

# EXPOSÉ



Objekt-Nr.: CM1710



(AAA) Saniertes Landhaus mit schön eingewachsenem Grundstück in Westungarn



|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Preis:          | 145.000 € (≈<br>52.943.850 Ft) |
| Wohnfläche ca.: | 95 m <sup>2</sup>              |
| Grundstück ca.: | 1.700 m <sup>2</sup>           |
| Haustyp:        | Einfamilienhaus                |



## Objektbeschreibung:

Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Külsóvat – ideal für Auswanderer

Dieses charmante Haus im westungarischen Ort Külsóvat überzeugt durch seine angenehme Größe, ein großzügiges Grundstück und eine ruhige, naturnahe Umgebung. Die Immobilie eignet sich hervorragend für deutsche Auswanderer, die Wert auf Entspannung, Privatsphäre und ein authentisches Leben auf dem Land legen.

Mit einer Wohnfläche von etwa 100 Quadratmetern bietet das Haus eine praktische und zugleich gemütliche Raumaufteilung. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Die Fenster sowie die Eingangstür wurden erneuert, ebenso die Stromleitungen inklusive Zählerkasten. Die Gaszentralheizung basiert auf einer modernen Bosch Eco Therme und wurde zuletzt im November 2024 gewartet, ein entsprechendes Zertifikat liegt vor. Auch die Fußböden sowie das gesamte Badezimmer wurden vollständig erneuert, sodass sich das Haus in einem gepflegten Zustand präsentiert. Das Dach des Wohnhauses wurde vor etwa acht Jahren neu eingedeckt.

Das rund 1.700 Quadratmeter große Grundstück ist schön eingewachsen und bietet viel Platz zur Entfaltung. Zwei große Nussbäume, mehrere Apfelbäume sowie vier Aprikosenbäume sorgen für eine angenehme, natürliche Atmosphäre. Ein kleiner Biotopbereich, der mit etwas Pflege auch als Teich genutzt werden kann, rundet das idyllische Gesamtbild ab. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und hundesicher gestaltet. Der Zaun sowie das Tor zur Straßenseite wurden kürzlich neu gestrichen.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem Nebengebäude in Form eines Stalls und einer Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Dach dieser Gebäude ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch Potenzial für individuelle Gestaltung.

Die Lage ist besonders ruhig, ohne direktes Gegenüber. Nachbarn befinden sich lediglich rechts und links, was ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert. Gleichzeitig ist die Infrastruktur gut. Eine Busverbindung ist direkt im Ort vorhanden, ein Bahnhof befindet sich in der näheren Umgebung. Ein kleiner Lebensmittelmarkt ist nur etwa 150 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.

Die Stadt Celldömölk liegt nur rund 8 Kilometer entfernt, Pápa erreichen Sie nach etwa 20 Kilometern. Die österreichische Grenze ist rund 80 Kilometer entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung Richtung Westen.

Besonders attraktiv ist die Region auch aus gesundheitlicher und touristischer Sicht. In einem Umkreis von etwa 9 bis 26 Kilometern befinden sich mehrere bekannte Thermen, die ganzjährig Erholung und Entspannung bieten.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst interessante Immobilie für alle, die ein bezahlbares Zuhause in Ungarn suchen, ohne auf Komfort und gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

Ausstattung:

Komplett

Lage:

Külsővat ist ein ruhiger, typisch ungarischer Ort im Westen des Landes, der besonders durch seine entspannte, ländliche Atmosphäre besticht. Wer dem Trubel größerer Städte entkommen möchte, findet hier eine angenehme Umgebung mit viel Natur, weiten Feldern und einer authentischen Dorfstruktur. Die Region eignet sich gut für Erholung, Spaziergänge und einen Einblick in das ursprüngliche Leben auf dem ungarischen Land. Gleichzeitig ist die Lage praktisch, da sowohl kulturelle Highlights als auch touristische Ziele gut erreichbar sind.

Die Entfernung nach Wien beträgt etwa 160 Kilometer, was einer Fahrzeit von rund zwei Stunden entspricht. Die Hauptstadt Budapest liegt ungefähr 180 Kilometer entfernt und ist in etwa zweieinhalb Stunden erreichbar. Zum beliebten Balatonort Keszthely sind es rund 70 Kilometer, was je nach Strecke und Verkehr etwa eine Stunde Fahrzeit bedeutet.

Damit bietet Külsővat eine attraktive Kombination aus Ruhe, Natur und guter Anbindung an wichtige Städte sowie an den Balaton als eines der bekanntesten Reiseziele Ungarns.

Sonstiges:

Sie haben eine Immobilie gefunden und möchten sicher sein, dass Preis und Zustand stimmen?

Gerade im Ausland können überhöhte Preise oder versteckte Mängel auftreten.

# EXPOSÉ



Unser Bausachverständiger prüft das Objekt vor dem Kauf und hilft, Risiken zu vermeiden.

Denn nach dem Prinzip „gekauft wie gesehen“ sind spätere Mängelrügen kaum durchsetzbar.

Auf Wunsch unsere zusätzlichen Leistungen bei dem Abschluss eines Suchauftrages:

- Suchprofil & passende Objektvorschläge
- Gemeinsame Besichtigungen
- Zustands- und Risikoabschätzung
- Begleitung bei Kaufabwicklung

In der Provision enthalten:

- Grundbuchprüfung (Lasten & Eigentum)
- Vermittlung deutschsprachiger Rechtsanwalt / Notar
- Deutsche Kaufvertragsübersetzung
- Ummeldung von Strom, Wasser, Gas, Müll etc.
- Hausbetreuung auf Wunsch im ersten Jahr

Hinweis:

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie in Deutschland oder Ungarn professionell vermarkten?

Dann kontaktieren Sie uns gerne!

Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

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](http://www.immocenter-ungarn.com)

# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



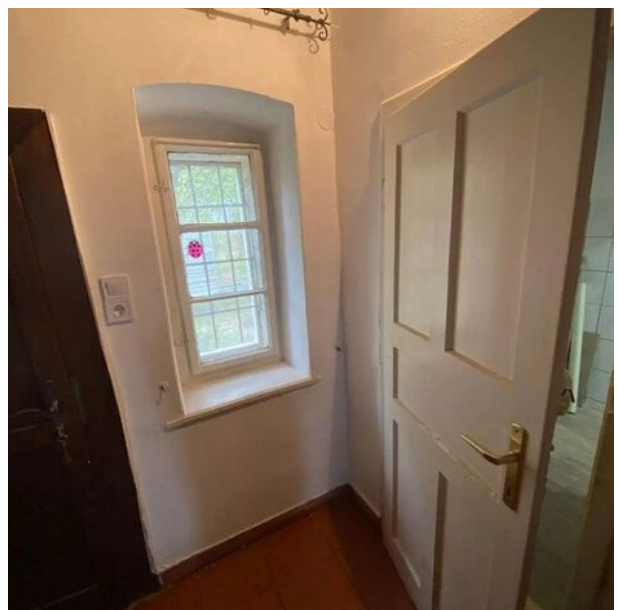
# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



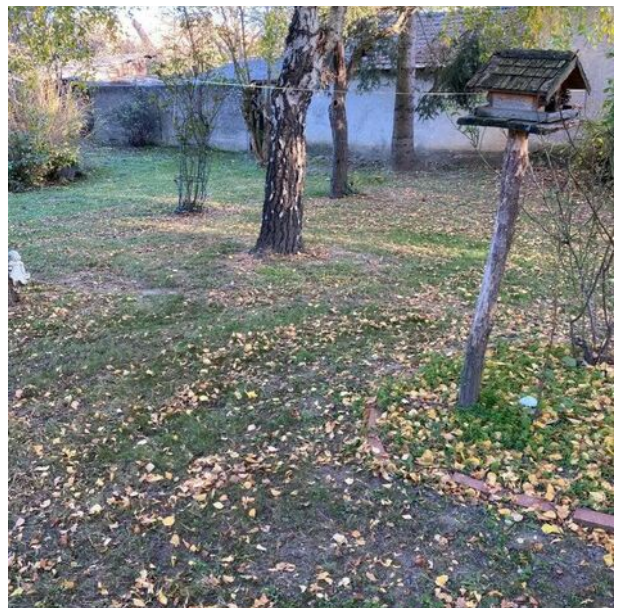
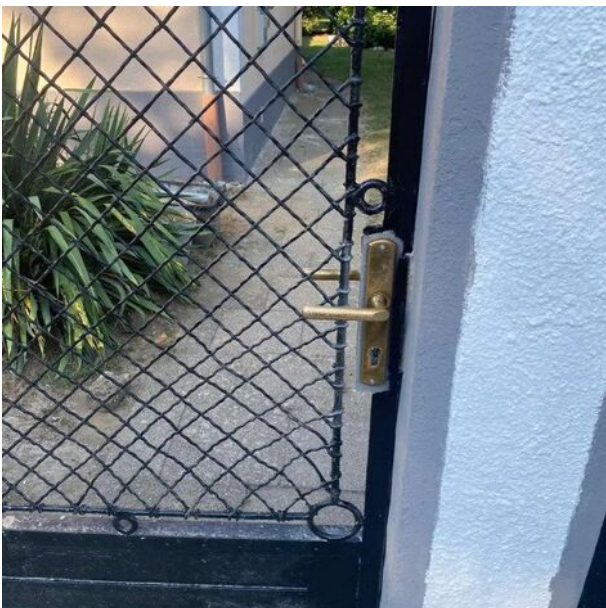
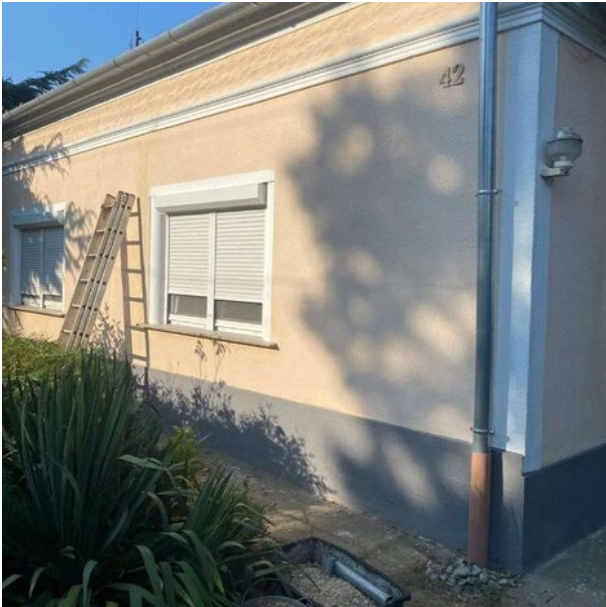
# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



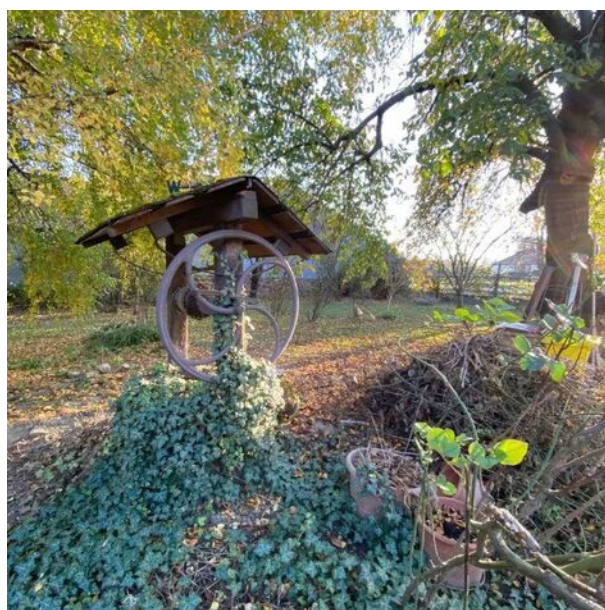
# EXPOSÉ



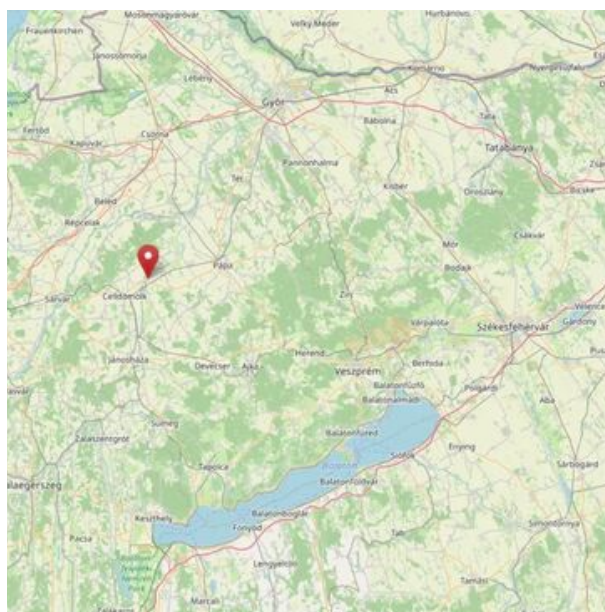
# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



# EXPOSÉ



# EXPOSÉ

