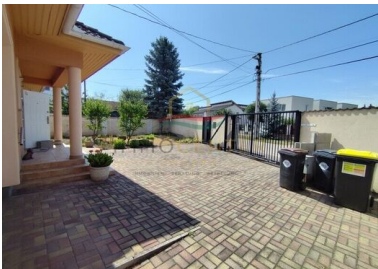


EXPOSÉ



Objekt-Nr.: Lux002



(BAA) Großzügiges Einfamilienhaus
mit viel Potenzial in der Nähe von
Révfalu



Preis:	476.000 € (≈ 173.411.560 Ft)
Wohnfläche ca.:	162 m ²
Grundstück ca.:	720 m ²
Haus typ:	Einfamilienhaus
Provision:	1,27 % des Kaufpreises inkl. MwSt, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 auf einem 720 m² großen Grundstück in Győr-Kisbácsa, unweit des beliebten Stadtteils Révfalu.

Die Bruttowohnfläche beträgt 180 m², davon entfallen 18 m² auf die Garage. Die Wohnfläche im Erdgeschoss umfasst ca. 162 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle und großzügige Räume – ideal für Familien.

Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, vier separate Schlafzimmer, eine Küche mit Speisekammer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist das bereits ausgebaute Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 60 m². Die Anschlüsse, einschließlich Gas, sind bereits vorhanden, sodass je nach Bedarf weitere Zimmer, ein Arbeitsbereich, ein Hobbyraum oder sogar eine separate Wohneinheit realisiert werden können.

Das Haus wurde laufend gepflegt und technisch modernisiert. Für niedrige Betriebskosten sorgt eine Photovoltaikanlage, die die Infrarotheizung unterstützt. Zusätzlich stehen eine Gaszentralheizung mit Heizkörpern sowie ein traditioneller Kachelofen zur Verfügung.

Zur weiteren Ausstattung gehören

- eine zentrale Staubsaugeranlage,
- 7 cm Fassadendämmung,
- Aluminiumrollläden mit Insektenschutzgittern,
- ein elektrischer Rollladen zur Terrasse sowie
- ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse mit einer Fläche von ca. 15 m², die einen angenehmen Übergang zum gepflegten Garten bildet.

Das Grundstück verfügt außerdem über gepflasterte Wege und Hofflächen, einen eigenen Brunnen, ein separates Gartenhaus sowie eine Garage. Zusätzliche Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

EXPOSÉ



Dieses Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügige Wohnflächen, eine funktionale Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Die klassische Innenausstattung bietet gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Vier Schlafzimmer im Erdgeschoss, ein ausbaufähiges Dachgeschoss mit ca. 60 m², drei verschiedene Heizsysteme, Photovoltaikanlage, gepflegter Garten und eine durchdachte Raumaufteilung – eine Immobilie, die bereits heute hohen Wohnkomfort bietet und gleichzeitig viel Entwicklungspotenzial für die Zukunft bereithält.

Ausstattung:

- Photovoltaikanlage
- Gaszentralheizung mit Heizkörpern
- Infrarotheizung
- Traditioneller Kachelofen
- Zentrale Staubsaugeranlage
- 7 cm Fassadendämmung
- Aluminiumrollläden mit Insektenschutzgittern
- Elektrischer Rollladen an der Terrasse
- Elektrisches Einfahrtstor
- Garage (18 m²)
- Eigener Brunnen
- Gartenhaus
- Gepflasterte Hof- und Gartenwege
- Überdachte Terrasse (ca. 15 m²)
- Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück

Lage:

Das Haus befindet sich in Győr-Kisbácsa, einer ruhigen und beliebten Wohngegend in unmittelbarer Nähe von Révfalu.

Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Stadtzentrum von Győr sind schnell erreichbar. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

EXPOSÉ



Sonstiges:	Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die großzügige Wohnflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten suchen. Vier Schlafzimmer im Erdgeschoss, ein ausbaufähiges Dachgeschoss mit ca. 60 m², drei verschiedene Heizsysteme, eine Photovoltaikanlage sowie ein gepflegter Garten bieten bereits heute hohen Wohnkomfort. Die klassische Innenausstattung ermöglicht es den neuen Eigentümern gleichzeitig, das Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten – eine Immobilie mit viel Potenzial für die Zukunft.
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) - 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

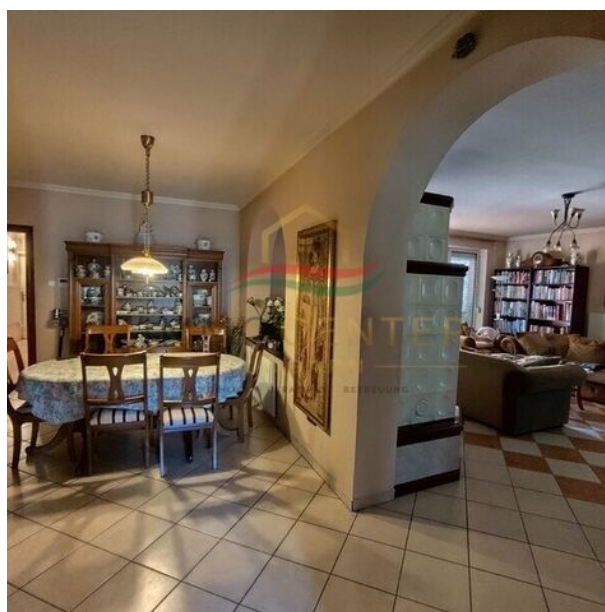
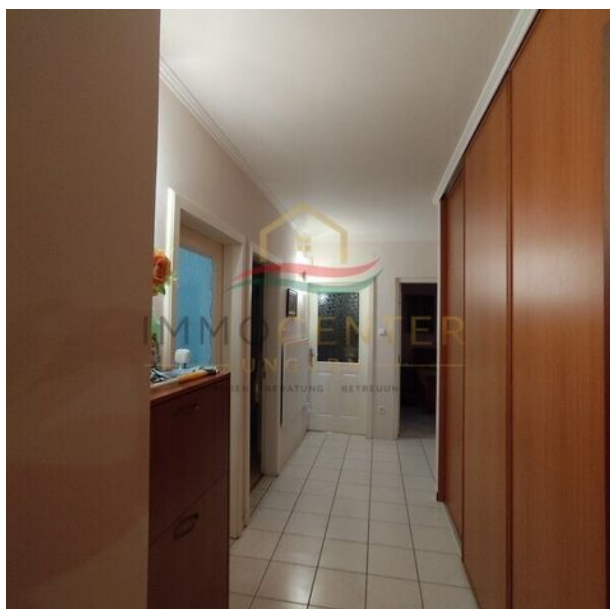
EXPOSÉ



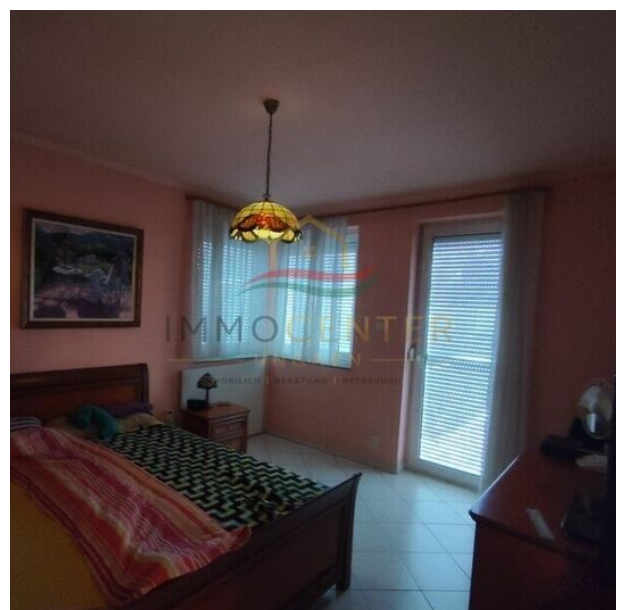
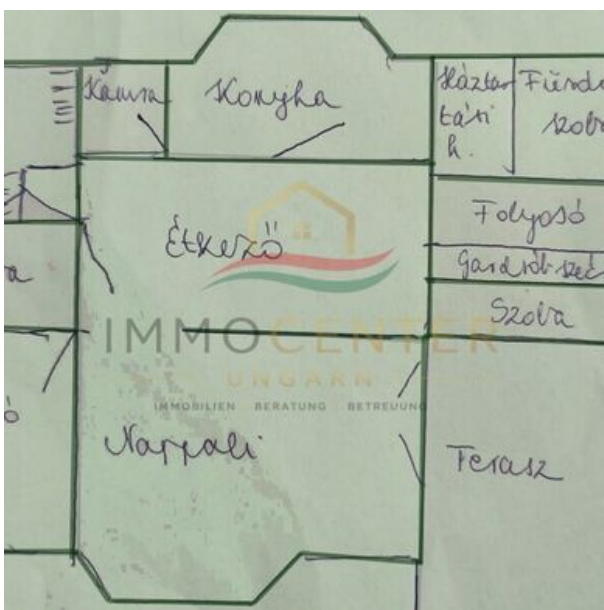
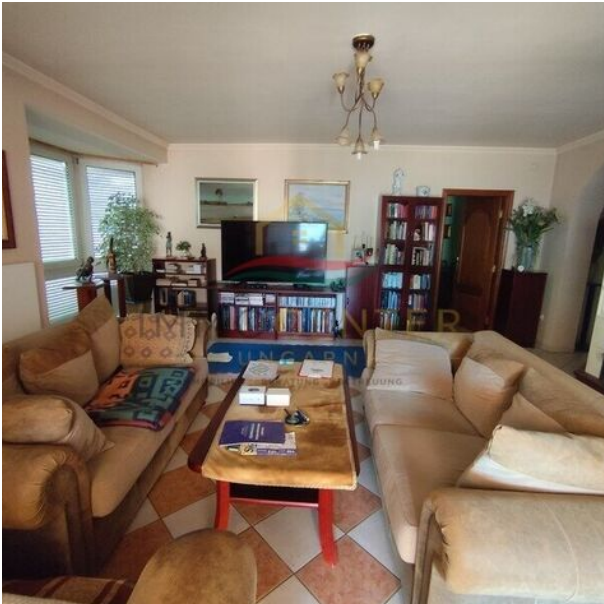
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

