

EXPOSÉ



Objekt-Nr.: MW004-3



(BAA) Idyllisches Landhaus für
komfortables Wohnen: Erstbezug
nach Sanierung mit Gä...



Preis: 99.800 € (≈
36.358.138 Ft)

Wohnfläche ca.: 90 m²

Grundstück ca.: 4.500 m²

Haustyp: Landhaus

Provision: 1,27 % des
Kaufpreises inkl.
MwSt,
Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem charmanten Landhaus, das mit Liebe zum Detail und modernem Komfort neu gestaltet wurde. Diese Immobilie strahlt eine einladende Atmosphäre aus und bietet Ihnen mit ihren 3 Zimmern auf einer großzügigen Wohnfläche von 100 m² ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Die beiden Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und versprechen ruhige Nächte, während das Badezimmer mit Fenster und Dusche für ein erfrischendes Wohlfühlerlebnis sorgt – genießen Sie das Tageslicht, das hier täglich für gute Laune sorgt. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet die durchdachte Raumaufteilung ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort oder eine kreative Spielwiese für Ihre Ideen.

Warum dieses Haus ideal für Auswanderer ist:

Einziehen & wohlfühlen: Kernrenoviert in 2025, danach Erstbezug – moderne Technik & klare Raumaufteilung.

Komfort auf einer Ebene: Seniorengerecht, 3 gut nutzbare Zimmer, 2 Bäder, Terrasse.

Unabhängig & alltagstauglich: Zentralheizung mit Holz, Frischwasser + Kanal + eigener Brunnen, Kabel-Internet, 3×380 V Starkstrom – ideal für Werkstatt, E-Tools & Homeoffice.

Sicher parken & lagern: Carport + Garage, zusätzlicher Dachboden.

Aufteilung & Ausstattung (Kurzüberblick):

Wohnen/Essen mit Zugang zur Terrasse

2 Schlafzimmer, 2 Tageslicht-Bäder (Dusche/Fenster) + separates Gäste-WC

Fliesenböden im ganzen Haus (pflegeleicht)

Zentralheizung (Holz), frisch saniert – Erstbezug 2025

Nebennutzung: Dachboden, Garage/Carport – Platz für Hobby & Lager.

Raumgrößen:

EXPOSÉ



Wohnzimmer: 24qm. Zimmer 16, 65qm. Badezimmer 6qm. Küche, 13,89qm. Flur 6qm. Dusche hinten 7,6qm. Kleines Zimmer 10,84qm. Heizungsraum 10,92qm. Garage 19,135qm. Offenes Holzlager 18,8. Heckgarage 34,65

Für wen eignet sich das Objekt?

Auswanderer & Neustarter, die bezugsfertige Substanz zum fairen Preis suchen

Homeoffice & Handwerk, dank Starkstrom (3×380 V), Kabel-Internet und Stauraum

Ferienhaus-Käufer, die Natur & Ruhe schätzen (als Ferienhaus geeignet)

Ist das Haus sofort bewohnbar?

Ja. Es ist saniert (2025) und wird als Erstbezug angeboten.
immocenter-ungarn.com

Eignet es sich als Ferienhaus?

Ja – der Anbieter kennzeichnet es als als Ferienhaus geeignet.
immocenter-ungarn.com

Welche Medien liegen an?

Frischwasser, Kanal, Brunnen, Kabel-Internet, 3×380 V Starkstrom.

Ausstattung:

Dieses Landhaus besticht durch seine hochwertige Ausstattung und die durchdachte Bauweise. Der pflegeleichte Fliesenboden sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern ist auch äußerst praktisch und hygienisch. Fliesen sind ideal für jeden Raum, da sie leicht zu reinigen sind und eine angenehme Fußwärme bieten. Die Zentralheizung mit Holz als Befeuerungsart sorgt für eine wohlige Wärme und ein behagliches Wohnklima, während sie gleichzeitig umweltfreundlich und nachhaltig ist. Nach der umfangreichen Sanierung 2025 erstrahlt das Haus in neuem Glanz und bietet Ihnen den Luxus eines Erstbezugs.

- Hochwertige Fliesen im gesamten Haus
- Zentralheizung mit umweltfreundlicher Holzbeheizung
- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- Praktisches Fenster im Badezimmer für Tageslicht

- Dachboden für individuelle Nutzung

Frischwasser, Kanal, Kabel-Internet, 3x380 Volt Starkstrom liegt an

Lage:

Lábod – Wälder, Ruhe & kleine Entdeckungen in Süd-Somogy

Lábod liegt im Süden des Komitats Somogy, direkt an der Nationalstraße 68 zwischen Kaposvár und Nagyatád. Rundherum beginnt das Belső-Somogy-Waldgebiet mit leisen Bächen, alten Eichen und beliebten Spazierwegen – ideal zum Durchatmen, Radeln und für naturnahe Wochenenden. Im Ort gibt's ein kleines Heimat-/Jagd-Thema (u. a. Dorfmuseum/Vadászati-Bezug), in der Umgebung locken der Nagyatád Skulpturenpark sowie – als Familien-Highlight – der Kaszó-Wald mit Schmalspurbahn (Erdei kisvasút) für entspannte Waldausflüge.

Entfernungen (Straße, ca.):

Wien ↔ Lábod: ~290 km (ca. 3 h+ je nach Route).

Budapest ↔ Lábod: ~223–224 km (etwa 2 h 30 min).

Keszthely (Balaton) ↔ Lábod: ~79 km – gut als Tagesausflug.

Gut zu wissen: Nächster Stadt-Knoten ist Nagyatád (~9 km) mit Einkauf und ÖPNV-Anschluss; die ausgedehnten Wälder um Lábod sind ein beliebtes Ausflugsgebiet mit teils geschützten Altbäumen und ruhigen Picknickplätzen.

Sonstiges:

Ganz gleich, ob Sie eine Immobilie in Ungarn kaufen möchten oder Ihre Liegenschaft verkaufen wollen: ImmoCenter Ungarn ist Ihr kompetenter und vertrauensvoller Partner direkt vor Ort. Mit unserer langjährigen Erfahrung, exzellenter Marktkenntnis und persönlicher Betreuung begleiten wir Sie sicher und transparent durch den gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess.

Tipp: Achten Sie auf unsere einzigartige A-B-C-Klassifizierung in der Überschrift unserer Objekte! Die Bedeutung dieser Einstufung finden Sie ausführlich erklärt auf unserer Startseite.

Immobiliencheck – Sicherheit vor dem Kauf

Sie haben bereits eine Immobilie gefunden und möchten sicher sein, dass Preis und Zustand stimmen? Unser zertifizierter Bausachverständiger prüft Ihre Wunschimmobilie gründlich und bewertet den angemessenen Kaufpreis. So vermeiden Sie teure Überraschungen – denn in Ungarn gilt meist „gekauft wie gesehen“, nachträgliche Mängelrügen sind kaum durchsetzbar.

Individuelle Beratung – persönlich, unabhängig und fair

Auf Wunsch können Sie mit uns einen unabhängigen Beratungsvertrag abschließen – selbstverständlich freiwillig und nicht an ein bestimmtes Objekt gebunden. Unser Service umfasst:

Detaillierte Erfassung Ihrer Suchkriterien in einem persönlichen Suchprofil
Vorschläge passender Immobilien – so lange, bis Sie Ihr Wunschobjekt gefunden haben

Gemeinsame Besichtigungen inklusive fundierter Risikoabschätzung durch unseren Bausachverständigen und Energieberater (im Umkreis von ca. 50 km um Hévíz/Keszthely)

Betreuung und Unterstützung bei der Abwicklung aller Kauf-Formalitäten

Vermittlung eines deutschsprachigen Notars oder Rechtsanwalts

Bereitstellung einer deutschen Kaufvertragsübersetzung und Begleitung durch einen deutschsprachigen Anwalt

Unterstützung bei der Ummeldung von Strom, Gas, Wasser & Co.

Auf Wunsch: zuverlässige Hausbetreuung während Ihrer Abwesenheit

ImmoCenter Ungarn – sicher, kompetent und immer an Ihrer Seite.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihren Traum von einer Immobilie in Ungarn Wirklichkeit werden zu lassen!

Provision:

Als Käufer zahlen Sie bei diesem Objekt 1,27 % inkl. MwSt vom Kaufpreis 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



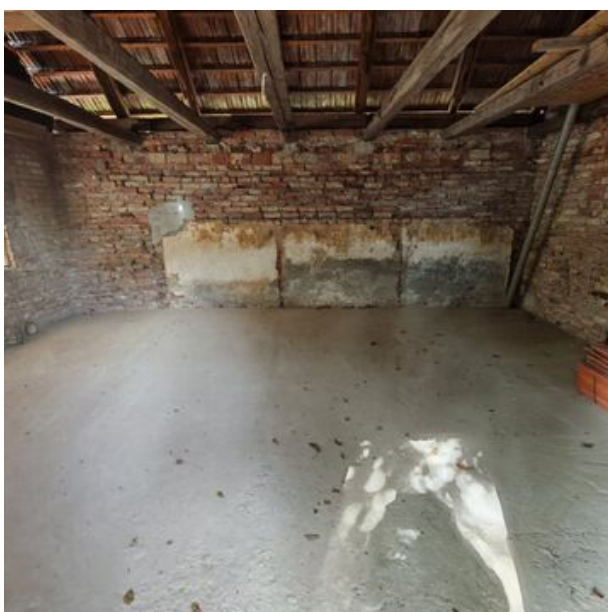
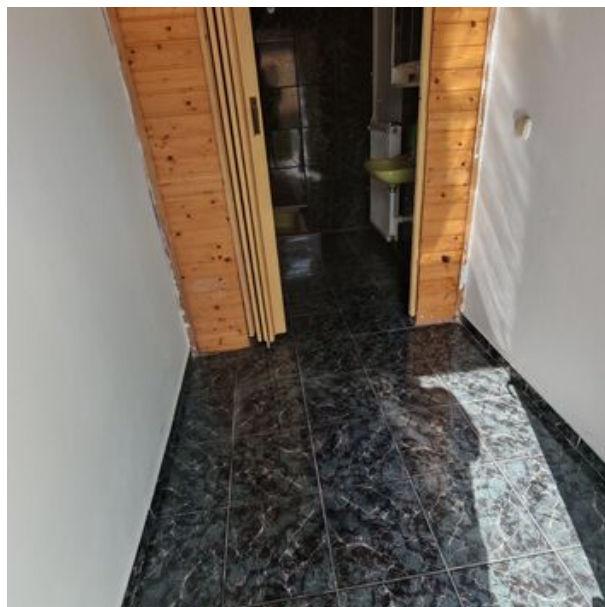
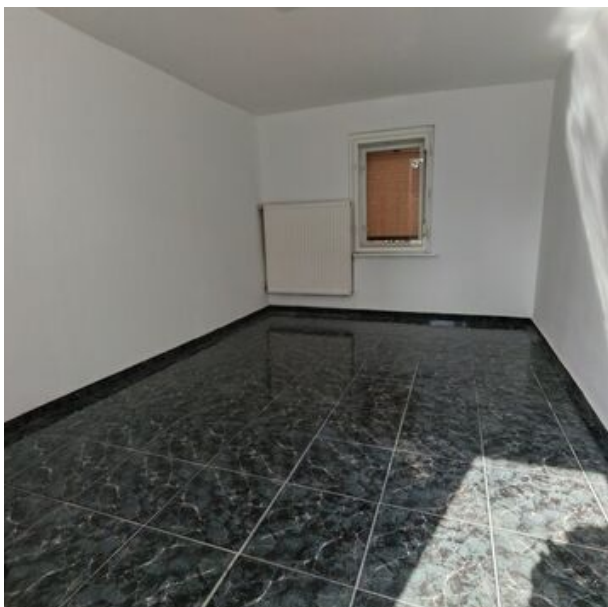
- eine deutschsprachige Übersetzung des Kaufvertrages
- alle Ummeldungen der Versorger wie Strom, Gas, Wasser, Müll etc.

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

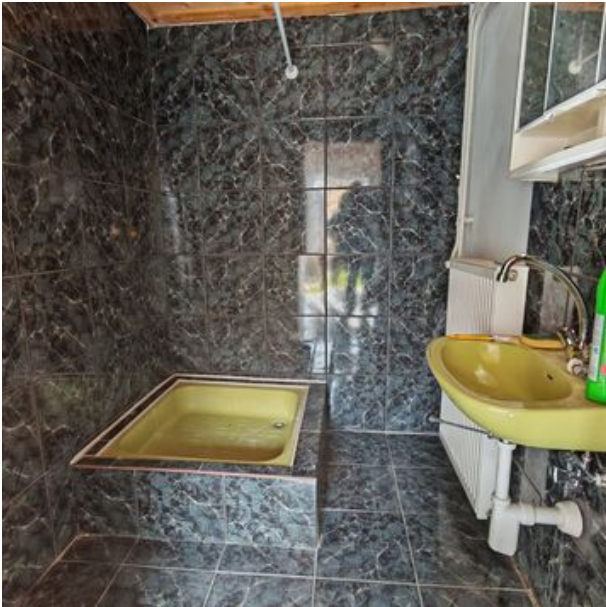
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

