

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: FAL7071



Private Luxury Lifestyle Estate – sofort bezugsfertiges Naturrefugium



Preis:	695.000 € (≈ 252.702.000 Ft)
Wohnfläche ca.:	200 m ²
Grundstück ca.:	4.092 m ²
Hautyp:	Apartmenthaus
Provision:	1,27 % des Kaufpreises inkl. MwSt, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Anwesen wird als vollständig ausgestattetes und sofort nutzbares Private Luxury Lifestyle Estate präsentiert – ein hochwertiges, bezugsfertiges Naturrefugium mit Fokus auf Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Die Immobilie ist vollständig eingerichtet und ohne weiteren Investitionsbedarf sofort bewohnbar. Sie eignet sich ideal als exklusiver Zweitwohnsitz, Rückzugsort oder hochwertiges Domizil für ein entspanntes Leben im Grünen.

Das Anwesen verbindet naturnahes Wohnen mit einer entschleunigten, sehr angenehmen Lebensweise. Die Umgebung ist geprägt von offener Landschaft, gewachsener Natur und Obstbäumen, die bereits erste Erträge liefern. Dadurch entsteht ein authentisches Lebensumfeld mit der Möglichkeit eines teilweise selbstbestimmten Lebens im Einklang mit der Natur.

Renovierung und Technik

Komplettrenovierung in den Jahren 2019–2022

Umfassende Restaurierung, Modernisierung und teilweise Umgestaltung des Gebäudes:

Installation einer modernen Gasheizung

Heizkörper in allen Wohnräumen und Badezimmern

Kamin für zusätzliche Wärme und gemütliche Atmosphäre

Solaranlage

Maßgefertigte Einbauküche durch Schreiner

Elektrogeräte der Marken:

Bosch

Philips

Großes Küchenfenster, das besonders am Nachmittag für angenehmes, natürliches Sonnenlicht sorgt

Bodenbeläge:

Holzböden in allen Wohn- und Schlafzimmern

Fliesenböden in Küche, Essbereich und Badezimmern

Möbliering:

Die Immobilie wird vollständig möbliert verkauft, sodass sie sofort bezugsfertig ist

oder unmittelbar für eine touristische Vermietung genutzt werden kann.

Fenster und Lichtverhältnisse:

Die Immobilie verfügt über zahlreiche Fenster (doppelverglast und Holzrahmen) und große Glastüren, die für viel Tageslicht und eine offene Verbindung zum Garten und zur Natur sorgen.

Küche

1 großes Fenster mit besonders schönem Nachmittagslicht

Wohn- und Nebenräume:

Suite: 4 Fenster

Flur: 1 Fenster

Schlafzimmer der Wohnung: 2 Fenster

Wohnzimmer: 1 Fenster + doppelte Glastür

Esszimmer: 1 Fenster

Doppel-Deluxe-Zimmer: 1 Fenster zusätzlich zur doppelten Glastür

Sauna-Ruheraum: doppelte Glastür (kein WC)

Forest House

3 große Doppelfenster

2 doppelte Glastüren

Speicher / Dachboden

großes Beobachtungsfenster (ca. 3 m²) aus klarem, transparentem Material
ideal geeignet für Werkstatt, Atelier, Sternbeobachtung und Aussichtspunkt.

Obstgarten

Auf dem Grundstück befinden sich fast 50 Obstbäume, darunter: Äpfel, Birnen, Pflaumen, Feigen, Kirschen, Sauerkirschen, Pfirsiche, Aprikosen und Kakis.

Zusätzlich gibt es zwei Beerenplantagen mit einer großen Sortenvielfalt:

Stachelbeeren, Johannisbeeren in verschiedenen Farben, Erdbeeren und Himbeeren (auch japanische Sorten).

Ein separater Kräutergarten ergänzt die landwirtschaftliche Nutzung und ermöglicht den Anbau verschiedener Küchen- und Heilkräuter.

Trotz der ruhigen Lage ist eine sehr gute Grundversorgung und internationale Nutzbarkeit jederzeit gewährleistet. Eine stabile Highspeed-Internetverbindung ermöglicht Homeoffice, Streaming und digitale Nutzung ohne Einschränkungen. Ergänzend steht ein modernes TV-Angebot mit zahlreichen internationalen sowie deutschsprachigen Programmen zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil ist die gewachsene internationale Nachbarschaft mit Eigentümern aus Deutschland, den Niederlanden, Luxemburg und Skandinavien. Dies schafft ein ruhiges, sicheres und kulturell angenehmes Wohnumfeld.

Die Immobilie bietet darüber hinaus eine hohe Flexibilität in der Nutzung. Neben der privaten Eigennutzung stehen großzügige Räumlichkeiten zur Verfügung, die sich ideal für Gäste, Familie oder längere Aufenthalte von Freunden eignen. Optional besteht zudem die Möglichkeit einer gelegentlichen touristischen oder vermietungsbezogenen Nutzung, ohne dass der Charakter eines privaten Rückzugsortes beeinträchtigt wird.

Die Immobilie wurde von einem international geprägten Eigentümerpaar mit Fokus auf Qualität, Substanz und nachhaltige Werterhaltung entwickelt und laufend gepflegt.

voll möbliert | bezugsfertig | schlüsselfertig

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Region der Region Tolna in Südungarn. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern, Weinbergen und traditionellen Dörfern.

Die Region ist bekannt für ihre: unberührte Natur, ruhige ländliche Atmosphäre, wachsende Bedeutung im Bereich Ökotourismus, Thermalbäder und Weinregionen

Die Lage eignet sich ideal für Naturliebhaber, Investoren im Bereich Tourismus und Auswanderer.

In kurzer Fahrdistanz (ca. 3 km) befindet sich eine gut ausgebaute regionale

Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bankdienstleistungen und weitere Versorgungsangebote.

Die Region bietet zudem eine authentische ungarische Gastronomie mit sehr guter Qualität und attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis sowie eine gewachsene lokale Versorgungsstruktur.

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

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?

EXPOSÉ



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.

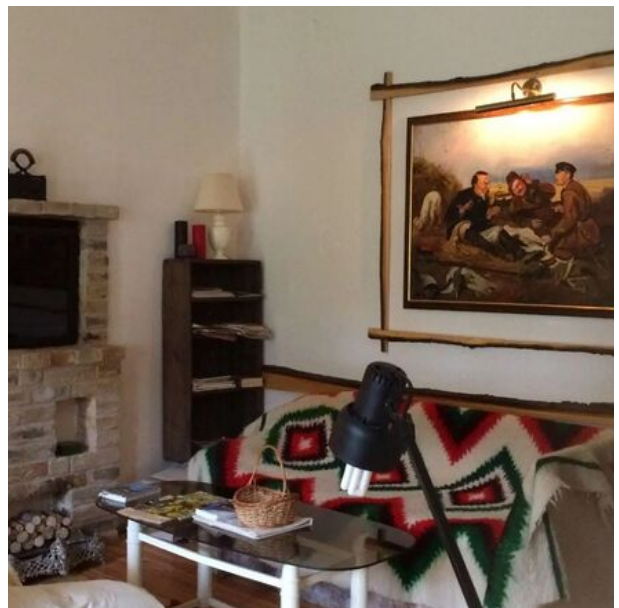
AGB:

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

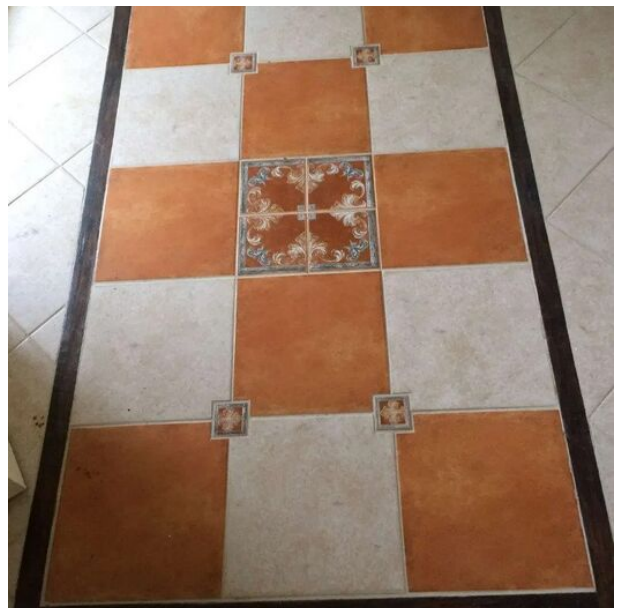
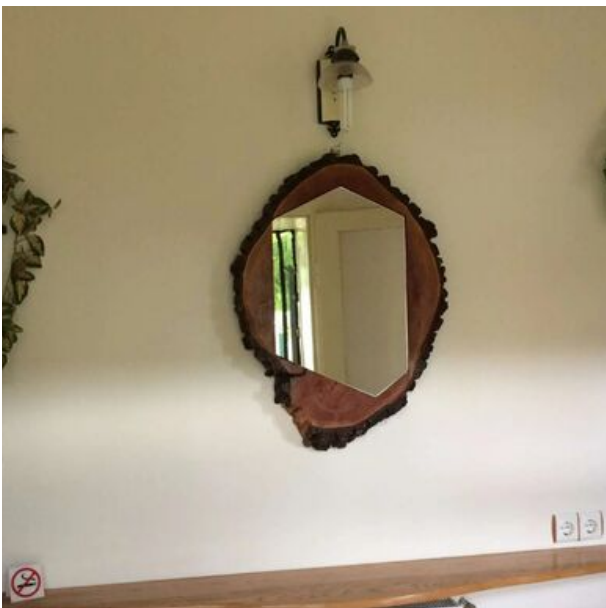
EXPOSÉ



EXPOSÉ



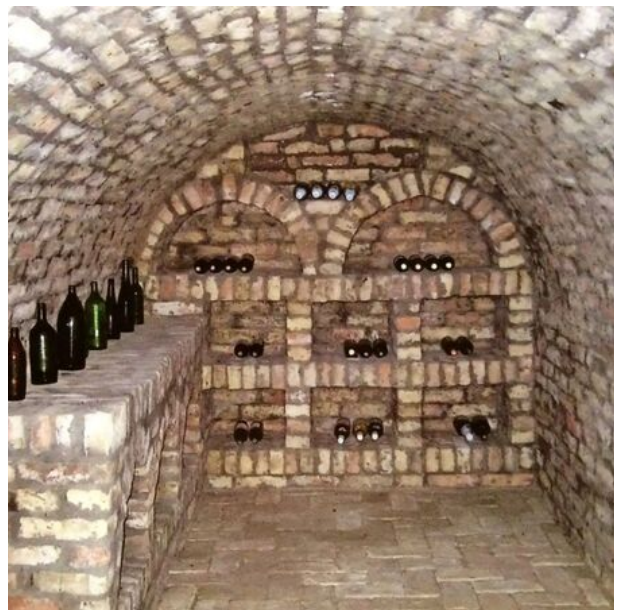
EXPOSÉ



EXPOSÉ



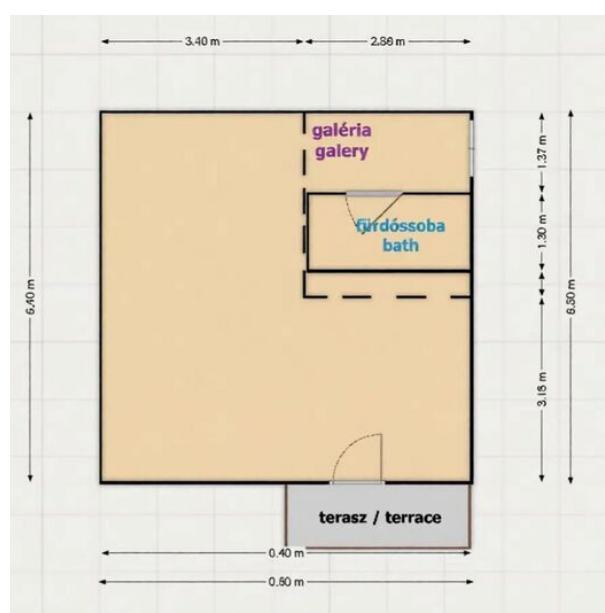
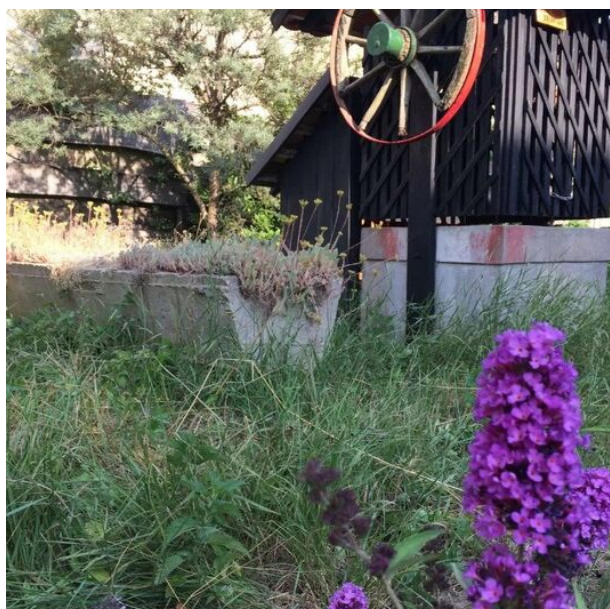
EXPOSÉ



EXPOSÉ



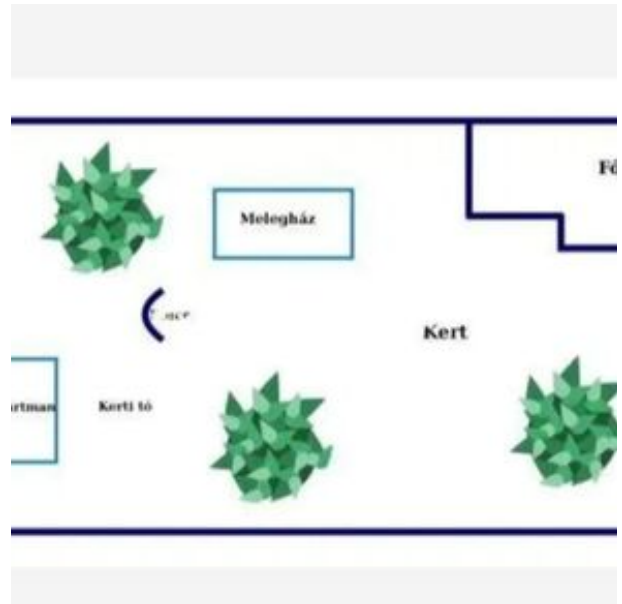
EXPOSÉ



IMMOCENTER

UNGARN

IMMOBILIEN | BERATUNG | BETREUUNG



EXPOSÉ

