

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: KK052



(AAA) Landhaus mit parkähnlichem Grundstück in außergewöhnlich guter Lage am Rand...



Preis:	575.000 € (≈ 209.070.000 Ft)
Wohnfläche ca.:	180 m ²
Grundstück ca.:	4.000 m ²
Haustyp:	Einfamilienhaus



Objektbeschreibung:

Aktueller Hinweis: Es gilt der Forint-Preis in Höhe von 210.000.000.-HUF
Aufgrund der aktuell starken Schwankungen des Kurses können wir leider den ausgewiesenen EUR-Preis nicht täglich anpassen.

Wenn ich nicht schon ein Haus hätte, dann wäre dies mein Wunschobjekt!

Die Lage ganz oben am Naturschutzgebiet bietet ein ganz besonderes Flair und vollkommene Ruhe.

Das Grundstück ist ein Traum aus Obstwiese, Park, Relaxzone mit Grillstation und einem riesigen Bereich mit Hochbeeten zum selber Gemüse anbauen!

Das Haus lässt ebenfalls keine Wünsche offen, von der großen Garage angefangen, über die Werkstatt, den Vorratsräumen mit Weinkeller, der gemütlichen Küche aus Echtholz und den anderen Lebensräumen fehlt eigentlich nichts.

Abgerundet wird das ganze, weil alle Holzarbeiten (Türen, Küche, Waschtische, Einbauschränke) von einem begnadeten Schreinermeister für sein eigenes Domizil gefertigt wurden!

Aber nun zu den Details:

Auf der einen Seite grenzt das Grundstück an ein Wald- und Naturschutzgebiet, auf der anderen Seite befindet sich ein unbebaubares Grundstück / Wiese, das man noch pachten könnte, wenn man mehr Platz benötigen würde. Die Straße ist ruhig und verkehrsfrei.

Im Erdgeschoss befinden sich ein nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit Küche, ein nach Westen ausgerichtetes Esszimmer und ein weiteres Zimmer sowie ein nach Osten ausgerichteter Abstellraum, ein Badezimmer und ein separates WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei nach Süden ausgerichtete Zimmer, ein Zimmer mit Ost-West-Fenstern und ein Duschbad.

Ein Zimmer im Obergeschoss öffnet sich zu einer ca. 30 m² großen, nach Süden

ausgerichteten Terrasse, ein anderes Zimmer verfügt über eine 13 m² große, nach Osten ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Blick auf den Wald.

Das Obergeschoss ist auch separat über eine Außentreppe zugänglich und kann bei Bedarf baulich vom Innenbereich abgetrennt werden.

Neben den Wohnräumen gibt es auch mehrere Wirtschaftsräume. Angrenzend an das Haus befindet sich ein Nebengebäude. Es besteht aus drei Räumen: einer Garage, einem angrenzenden Abstellraum (mit Werkzeug) und einem Durchgangsraum, der derzeit als Waschküche und zweite Küche mit Einbaumöbeln dient. Von diesem Raum führt eine Tür ins Wohnzimmer (sodass das Haus auch von der Garage aus zugänglich ist); von hier aus gelangt man in den Keller.

Der Keller ist in den Hang gebaut und nutzt dessen Gefälle aus, liegt aber nicht unter dem Haus, sondern ist direkt mit ihm verbunden. Dass ein Keller an sich schon selten ist, ist hier noch ungewöhnlicher, aber dass er von einem der Wohnräume aus zugänglich ist, ist ebenfalls bemerkenswert.

An der Nordseite des Hauses befindet sich ein hölzerner Abstellraum, der vom Esszimmer aus erreichbar ist und als Holzlager dient.

Das Grundstück ist ca. 40 m breit und 100 m lang.

Im oberen Bereich (oberhalb des Hauses) befinden sich Obstbäume (Apfel, zwei Pflaumensorten, zwei Walnusssorten, zwei Kirscharten, Aprikose, Zistrose).

Der untere Teil des Grundstücks, der größte Teil, ist in zwei Bereiche unterteilt. Der dem Haus zugewandte Bereich ist eine 767 m² große Rasenfläche mit Bewässerungssystem und bepflanzten Inseln. Die Wasserversorgung erfolgt über einen 35 m³ fassenden Regenwassertank aus Beton, der sich unterhalb der Mitte des Gartens befindet. Er wird durch Regenwasser aus den Dachrinnen rund ums Haus und von der Zufahrt, die vom Tor zur Garage führt, gespeist. Die Steuerung des Systems befindet sich im Gartenhaus. Ein Gartenwasserhahn mit Sprinklerzähler steht ebenfalls zur Bewässerung bereit (die Wassergebühr hierfür beträgt die Hälfte der normalen Wassergebühr, da keine Abwassergebühr anfällt).

Dieser Gartenbereich verfügt außerdem über einen eingebauten Backofen, einen

Kamin und ein Gartenhaus.

Im unteren Teil des Grundstücks befinden sich bewässerte Hochbeete und für den Gemüseanbau vorbereitete Beete; außerdem gibt es einen Abstellraum für Gartengeräte.

Diese beiden Gartenbereiche sind optisch durch eine Pflanzenreihe und ein dekoratives Tor voneinander getrennt. Der Zugang zum Garten erfolgt über drei Doppeltore.

Wenn Sie das Haupteingangstor erreichen, befindet sich neben dem Tor, außerhalb des Zauns, aber innerhalb der Grundstücksgrenze, ein größerer Schotterparkplatz für 4-5 PKW. Innerhalb des automatischen Tors, auf der linken Seite, befindet sich ebenfalls ein interner Schotterparkplatz. Die Zufahrt und der zum Haus führende Gehweg sind gepflastert, und aufgrund des Gefälles verläuft entlang des Weges ein Steingarten.

Das Haus verfügt über einzigartige Holztüren und -Fenster im Innen- und Außenbereich sowie über eine Massivholzküche und weitere Einbaumöbel. Das Mauerwerk ist mit wärmedämmenden Putz und Dämmung versehen.

Die Gastherme befindet sich in einem separaten Raum mit Zugang nach draußen, nicht im Wohnbereich.

Alle Einbaumöbel sind im Preis inbegriffen.

Geheizt wird mit Gas und einem Kachelofen. Der Kachelofen verfügt über einen Wasserkreislauf, das erhitzte Wasser fließt in die Heizkörper des Hauses. Der holzbefeuerte Kachelofen ist mit der Gasheizung abgestimmt: Brennt das Holz ab, ist aber die Temperatur am Thermostat höher eingestellt, schaltet sich die Gasheizung automatisch ein. Die Gasrechnung beträgt etwa 14.000 HUF pro Monat und beinhaltet Warmwasser, Heizung und Kochen.

Ausstattung:

Komplett

Lage:

Cserszegtomaj ist ein attraktiver, ruhiger Ort in unmittelbarer Nähe zu Hévíz und Keszthely am westlichen Balaton. Die leicht erhöhte Lage sorgt vielerorts für schöne Ausblicke auf die umliegende Landschaft und teilweise bis zum See.

Der Ort ist besonders beliebt bei Gästen und Auswanderern, die eine entspannte Wohn- und Urlaubsatmosphäre schätzen. Czerszegtomaj verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur: Thermalbäder, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Distanz.

Die Umgebung bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren sowie erholsame Tage am Balaton oder im Thermalsee von Hévíz.

Entfernungen

Nach Wien: ca. 175 km
Fahrzeit: etwa 2,5–3 Stunden

Nach Budapest: ca. 190 km
Fahrzeit: etwa 2–2,5 Stunden

Nach Keszthely: ca. 5 km
Fahrzeit: etwa 8–10 Minuten

Czerszegtomaj eignet sich damit ideal für einen ruhigen Aufenthalt nahe Hévíz und Keszthely – perfekt für Erholung, Wellness und Balaton-Erlebnisse.

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!

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.

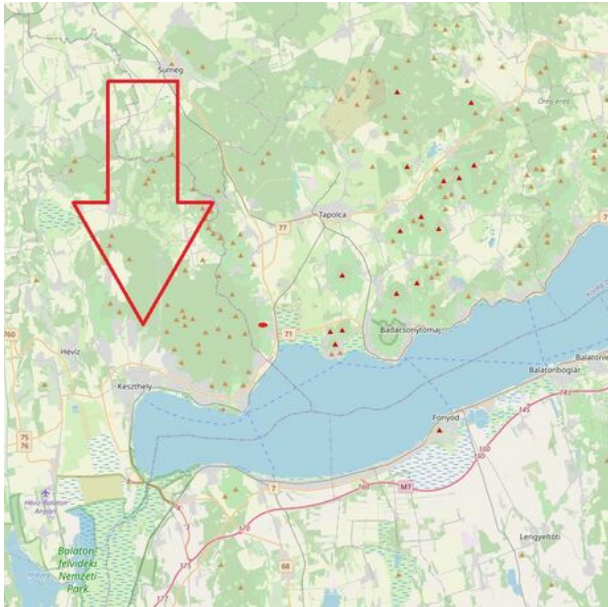
AGB:

Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

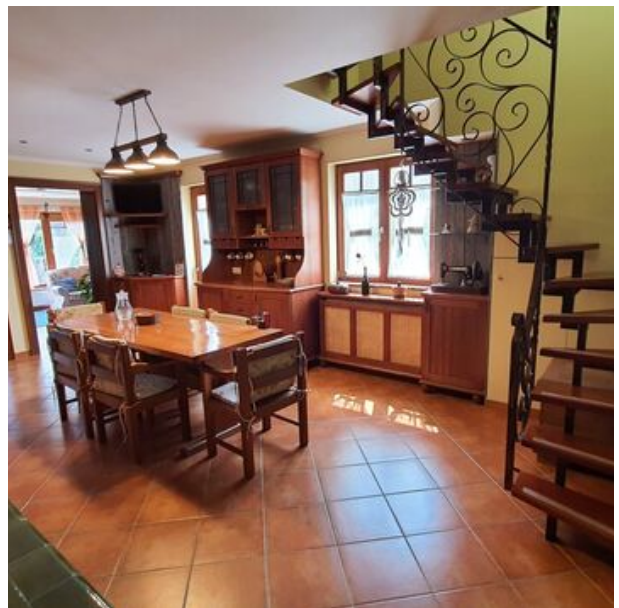
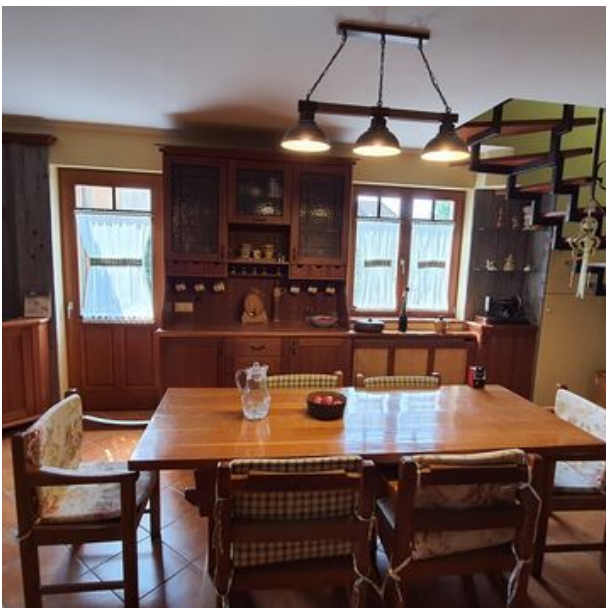
Sonstiges:

Legen Sie ein kostenloses Gesuch an und wir informieren Sie automatisch, wenn passende Objekte eintreffen!
www.immocenter-ungarn.com

EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



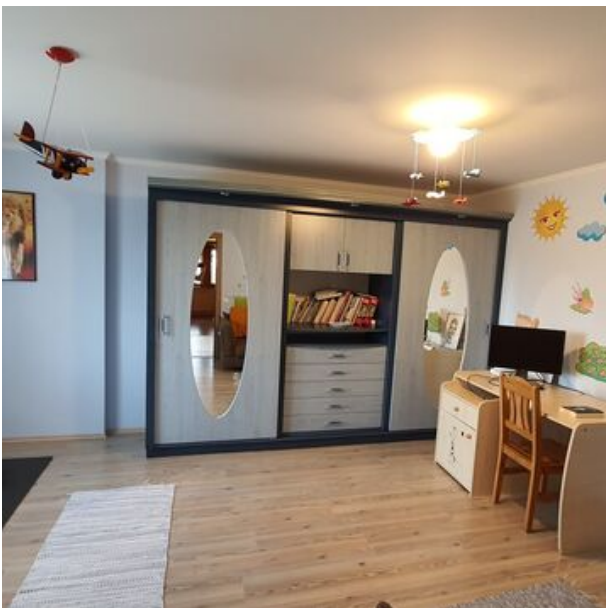
EXPOSÉ



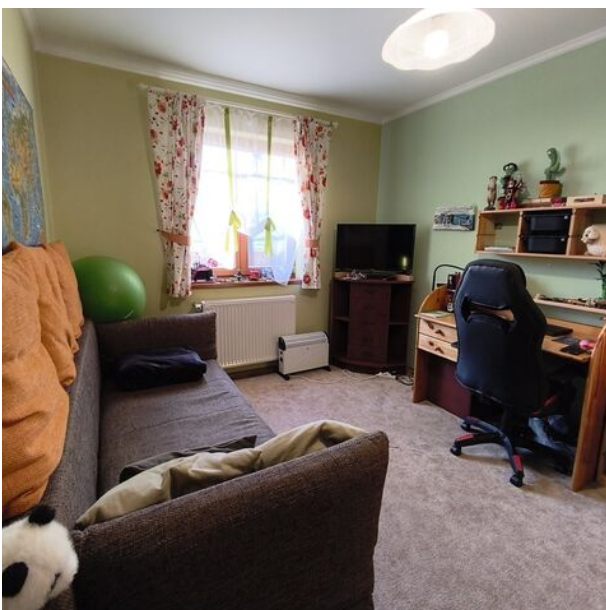
EXPOSÉ



EXPOSÉ



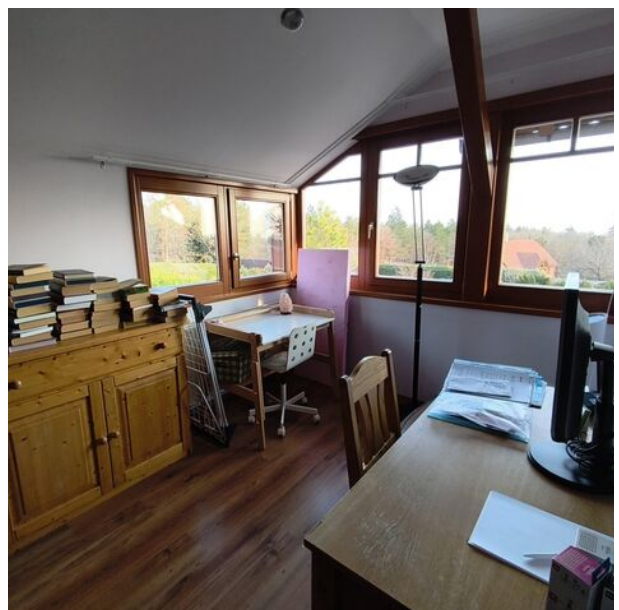
EXPOSÉ



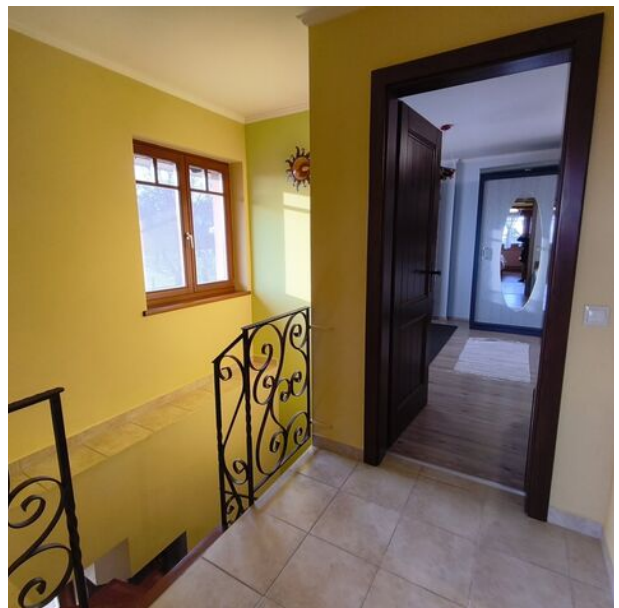
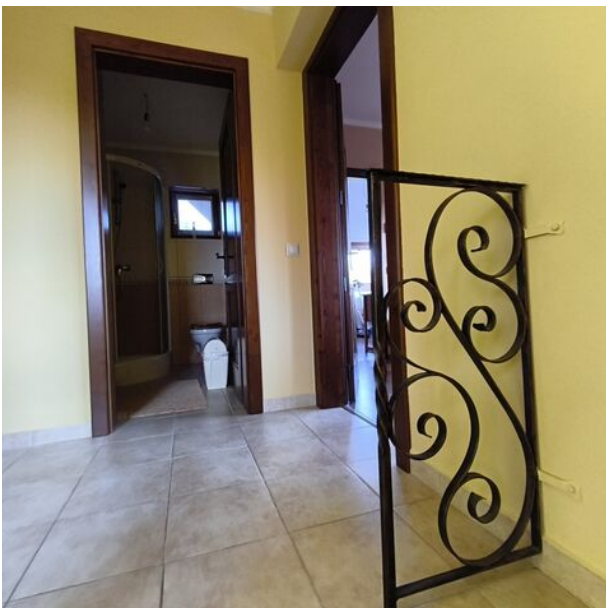
EXPOSÉ



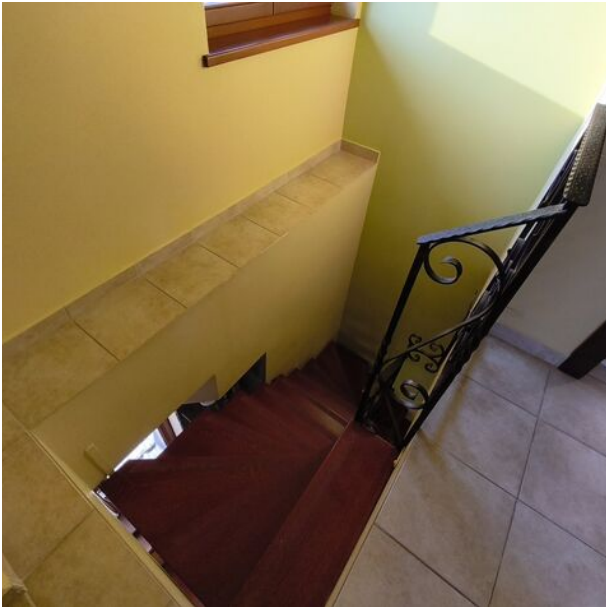
EXPOSÉ



EXPOSÉ

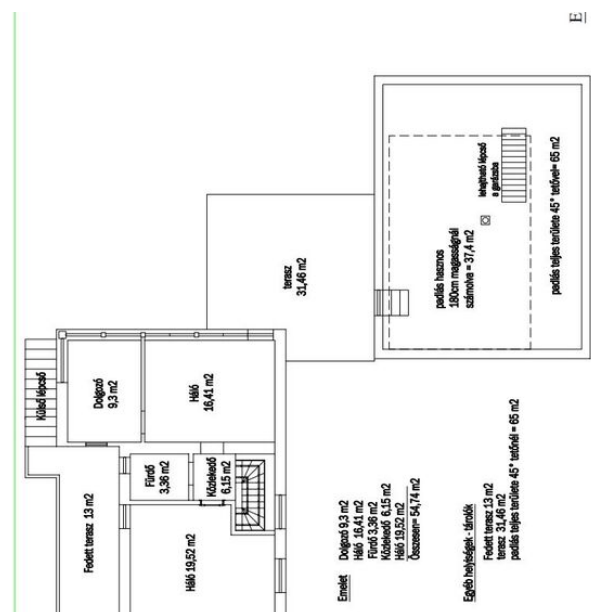
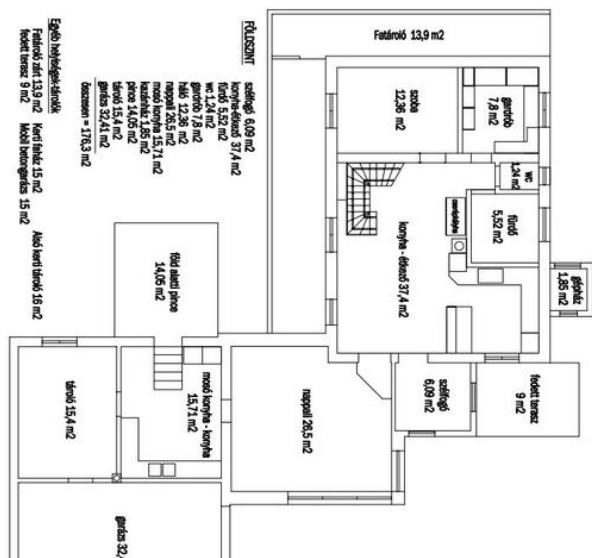


EXPOSÉ

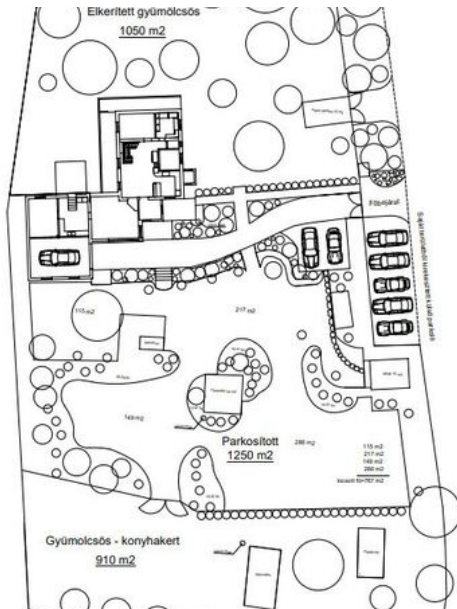


EXPOSÉ

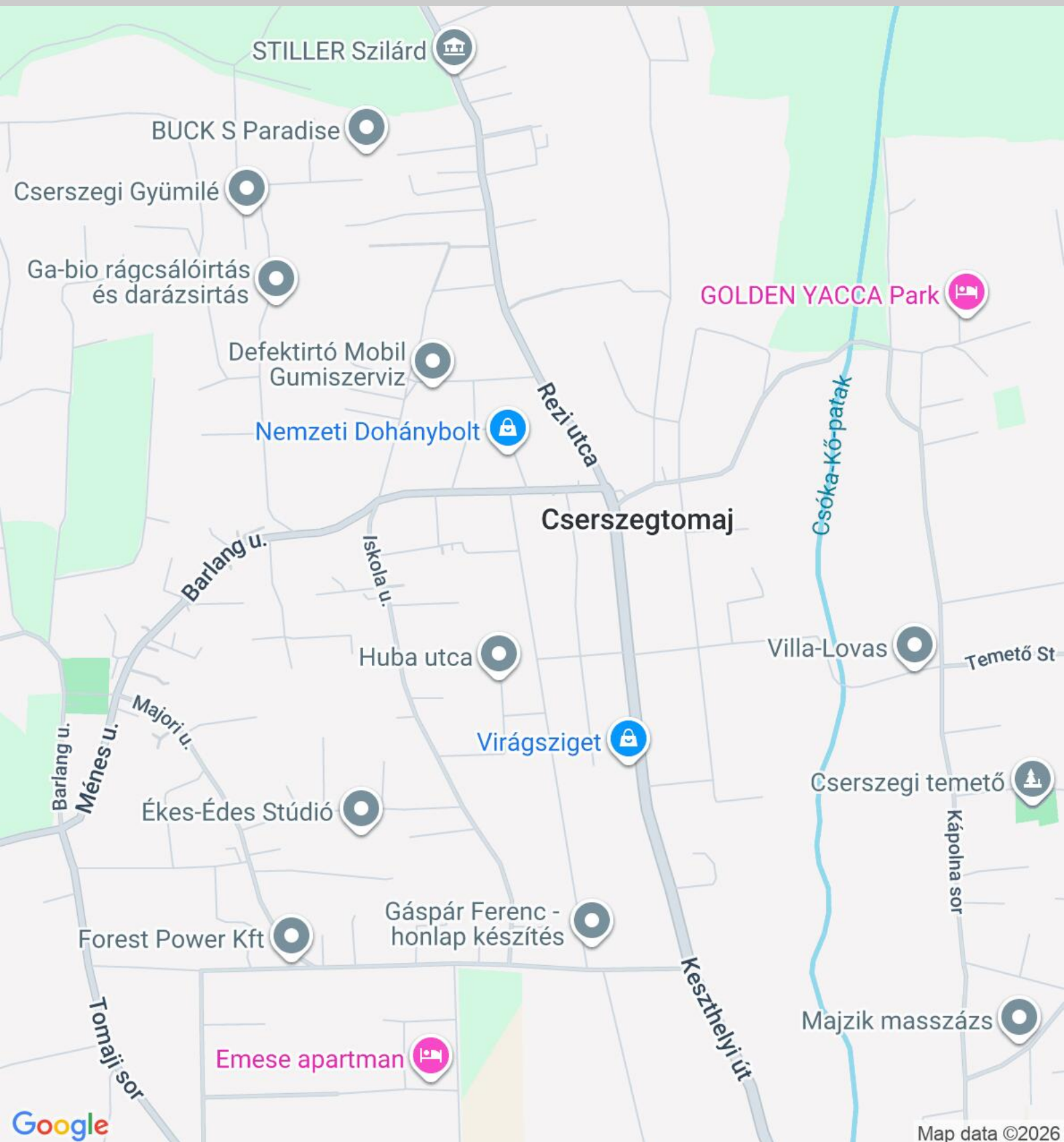




EXPOSÉ



EXPOSÉ



Map data ©2026