

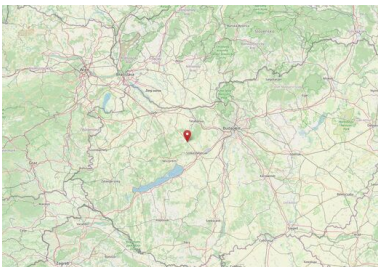
EXPOSÉ



Objekt-Nr.: CM225



Großzügiges Wohnhaus mit 3 Einheiten, Pool und parkähnlichem Garten



Preis:	377.000 € (≈ 136.964.100 Ft)
Wohnfläche ca.:	329 m ²
Grundstück ca.:	1.495 m ²
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Provision:	1,27 % des Kaufpreises inkl. MwSt, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

Aktueller Hinweis: Es gilt der Forint-Preis in Höhe von 133.900.000 Ft

Aufgrund der aktuell starken Schwankungen des Kurses können wir leider den ausgewiesenen EUR-Preis nicht täglich anpassen.

Dieses großzügige Wohnhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1995 bietet mit rund 329 m² Wohnfläche auf drei Etagen zahlreiche Möglichkeiten -aus Ziegelstein mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss und einer Gesamtfläche von 329 m². Sei es für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder mit separaten Wohneinheiten für Gäste oder zur Vermietung.

Die Räume können separat genutzt werden. Es verfügt über ein Ziegeldach und ein Nebengebäude im hinteren Teil des Grundstücks, das zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Liegenschaft ist in zwei Hauptwohneinheiten sowie eine Einliegerwohnung unterteilt. Bereits beim Betreten beeindruckt das Haus durch helle, großzügige Räume und eine durchdachte Aufteilung.

Im Erdgeschoss befindet sich die erste Wohneinheit mit großem Schlafzimmer samt eigenem Bad, Küche mit Vorratsraum, Esszimmer und Wohnzimmer mit Wintergarten. Ein helles, geräumiges Wohnzimmer mit einer Fläche von 27 m². Zudem verfügt der Raum über eine Sommerküche, von der aus der Blick auf den angelegten Garten und den nahegelegenen Wald die Atmosphäre abrundet.

Das Herzstück des Hauses bildet das Esszimmer, dessen doppelseitiger Kamin und imposanter Kaminofen eine besondere Atmosphäre schaffen. Der Kaminofen erfüllt dabei eine ästhetische und optische Funktion und trägt zusätzlich zur behaglichen Stimmung bei. Von der Küche, dem Wintergarten und dem Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die Terrasse. Der Einliegerbereich umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad mit WC sowie einen Vorraum.

Die obere Etage bietet zwei weitere Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Bad mit WC sowie zusätzlich einen Büroraum, ein Bügelzimmer mit Bügelpresse und einen großzügigen Abstellraum.

Das Anwesen verfügt zudem über zwei Küchen – eine im Erdgeschoss und die andere im ausgebauten Dachgeschoss. Diese Aufteilung bietet eine praktische Lösung für Mehrgenerationenfamilien und ist auch beim Bewirten von Gästen komfortabel.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Badezimmer sowie zwei separate Toiletten.

Die großzügige Raumaufteilung des Anwesens ermöglicht es, mehrere Räume nach individuellen Bedürfnissen einzurichten – derzeit wurden ein Fitnessraum, ein Spielzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Bügelzimmer geschaffen, sie eignen sich aber auch ideal als Homeoffice, Büro oder Gästeempfangsraum.

Das Anwesen erstreckt sich teilweise über das Kellergeschoss, und im Kellerraum befinden sich die Haustechnik und der Entwässerungssumpf, was die technische Zuverlässigkeit des Hauses erhöht.

Außenbereich:

Der liebevoll angelegte Garten erstreckt sich über ca. 1.495 m² in sanfter Hanglage. Auf drei Terrassen angeordnet, mit einem künstlichen Bachlauf, zahlreichen Bäumen und Sitzbereichen, lädt er zum Entspannen ein. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Pool mit angeschlossener Technik im verfliesten Keller.

Eine rund 2 Meter hohe Mauer schützt das Anwesen, im Vorgarten befinden sich zwei Einfahrtstore (eines ferngesteuert), die Zufahrt zur Garage sowie weitere Stellplätze. Zusätzlich bietet ein gemauertes Gerätehaus mit ca. 50 m² reichlich Stauraum.

Ausstattung:

Wohnfläche: ca. 329 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.495 m²

Baujahr: 1995, massive Bauweise

Wohneinheiten: 3 (inkl. Einliegerwohnung)

Teilunterkellerung mit 3 Kellerräumen
8,5 Zimmer insgesamt, davon 5 Schlafzimmer, 2 Küchen, 2 Wohnzimmer, 3
Badezimmer mit WC + 2 separate WCs
Gaszentral-Fußbodenheizung (Bj. 1995)
Wintergarten (ca. 10 m²)
Terrasse (ca. 45 m², mit Markise beschattet)
Kamin
Außenpool mit Überdachung
Insektenschutzgitter in allen Räumen
Internet/Elektrik: FI-Schalter, moderne Ausstattung

Nebenkosten (unverbindlich, 3-Personen-Haushalt):
Gesamt: ca. 225 €/Monat

Gas: ca. 30 €
Strom: ca. 70 €
Wasser: ca. 80 €
Steuer: ca. 15 €
Versicherung: ca. 25 €
Müllabfuhr: ca. 5 €

Fazit:
Ein außergewöhnliches Anwesen mit viel Platz, kompletter Ausstattung und
hervorragender Aufteilung. Ob als repräsentatives Familienanwesen,
Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier lassen
sich zahlreiche Wohnträume verwirklichen. Der gepflegte Garten mit Pool und
das großzügige Raumangebot machen diese Immobilie zu einem echten
Schmuckstück in Bodajk.

Ausstattung: Alle Anschlüsse vorhanden

Lage: Bodajk – Natur, Tradition und Entspannung am Vértes-Gebirge

Bodajk ist eine kleine, traditionsreiche Stadt am Fuße des Vértes-Gebirges in
Westungarn. Bekannt ist sie vor allem als Wallfahrtsort mit der barocken Kirche
„Mária-kegyhely“, die jedes Jahr zahlreiche Pilger und Besucher anzieht.
Gleichzeitig ist Bodajk ein hervorragender Ausgangspunkt für Wanderungen und

Ausflüge in die umliegende Hügellandschaft – besonders beliebt ist der Bodajker-tó, ein idyllischer Badensee am Stadtrand, der im Sommer für Abkühlung sorgt.

Die Region vereint Naturerlebnisse, ungarische Gastfreundschaft und ein Stück authentisches Dorfleben. Wer Ruhe sucht und trotzdem gut angebunden sein möchte, ist hier genau richtig.

Entfernungen:

Wien: ca. 200 km (rund 2 Stunden 20 Min. Fahrzeit)

Budapest: ca. 70 km (rund 1 Stunde Fahrzeit)

Keszthely am Balaton: ca. 120 km (rund 1 Stunde 40 Min. Fahrzeit)

Bodajk ist damit ideal gelegen für Ausflüge in die ungarische Hauptstadt, an den Balaton oder sogar für einen Wochenendtrip nach Wien – und gleichzeitig ein ruhiger Ort, um die Natur zu genießen.

Das Haus liegt in ruhiger Lage am Stadtrand. Die Zufahrt erfolgt über eine Gasse am Waldrand. Erreichbar ist Bodajk sehr gut über die Bundesstraße 81 oder per Bahnverbindung von Győr.

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

EXPOSÉ



In der Provision enthalten:

- Grundbuchprüfung (Lasten & Eigentum)
- Vermittlung deutschsprachiger Rechtsanwalt / Notar
- Deutsche Kaufvertragsübersetzung
- Ummeldung von Strom, Wasser, Gas, Müll etc.
- Hausbetreuung im ersten Jahr (nur Radius 25 km um Héviz möglich)

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.

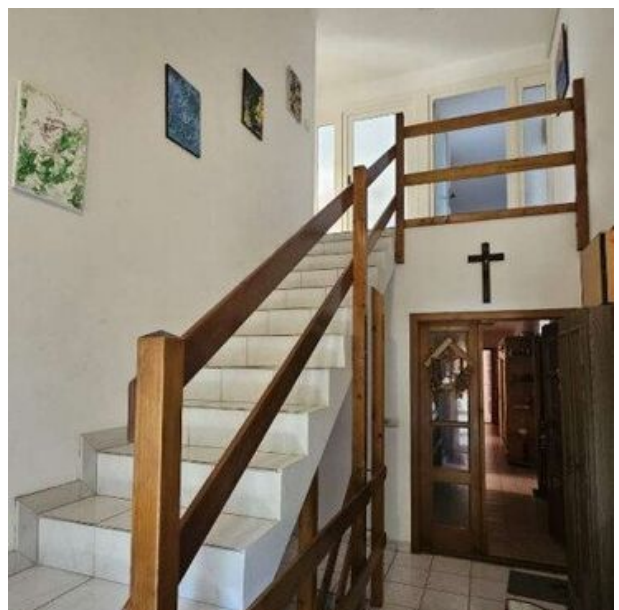
Sonstiges:

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

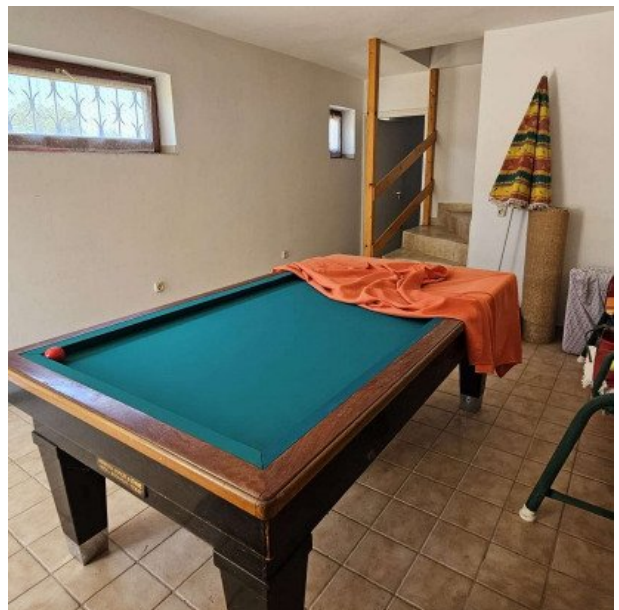
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



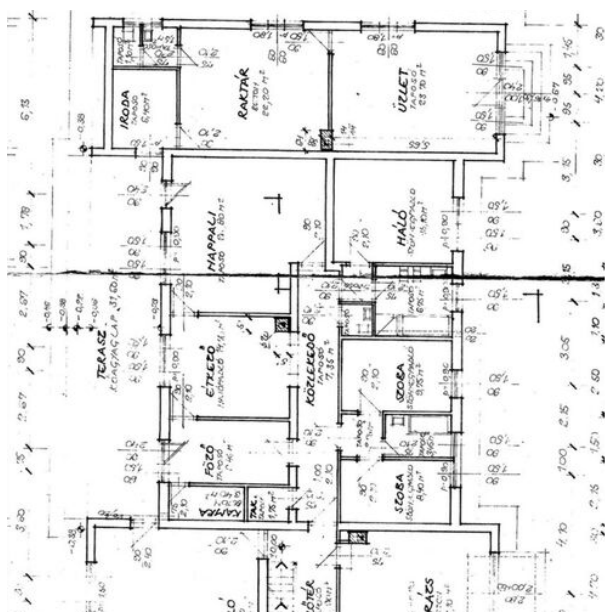
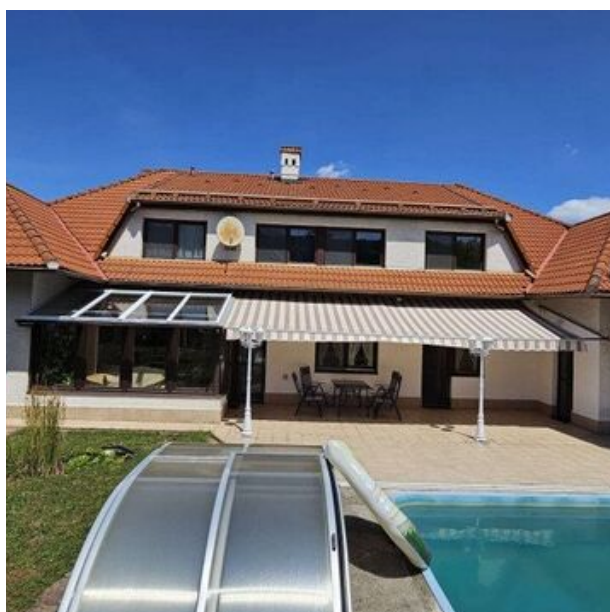
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

