

Az építkezés során nagy hangsúlyt fektettek a magas színvonalra. A külső falak 30 cm-es ragasztott pórusbeton tömbökből épülnek, plusz 50 mm-es külső hőszigetelés. A tetőfelület 200 mm-es dupla párazáró szigeteléssel rendelkezik. A padlót többnyire olasz terrakotta csempek borítják.

A pince fűtése kandallóval, a felső szinten pedig melegvízes padlófűtéses.

2022-ben a földszinten egy francia öntöttvas kandallót alakítottak át víz szállítására és egy 600 l-es puffertartályt építettek be 160 l-es használati víz tartállyal. A puffertároló fűtésére két, összesen 3 m²-es automata termikus napkollektort is telepítettek.

Ezzel egyidejűleg 5 db 700 watt összeteljesítményű napelem modult, egy töltésvezérlőt, egy 1500 wattos invertert és 2 db 560 Ah osztótárolókapacitású akkumulátort telepítettek a saját áramtermelésre.

A melléképület 2005-ben épült egy kis szőlő ház felhasználásával.

A melléképület felső szintjén található egy kis vendéglakás fürdőszobával és WC-vel, valamint egy külső terasszal. Az alagsorban két raktárhelyiséget és egy műhelyt alakítottak ki. A műhely felett egy bejáratos padlás is található.

Az ingatlan területe, amelyre a melléképület épült, 5057 m².

A parcellák lényegében szőlővel beültetettek. A réteken számos gyümölcsfák, szántó és egy 800 m²-es konyhakert található.

Az egész ingatlant több mint 20 éve öko-biológiai elvek szerint kezelik. Nem használnak káros anyagokat vagy műtrágyákat. A bor (kb. 1000 l/év) természetes borként készül, i.e. h. élesztő, kén vagy bármilyen finomítószer hozzáadása nélkül.

Az ingatlan teljesen felszerelt, önállóan gazdálkodhat.

A tájház telkén egy fatároló kunyhó, egy kis pékség és egy téglakút található.

Ház /Telek fekvése:

Szőlősgyörökön van egy kis piac az alapvető élelmiszerek és italok számára.

A kb. 10 km-re lévő Balatonbogláron teljes infrastruktúra található szupermarketekkel, szaküzletekkel, boltokkal, orvosi rendelőkkel, éttermekkel, stb. A kb szerdán és szombaton.

A Balatonnál Balatonbogláron, Fonyodon stb. számos strand található a megszokott szórakozási lehetőségekkel.

A közeli Csisztafürdő termálfürdőben (kb. 15 km) egész évben fürödhet a 42°C-os meleg ásványi-lágy termálvízben.

A főváros Budapest autópályán körülbelül 1,5 óra alatt elérhető.

A balatonboglári autópálya lehajtó kb. 8 km-re van Szőlősgyöröktől.

Egyéb:

Kérjük, vegye figyelembe a Magyarországra való kivándorlásról szóló általános mutatónkat!

Honlapunkon ábécé sorrendben megtalálja a magyarországi élethez szükséges legfontosabb tudnivalókat, mint pl.

- Változások az energiaszolgáltatók regisztrációjában magyarországi lakásvásárláskor
- Lakossági kártya regisztrálása, hogyan működik?
- Lakókocsik engedélyezettek saját telken Magyarországon?
- Magyarországi építési előírások

És még sok más

Jutalék:	Vevőként a számlázáskor és az adásvételi szerződés aláírásakor 1,27% magyar ÁFA-t fizet ezért az ingatlanért. Ebben az árban benne van a - Az ingatlan-nyilvántartás teher- és tulajdonjog-mentességének ellenőrzése - Németül beszélő ügyvéd szervezése (HU-ban ügyvédek hitelesítik az adásvételi szerződéseket, nem közjegyzők, mint például Németországban) - az adásvételi szerződés német nyelvű fordítása - minden átjelentkezés a szállítóktól, például áram, gáz, víz, szemét 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















