

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: FAR1907



(AAA) Renoviertes Einfamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage



Preis: 329.000 € (≈ 119.525.700 Ft)
Wohnfläche ca.: 135 m²
Grundstück ca.: 806 m²
Haustyp: Einfamilienhaus
Provision: 1,27 % des Kaufpreises inkl. MwSt,
Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

In Marcali, in einer ruhigen, vorstädtischen Wohngegend, neben neuen Häusern, bieten wir dieses moderne, gut gepflegte Einfamilienhaus zum Verkauf an, das seinem zukünftigen Besitzer ein echtes Zuhausegefühl und langfristige Sicherheit bietet.

Die Immobilie wurde 2001 gebaut, liegt auf einem Eckgrundstück und hat als Besonderheit zwei Eingänge: Von der einen Seite gelangt man direkt in den Wohnbereich, während von der anderen Straßenseite aus die Garage und über diese auch der Hof zugänglich sind.

Das Haus hat eine Nutzfläche von 135 Quadratmetern und drei gut voneinander getrennte Zimmer, deren Mittelpunkt das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche bildet. Dank der großen Glasflächen ist der Raum den ganzen Tag über hell und freundlich, und ein Holzofen macht die Atmosphäre zu etwas ganz Besonderem, da er an Winterabenden nicht nur Wärme spendet, sondern auch eine echte Wohnatmosphäre schafft.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse, die sich ideal für den Morgenkaffee oder gemütliche Gespräche am Abend eignet.

Der technische Zustand der Immobilie ist ausgesprochen gut: Die wärmegedämmten, doppelt verglasten Kunststofffenster, die 6 cm dicke Dryvit-Fassadendämmung und die 15 cm dicke Watteisolierung über der Decke sorgen zusammen für einen energieeffizienten Betrieb.

Die Heizung wird durch einen Gaskessel mit Radiatoren gewährleistet, für die Warmwasserversorgung sorgt ebenfalls der Gaskessel mit einem Warmwasserspeicher, während im Wohnzimmer eine Klimaanlage und ein Kamin als alternative Heizmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Die Innenaufteilung ist echt gut durchdacht: Die Zimmer gehen vom Flur ab, das Wohnzimmer und das Esszimmer bilden einen großen, gemütlichen Raum, und wenn man durch den Haupteingang reinkommt, ist man direkt im Herzen der Wohnung. Das geräumige Badezimmer hat eine Eckbadewanne, eine separate Dusche, ein Doppelwaschbecken, eine Toilette und ein Bidet, außerdem gibt's noch ein separates WC mit eigenem Eingang.

Das Gebäude ist in einem einwandfreien Zustand, das Dach ist mit

Betondachziegeln gedeckt. Auf dem Grundstück gibt's auch eine 55 Quadratmeter große, solide Garage, die mit einem tiefen Betonfundament, Dryvit-Dämmung und Betondachziegeln gebaut wurde und über Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse verfügt. Durch einen Umbau könnte man hier sogar eine separate, zweistöckige Wohnung mit eigenem Garten schaffen, die sich super für Gäste, das Zusammenleben mehrerer Generationen oder sogar als Investition eignet.

Im Garten rundet ein gemütlicher Ofen das Erlebnis ab, der im Sommer ein idealer Ort für Treffen mit Freunden oder der Familie sein kann.

Die Immobilie ist mit allen Versorgungsleitungen ausgestattet, wurde mit modernen technischen Lösungen gebaut, ist derzeit unbewohnt und kann daher sofort bezogen werden. Sie ist die ideale Wahl für alle, die in Marcali ein geräumiges, gut durchdachtes Zuhause in einer ruhigen, anspruchsvollen Umgebung suchen, das nicht nur als Wohnort, sondern auch als langfristige Wertanlage dient.

Ausstattung: Komplett

Lage: Marcali – die ruhige Thermal- und Kulturstadt nahe dem Südbalaton

Marcali liegt im Komitat Somogy, nur wenige Kilometer südlich des Balaton, und ist eine charmante Kleinstadt, die Erholung, Kultur und Natur auf sehr angenehme Weise verbindet. Wer eine entspannte Alternative zu den lebhaften Balaton-Orten sucht, findet hier genau die richtige Mischung aus Ruhe, ungarischer Lebensart und sanfter Umgebung.

Die Stadt ist besonders bekannt für ihr Thermal- und Erlebnisbad, das ganzjährig Besucher anzieht. Thermalbecken, Saunen, Außenpools und großzügige Grünanlagen machen Marcali zu einem idealen Ort für Wellness-Urlauber und Familien.

Die Umgebung der Stadt bietet zudem:

sanfte Hügellandschaften und Felder für Spaziergänge und Radtouren

traditionelle Restaurants mit regionaler Somogy-Küche

kleine Weingärten und idyllische Dörfer rund um den Balaton

eine charmante Innenstadt mit Kirchen, Parks und Kulturveranstaltungen

Dank der Nähe zum Balaton erreichen Sie die beliebtesten Badeorte wie Balatonmárfürdő oder Fonyód in kürzester Zeit – perfekt für spontane Strandtage oder Wassersport.

Entfernungen von Marcali zu wichtigen Städten

Marcali liegt verkehrsgünstig zwischen Südwestungarn, dem Balaton und mehreren Großstädten:

Wien: ca. 220 km

→ etwa 2 Stunden 40 Minuten Fahrt

Budapest: ca. 175 km

→ rund 2 Stunden 10 Minuten Fahrt

Keszthely am Balaton: ca. 30 km

→ etwa 30 Minuten Fahrt

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
- 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!

Provision:

Als Käufer zahlen Sie bei diesem Objekt 1,27% inkl. ungarischer MwSt gegen Rechnungslegung und Unterzeichnung des Kaufvertrages. In diesem Preis enthalten ist die

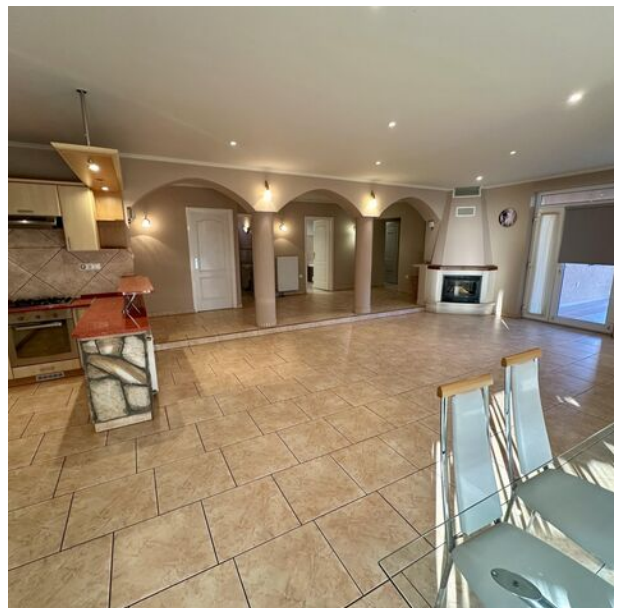
- Überprüfung des Grundbuchs nach Lastenfreiheit und Eigentümerrechten
- Vermittlung eines deutschsprachigen Rechtsanwaltes (in HU beglaubigten Rechtsanwälte die Kaufverträge, keine Notare wie z.B. in D)
- eine deutschsprachige Übersetzung des Kaufvertrages
- alle Ummeldungen der Versorger wie Strom, Gas, Wasser, Müll etc.

EXPOSÉ



- 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



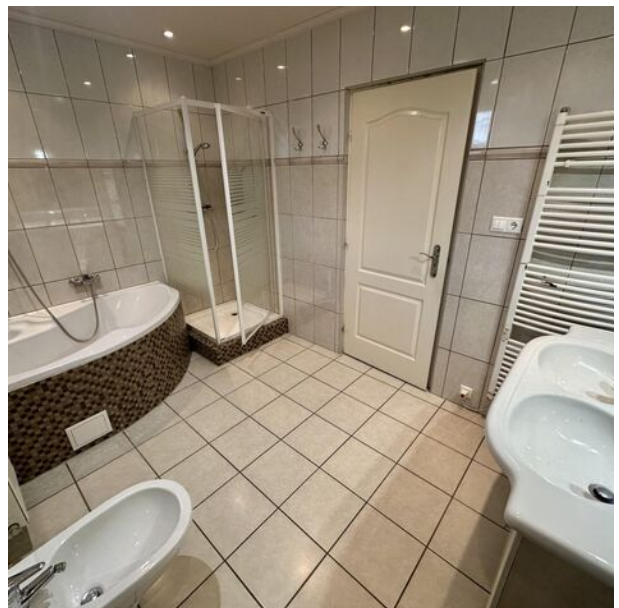
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

