

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: FB0506



(AAA) Wunderschön renoviertes,
einzigartiges Landhaus mit
Nebengebäude



Preis:	319.000 € (≈ 116.476.470 Ft)
Wohnfläche ca.:	127 m ²
Grundstück ca.:	3.337 m ²
Haustyp:	Landhaus
Provision:	1,27 % des Kaufpreises inkl. MwSt, Provisionspflichtig: ja



EXPOSÉ



Objektbeschreibung:

Ein wunderschön renoviertes, einzigartiges Einfamilienhaus mit zugehörigem, vielseitig nutzbarem Nebengebäude steht in Westungarn zum Verkauf.

Das Wohnhaus (127 m²): Das Haus besteht aus zwei harmonisch miteinander verbundenen Gebäudeteilen:

Traditioneller Teil (Baujahr 1820): Dicke Lehmwände (Stempelton) sorgen ganzjährig für ein perfektes Raumklima. Diese Einheit verfügt über ein Schlafzimmer, eine gemütliche Küche mit Essbereich, ein Badezimmer und ein separates WC. Das Reetdach wurde vor zwei Jahren komplett erneuert, und ein Kachelofen sorgt für behagliche Wärme.

Neubau (2022): Modernes Porotherm-Ziegelmauerwerk, verkleidet mit historischem Vollziegel (hervorragende Wärmedämmung, hochwertige Optik). Hier befindet sich das großzügige, 64 m² große Wohnzimmer (bei Bedarf teilbar) mit großen, modernen Fenstern, einem wunderschönen Gartenteich mit Panoramablick und zwei Abstellräumen.

ZUM GRUNDSTÜCK HINZUGEFÜGT (120 m²): Ein großes, ca. 25 Jahre altes, aber neuwertiges Gewerbegebäude (120 m²) gehört ebenfalls dazu. Es verfügt über Strom- und Wasseranschluss, einen großen Dachboden und Sanitäranlagen.

Da in Fehértó keine Gewerbesteuer (HIPA) erhoben wird, ist dieses Gebäude eine Goldgrube für Unternehmer! Mögliche Nutzungen:

Tourismus & Boutique-Apartments: 4–6 rustikale Gästezimmer oder Apartments für Besucher des angrenzenden Nationalparks auf den 120 m².

E-Commerce- und Logistikzentrum:

Steuerfreie Unternehmenszentrale, optimale Autobahnanbindung und dank Solaranlage keine Energiekosten für Ihr Lager!

Retreat-Center/Wellness-Oase: Der 64 m² große Wohnraum im Haupthaus eignet sich ideal für Yoga und Meditation, während das Nebengebäude als Gästehaus oder Therapiezentrum dient.

Handwerksbetrieb/Werkstatt: Viel Platz für kreative, handwerkliche oder gewerbliche Tätigkeiten.

EXPOSÉ



Das große, gepflegte Grundstück von 3377 m² verfügt über einen eigenen Gartenteich, einen Bohrbrunnen, einen Grillplatz, einen kleinen Wald, Obstbäume und Weinreben.

Eine 6,2 kW Photovoltaikanlage deckt den Strombedarf und hält die Betriebskosten extrem niedrig.

Erweiterung: Ein angrenzendes, 5000 m² großes Baugrundstück (im Innenbereich) kann optional erworben werden.

Lage:

Das Anwesen liegt nur 20 Minuten von Győr und der Autobahn M1/M85 sowie ca. 45 Minuten von der österreichischen Grenze entfernt.

Sichere und idyllische Umgebung: Das Dorf zeichnet sich durch hohe öffentliche Sicherheit aus. Die Gemeinde ist traditionsbewusst, ordentlich und homogen – ideal für alle, die eine sichere, geschützte und ruhige Umgebung suchen.

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. 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

EXPOSÉ



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.

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 beglaubigen 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.

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.

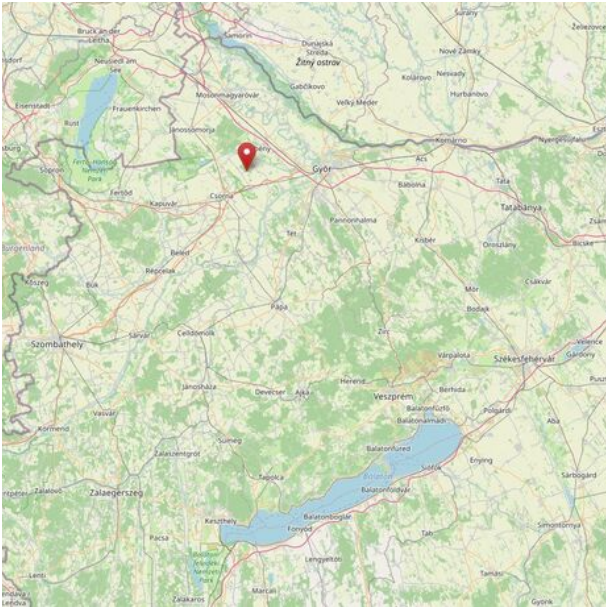
AGB:

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



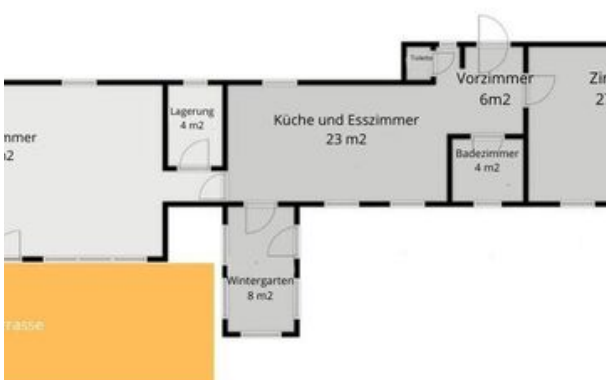
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

