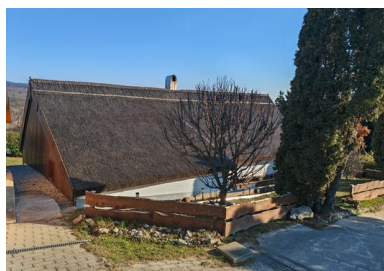


EXPOSÉ



Objekt-Nr.: CM185-6



(AAA) Romantisches Reetdachhaus mit Balaton-Panorama



Preis: 295.000 € (≈
107.698.600 Ft)

Wohnfläche ca.: 130 m²
Grundstück ca.: 779 m²
Haustyp: Landhaus
Provision:



Objektbeschreibung:

In außergewöhnlich schöner und ruhiger Lage oberhalb des Balaton erwartet Sie dieses liebevoll kernsanierte Reetdachhaus mit besonderem Charakter. Das Anwesen liegt am Ende einer Sackgasse, weitgehend uneinsehbar und mit herrlichem Panoramablick über den Balaton und die umliegende Naturlandschaft.

Das ursprüngliche Ziegel-Stein-Lehmhaus wurde 2021 umfassend kernsaniert und verbindet traditionelle ungarische Bauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Besonders reizvoll sind das neuwertige Reetdach, die Verwendung natürlicher Materialien sowie die teilweise bis zu einem Meter starken Außenwände. Diese traditionelle Bauweise sorgt für ein ausgesprochen angenehmes Raumklima und verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Zwei separate Wohneinheiten – ideal auch für Gäste

Das Haus bietet insgesamt ca. 125 m² Wohnfläche einschließlich Wintergarten und ist in zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten aufgeteilt.

Im Erdgeschoss stehen auf ca. 75 m² drei Räume einschließlich Wintergarten zur Verfügung. Das Obergeschoss bietet weitere ca. 50 m² mit zwei Räumen. Insgesamt verfügt das Haus über drei Bäder, davon ein Badezimmer mit Badewanne sowie zwei Duschbäder.

Hinzu kommt eine ca. 30 m² große Terrasse, auf der sich die ruhige Lage und der Blick in die Umgebung besonders genießen lassen.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Einbauküche, ein Kamin- bzw. Schwedenofen mit ca. 6 kW Leistung, Fußbodenheizung, zwei Infrarot-Heizpaneele sowie ein hochwertiger Vollholz-Eichenboden. Eine Luft-Wärmepumpe und zwei Klima-/Heizgeräte im Dachgeschoss ergänzen das Heiz- und Klimakonzept.

Auch technisch wurde das Haus im Rahmen der Sanierung umfangreich modernisiert. Dazu zählen unter anderem eine erweiterte Stromversorgung, eine neuwertige Abwasseranlage mit Wilo-Technik sowie SAT-TV-Anschluss.

Natur, Ruhe und Privatsphäre

Das Grundstück ist von Obstbäumen und Lavendel geprägt und bietet viel Privatsphäre. Direkt am Haus befindet sich zudem ein Hochbeetgarten – ideal für Erdbeeren, Tomaten, Paprika, Kräuter oder einfach für alle, die das Leben im eigenen Garten genießen möchten.

Gerade für Auswanderer nach Ungarn, die nicht das typische Neubauhaus suchen, sondern Wert auf Atmosphäre, Natur und eine besondere Wohnlage legen, ist dieses Anwesen eine interessante Alternative. Gleichzeitig befinden sich der Balaton, Keszthely und die bekannte Thermalstadt Hévíz in gut erreichbarer Nähe.

Wichtig zur Grundstücksteilung

Das derzeitige Gesamtgrundstück umfasst ca. 1.579 m². Im Zuge des Verkaufs wird das Grundstück geteilt. Zum angebotenen Wohnhaus gehören anschließend ca. 779 m² Grundstücksfläche.

Der bisherige Eigentümer behält das angrenzende, ca. 800 m² große Grundstück und beabsichtigt, dort zukünftig eine kleinere, abgegrenzte Wochenendimmobilie zur Eigennutzung zu errichten.

Die Grundstücksteilung einschließlich Grundbucheintragung wird vom Verkäufer veranlasst und bezahlt; die entsprechende Planung durch einen Architekten ist bereits erfolgt.

Ausstattung:

Alle Anschlüsse vorhanden

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:

Egal ob Sie ein Haus in Ungarn kaufen möchten, oder einen Immobilienverkauf in Ungarn anstreben: Immocenter Ungarn ist für Sie der richtige Partner vor Ort!

Achten Sie auf unsere einzigartige A-B-C Klassifizierung der Objekte am Anfang der Objektüberschrift! Erklärung auf unserer Startseite!

Sie haben ein Haus gefunden und möchten wissen, ob das Angebot in Ordnung ist? Oft gibt es den "Ausländer-Aufschlag" oder versteckte Mängel, lassen Sie unseren Bau-Gutachter das Haus anschauen und den Kaufpreis verifizieren. Nach dem "Kauf wie gesehen" sind Mängelrügen so gut wie nicht mehr einklagbar.

Sie können auf Wunsch mit uns einen Beratungsvertrag abzuschließen! Diese Dienstleistung ist nicht an ein spezielles Objekt gebunden, freiwillig und enthält folgende Leistungen:

* Anlage eines Gesuchs, in der Sie genau beschreiben, welche Immobilie gewünscht wird

* Vorschläge passender Immobilien, solange, bis Sie das richtige Objekt gefunden haben

EXPOSÉ



- * Gemeinsame Besichtigung Ihrer Wunschimmobilien; Risikoabschätzung durch unseren Bau sachverständigen / Energieberater (im Radius um Héviz | Keszthely 50 km)
- * Betreuung bei der Abwicklung aller Kauf-Formalitäten
- * Auswahl eines deutschsprachigen Notars (Rechtsanwalt)
- * deutsche Kaufvertrags-Übersetzung & deutschsprachiger Anwalt
- * Ummeldung aller Versorger wie Strom, Wasser Gas etc.
- * Hausbetreuung während Ihrer Abwesenheit

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.

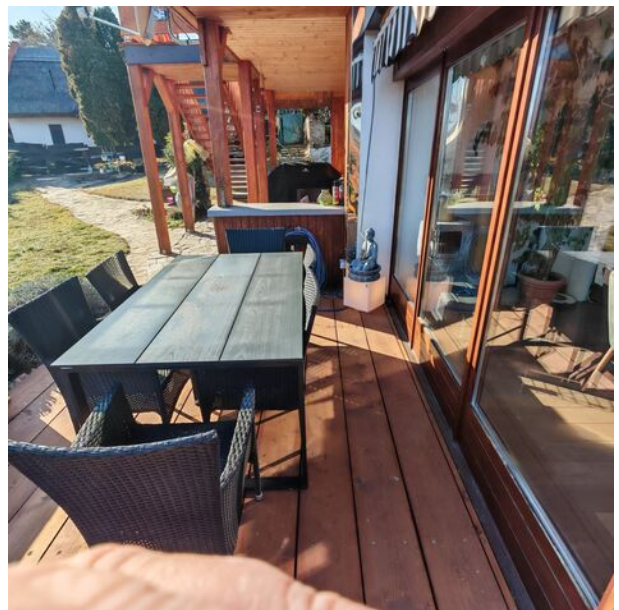
Sonstiges:

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

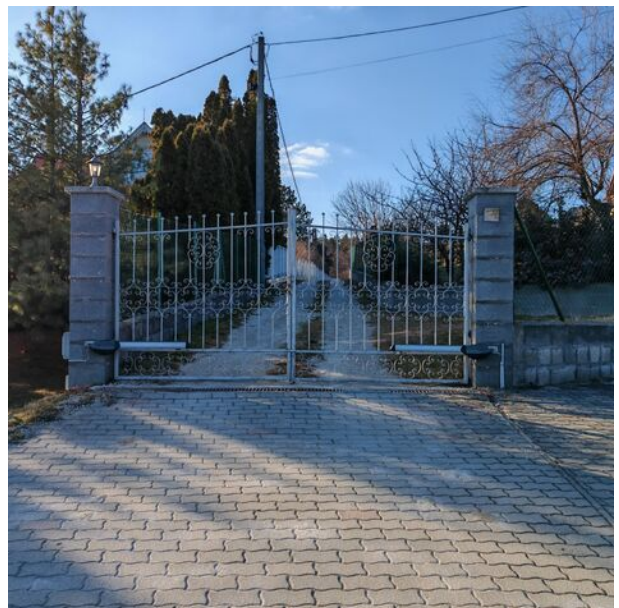
EXPOSÉ



EXPOSÉ



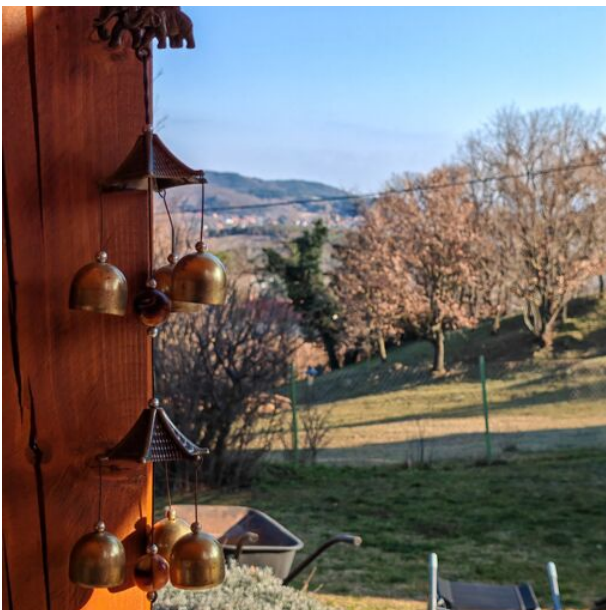
EXPOSÉ



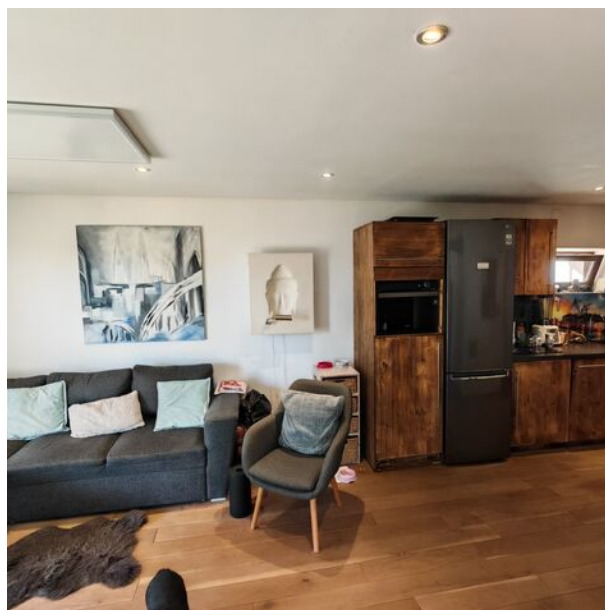
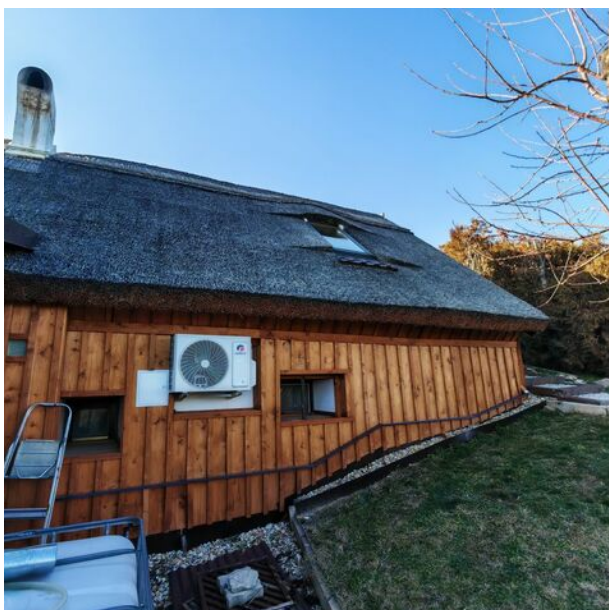
EXPOSÉ



EXPOSÉ



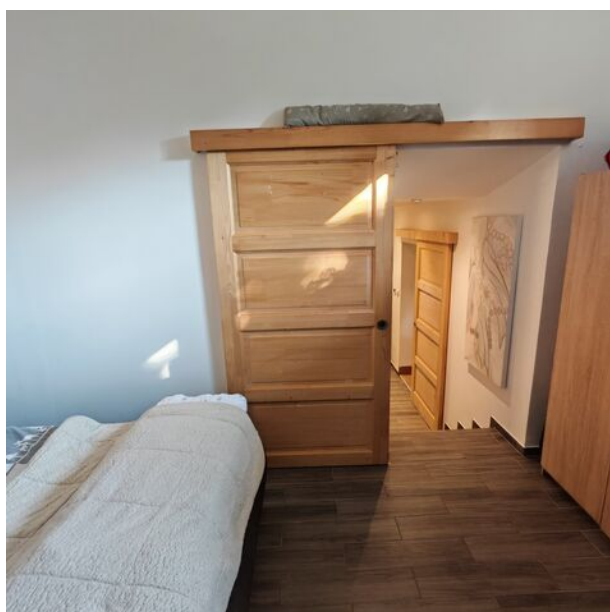
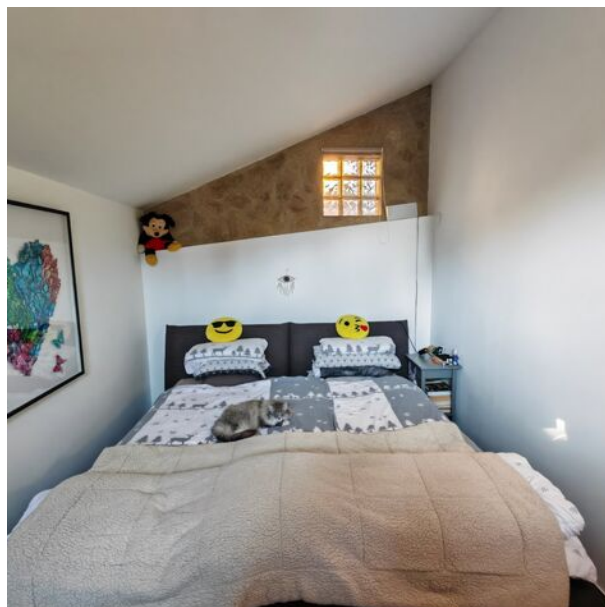
EXPOSÉ



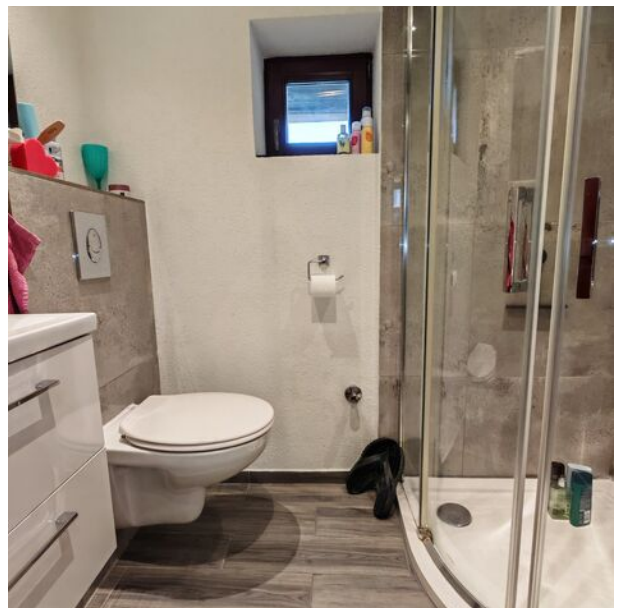
EXPOSÉ



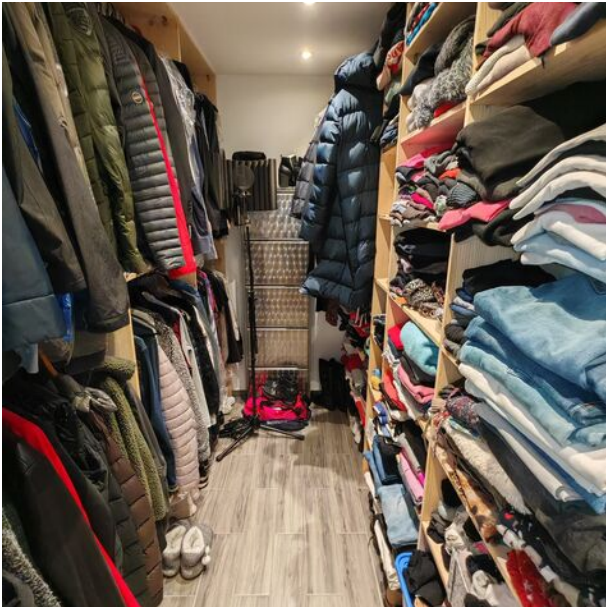
EXPOSÉ



EXPOSÉ



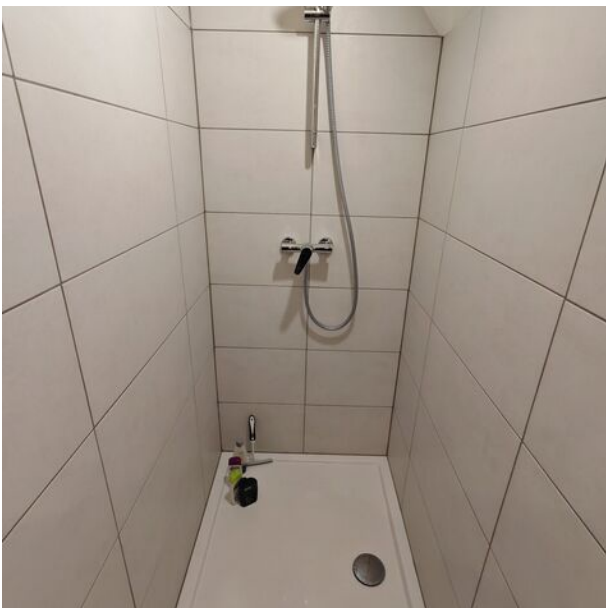
EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ



EXPOSÉ

