

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: PB7226



(AAA) Großzügiges Einfamilienhaus mit Panoramablick am Nordufer



Preis:	425.700 € (≈ 154.656.810 Ft)
Wohnfläche ca.:	226 m ²
Grundstück ca.:	1.273 m ²
Haustyp:	Einfamilienhaus
Provision:	1,27 % des Kaufpreises inkl. MwSt, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

"Aktueller Hinweis: Es gilt der Forint-Preis von 149 millió Ft
Aufgrund der aktuell starken Schwankungen des Kurses können wir leider den ausgewiesenen EUR-Preis nicht täglich anpassen.

Großzügiges Einfamilienhaus mit Panoramablick in Czerszegtomaj zu verkaufen

In einer ruhigen Sackgasse auf einem Hügel von Czerszegtomaj biete ich dieses hochwertige und gepflegte Einfamilienhaus zum Verkauf an. Von hier genießen Sie einen traumhaften Blick auf den Balaton. In der Straße befinden sich nur wenige Häuser, wodurch Ruhe und Privatsphäre garantiert sind.

Das im Jahr 2005 errichtete Ziegelhaus befindet sich auf einem vollständig eingezäunten Grundstück von 1.273 m². Die Immobilie verfügt über 226 m² Wohnfläche, eine 27 m² große Garage, einen 12 m² großen Heizraum sowie 41 m² Terrassenfläche.

Eckdaten:

- Grundstück: 1.273 m²
- Wohnfläche: 226 m²
- Garage: 27 m²
- Heizraum: 12 m²
- Terrassen: 41 m²
- alle Versorgungsanschlüsse vorhanden
- Baujahr 2005
- Massivbauweise aus Ziegel
- 10 cm Isolierung
- Stahlbetondecken
- Ziegeldach
- Wärmedämmende Holzfenster mit Rollläden und Insektenschutzgittern
- großzügige, helle Räume
- hochwertige Bauqualität und gepflegter Zustand
- jede Etage ist über ein abschließbares Treppenhaus separat erreichbar

Raumaufteilung

Kellergeschoss:

EXPOSÉ



- Garage
- Heizraum
- Hobbyraum mit eigenem Badezimmer
- Küche mit Essbereich
- Speisekammer
- Abstellräume

Das Kellergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine praktische Raumaufteilung.

Erdgeschoss:

- Diele
- großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit WC
- Duschbad mit WC
- überdachte Terrasse

Der geräumige Wohnbereich und die überdachte Terrasse laden zum Entspannen und zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Dachgeschoss teilweise ausgebaut:

- Vorraum
- Zimmer
- Duschbad mit WC
- Balkon

Vom Balkon aus eröffnet sich ein wunderschöner Panoramablick auf den Balaton. Der noch nicht ausgebaute Teil des Dachgeschosses bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Energieeffizient und wirtschaftlich

Die Stromversorgung wird durch eine Solarsystem mit 7,38 kW Leistung

unterstützt, die den gesamten Strombedarf des Hauses deckt.

Heizmöglichkeiten:

- Festbrennstoffkessel
- Buderus-Gasheizung
- Kachelofen im Wohnzimmer

Zusätzlich sorgt eine Klimaanlage mit Kühl- und Heizfunktion im Wohnzimmer für angenehmen Komfort.

Weitere Vorteile:

- ruhige Panoramalage
- verkehrsarme Sackgasse
- herrlicher Balatonblick
- möbliert zu verkaufen
- sofort bezugsfertig
- geordnete Eigentumsverhältnisse
- lastenfrei
- sofort verfügbar

Diese Immobilie ist die ideale Wahl für Familien oder für alle, die ein hochwertiges Zuhause in ruhiger Lage nahe dem Balaton suchen.

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. Cserszegtomaj 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

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

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

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 beglaubigten Rechtsanwälte die Kaufverträge, keine Notare wie z.B. in D)

EXPOSÉ



- 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

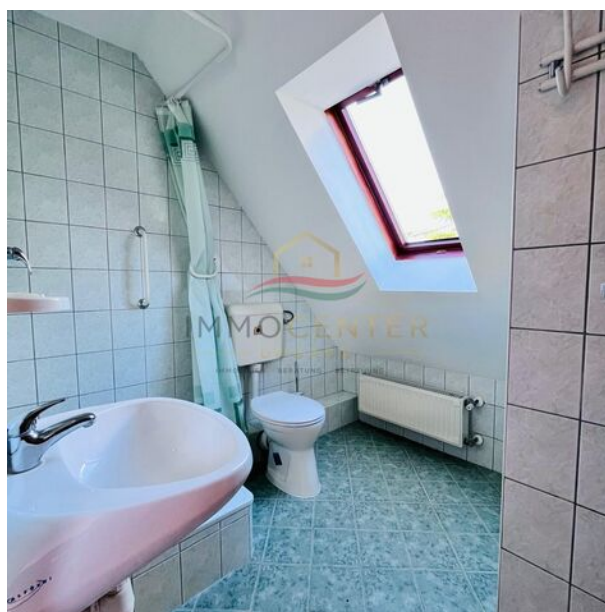
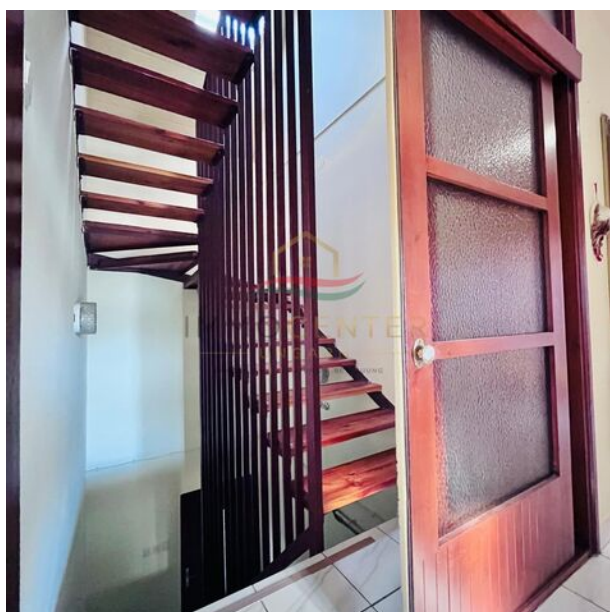
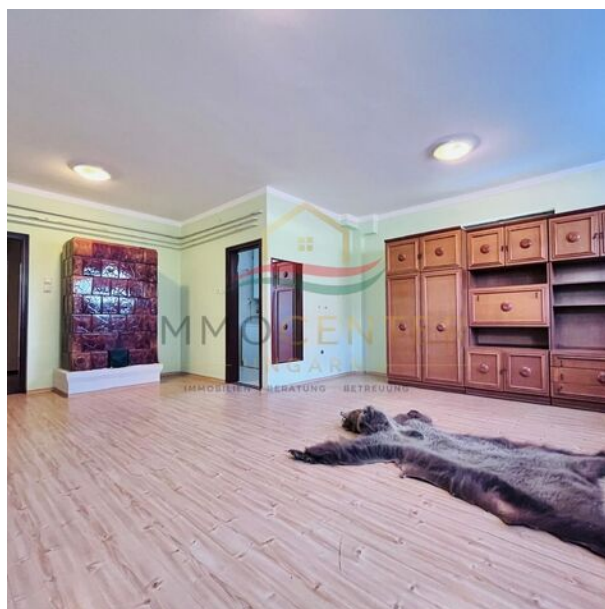
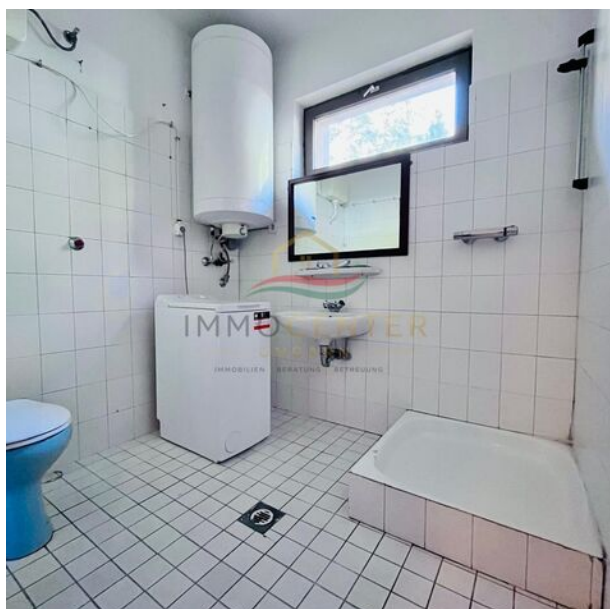
EXPOSÉ



EXPOSÉ



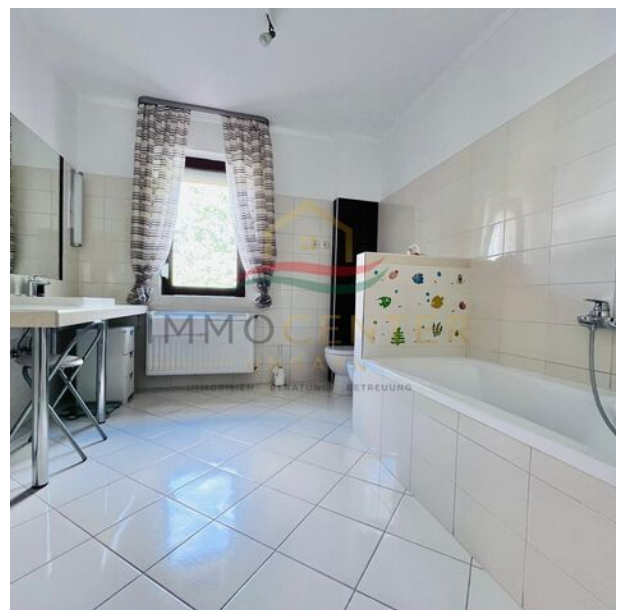
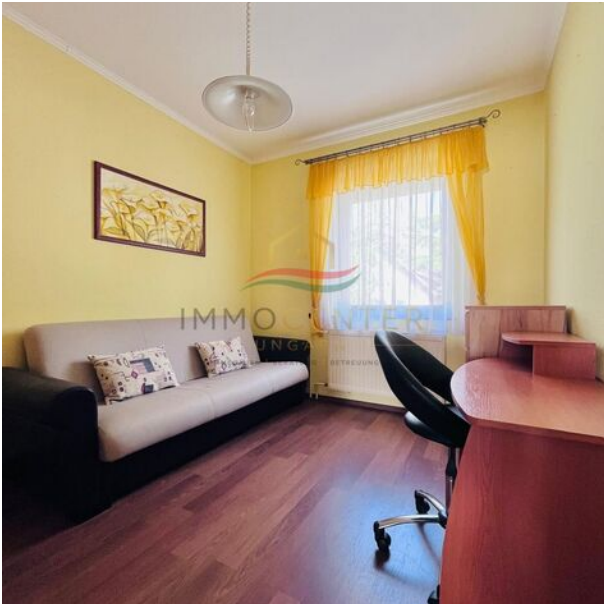
EXPOSÉ



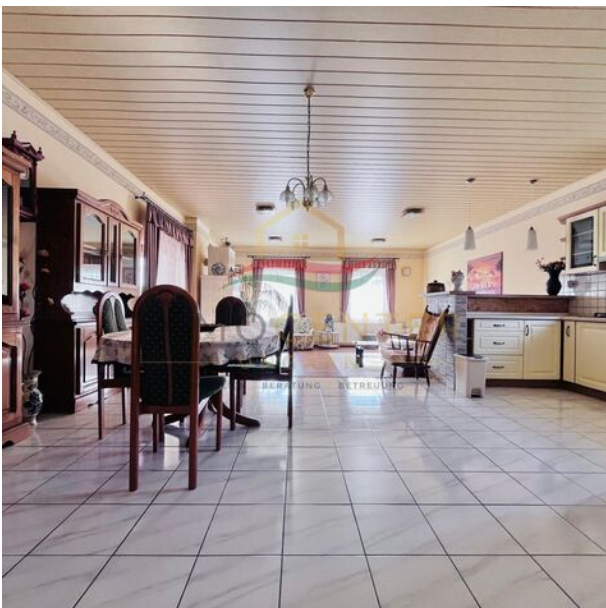
EXPOSÉ



EXPOSÉ



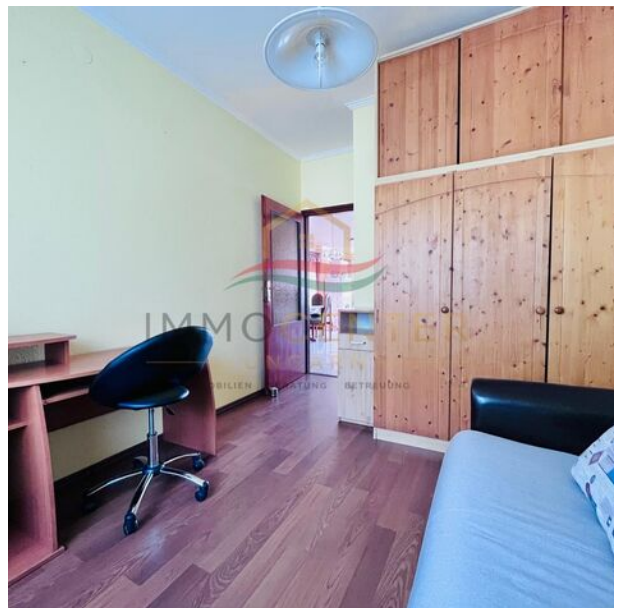
EXPOSÉ



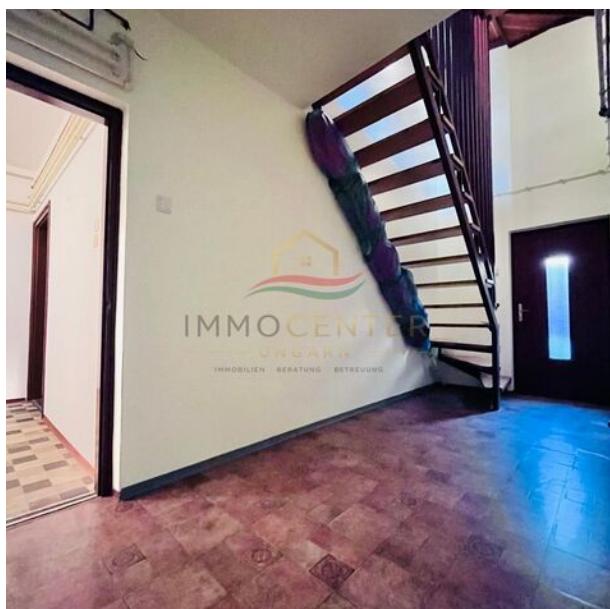
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

