



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Exclusive

* für den Käufer



Objektnummer FALC-ChMe-82133

Landhaus mit parkähnlichem Grundstück in außergewöhnlich guter Lage am Rand des Naturschutzgebietes

Eckdaten

Kaufpreis

575.000,00 €

Provision

Auf Anfrage inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	180,0 m²
Grundstücksfläche	4.000,0 m²
Gesamtfläche	240,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	8,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Zustand	Neuwertig
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Wenn ich nicht schon ein Haus hätte, dann wäre dies mein Wunschobjekt!

Die Lage ganz oben am Naturschutzgebiet bietet ein ganz besonderes Flair und vollkommene Ruhe.

Das Grundstück ist ein Traum aus Obstwiese, Park, Relaxzone mit Grillstation und einem riesigen Bereich mit Hochbeeten zum selber Gemüse anbauen!

Das Haus lässt ebenfalls keine Wünsche offen, von der großen Garage angefangen, über die Werkstatt, den Vorratsräumen mit Weinkeller, der gemütlichen Küche aus Echtholz und den anderen Lebensräumen fehlt eigentlich nichts.

Abgerundet wird das ganze, weil alle Holzarbeiten (Türen, Küche, Waschtische, Einbauschränke) von einem begnadeten Schreinermeister für sein eigenes Domizil gefertigt wurden!

Aber nun zu den Details:

Auf der einen Seite grenzt das Grundstück an ein Wald- und Naturschutzgebiet, auf der anderen Seite befindet sich ein unbebaubares Grundstück / Wiese, das man noch pachten könnte, wenn man mehr Platz benötigen würde. Die Straße ist ruhig und verkehrsfrei.

Im Erdgeschoss befinden sich ein nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit Küche, ein nach Westen ausgerichtetes Esszimmer und ein weiteres Zimmer sowie ein nach Osten ausgerichteteter Abstellraum, ein Badezimmer und ein separates WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei nach Süden ausgerichtete Zimmer, ein Zimmer mit Ost-West-Fenstern und ein Duschbad.

Ein Zimmer im Obergeschoss öffnet sich zu einer ca. 30 m² großen, nach Süden ausgerichteten Terrasse, ein anderes Zimmer verfügt über eine 13 m² große, nach Osten ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Blick auf den Wald.

Das Obergeschoss ist auch separat über eine Außentreppe zugänglich und kann bei Bedarf baulich vom Innenbereich abgetrennt werden.

Neben den Wohnräumen gibt es auch mehrere Wirtschaftsräume. Angrenzend an das Haus befindet sich ein Nebengebäude. Es besteht aus drei Räumen: einer Garage, einem angrenzenden

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Abstellraum (mit Werkzeug) und einem Durchgangsraum, der derzeit als Waschküche und zweite Küche mit Einbaumöbeln dient. Von diesem Raum führt eine Tür ins Wohnzimmer (sodass das Haus auch von der Garage aus zugänglich ist); von hier aus gelangt man in den Keller.

Der Keller ist in den Hang gebaut und nutzt dessen Gefälle aus, liegt aber nicht unter dem Haus, sondern ist direkt mit ihm verbunden. Dass ein Keller an sich schon selten ist, ist hier noch ungewöhnlicher, aber dass er von einem der Wohnräume aus zugänglich ist, ist ebenfalls bemerkenswert.

An der Nordseite des Hauses befindet sich ein hölzerner Abstellraum, der vom Esszimmer aus erreichbar ist und als Holzlager dient.

Das Grundstück ist ca. 40 m breit und 100 m lang.

Im oberen Bereich (oberhalb des Hauses) befinden sich Obstbäume (Apfel, zwei Pflaumensorten, zwei Walnusssorten, zwei Kirscharten, Aprikose, Zistrose).

Der untere Teil des Grundstücks, der größte Teil, ist in zwei Bereiche unterteilt. Der dem Haus zugewandte Bereich ist eine 767 m² große Rasenfläche mit Bewässerungssystem und bepflanzten Inseln. Die Wasserversorgung erfolgt über einen 35 m³ fassenden Regenwassertank aus Beton, der sich unterhalb der Mitte des Gartens befindet. Er wird durch Regenwasser aus den Dachrinnen rund ums Haus und von der Zufahrt, die vom Tor zur Garage führt, gespeist. Die Steuerung des Systems befindet sich im Gartenhaus. Ein Gartenwasserhahn mit Sprinklerzähler steht ebenfalls zur Bewässerung bereit (die Wassergebühr hierfür beträgt die Hälfte der normalen Wassergebühr, da keine Abwassergebühr anfällt).

Dieser Gartenbereich verfügt außerdem über einen eingebauten Backofen, einen Kamin und ein Gartenhaus.

Im unteren Teil des Grundstücks befinden sich bewässerte Hochbeete und für den Gemüseanbau vorbereitete Beete; außerdem gibt es einen Abstellraum für Gartengeräte.

Diese beiden Gartenbereiche sind optisch durch eine Pflanzenreihe und ein dekoratives Tor voneinander getrennt. Der Zugang zum Garten erfolgt über drei Doppeltore.

Wenn Sie das Haupteingangstor erreichen, befindet sich neben dem Tor, außerhalb des Zauns, aber innerhalb der Grundstücksgrenze, ein größerer Schotterparkplatz für 4-5 PKW. Innerhalb des automatischen Tors, auf der linken Seite, befindet sich ebenfalls ein interner Schotterparkplatz. Die Zufahrt und der zum Haus führende Gehweg sind gepflastert, und aufgrund des Gefälles verläuft entlang des Weges ein Steingarten.

Das Haus verfügt über einzigartige Holztüren und -Fenster im Innen- und Außenbereich sowie über

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

***eine Massivholzküche und weitere Einbaumöbel, die alle im Preis enthalten sind.
Das Mauerwerk ist mit wärmedämmenden Putz und Dämmung versehen.***

Geheizt wird mit Gas (Therme in einem Extraraum, von außen zugänglich) und einem Kachelofen. Der Kachelofen verfügt über einen Wasserkreislauf, das erhitzte Wasser fließt in die Heizkörper des Hauses. Der holzbefeuerte Kachelofen ist mit der Gasheizung abgestimmt: Brennt das Holz ab, ist aber die Temperatur am Thermostat höher eingestellt, schaltet sich die Gasheizung automatisch ein. Die Gasrechnung beträgt etwa 14.000 HUF pro Monat und beinhaltet Warmwasser, Heizung und Kochen.

Ausstattung

Komplett

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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***

In der Provision enthalten:

- ***Grundbuchprüfung (Lasten & Eigentum)***
- ***Vermittlung deutschsprachiger Rechtsanwalt / Notar***
- ***Deutsche Kaufvertragsübersetzung***
- ***Ummeldung von Strom, Wasser, Gas, Müll etc.***
- ***Hausbetreuung auf Wunsch im ersten Jahr***

Hinweis:

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie in Deutschland oder Ungarn professionell vermarkten?

Dann kontaktieren Sie uns gerne!

Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

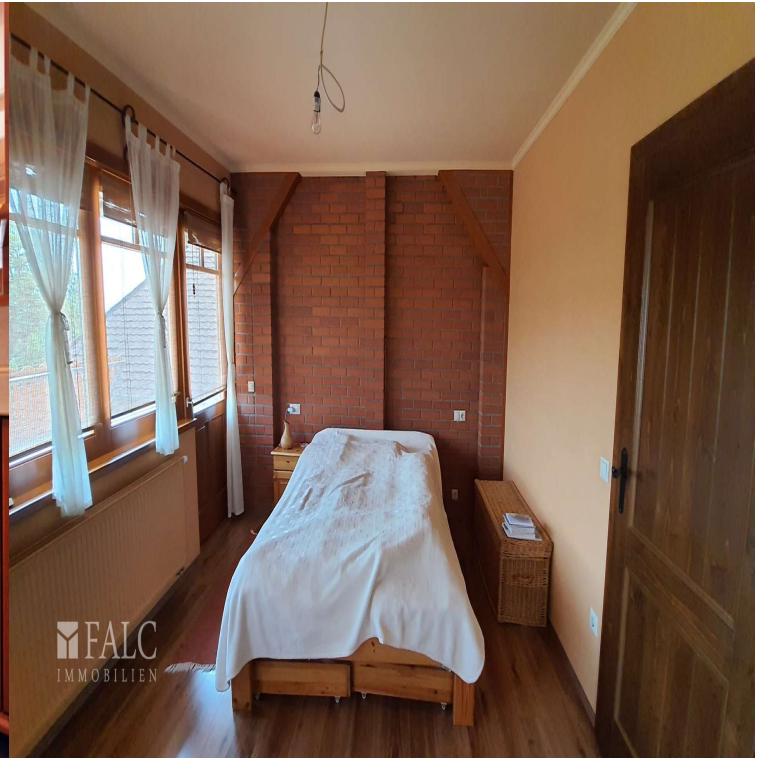
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

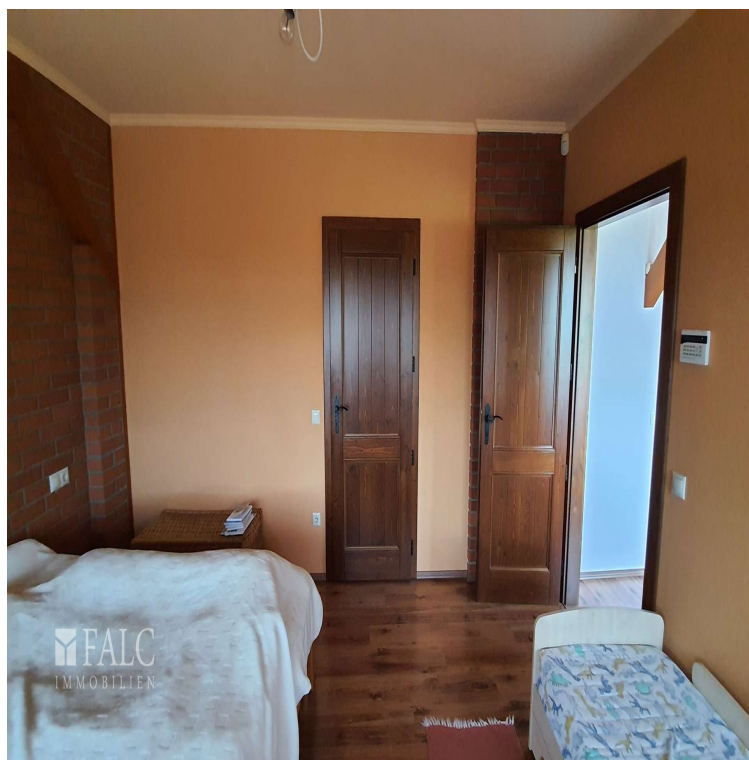
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

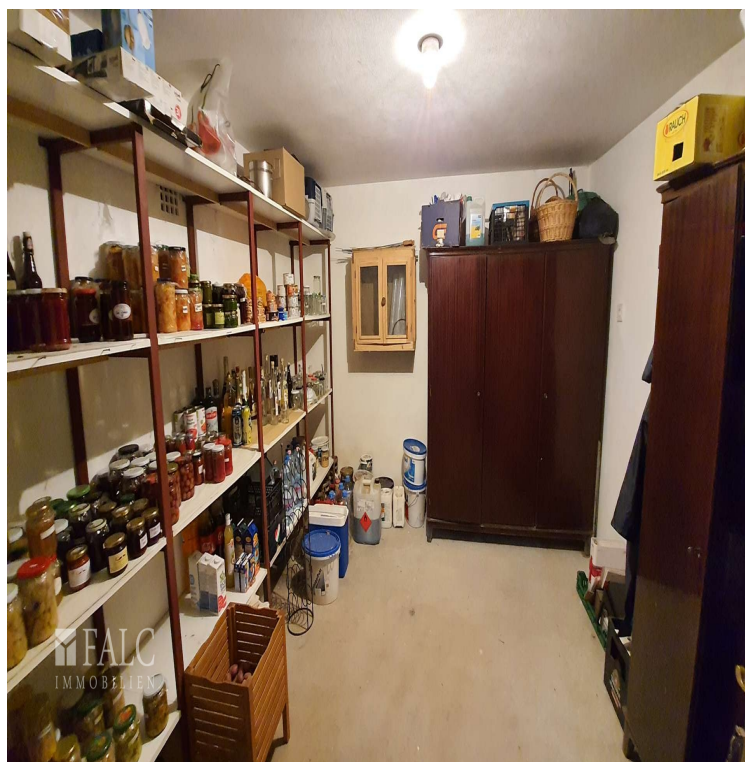
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

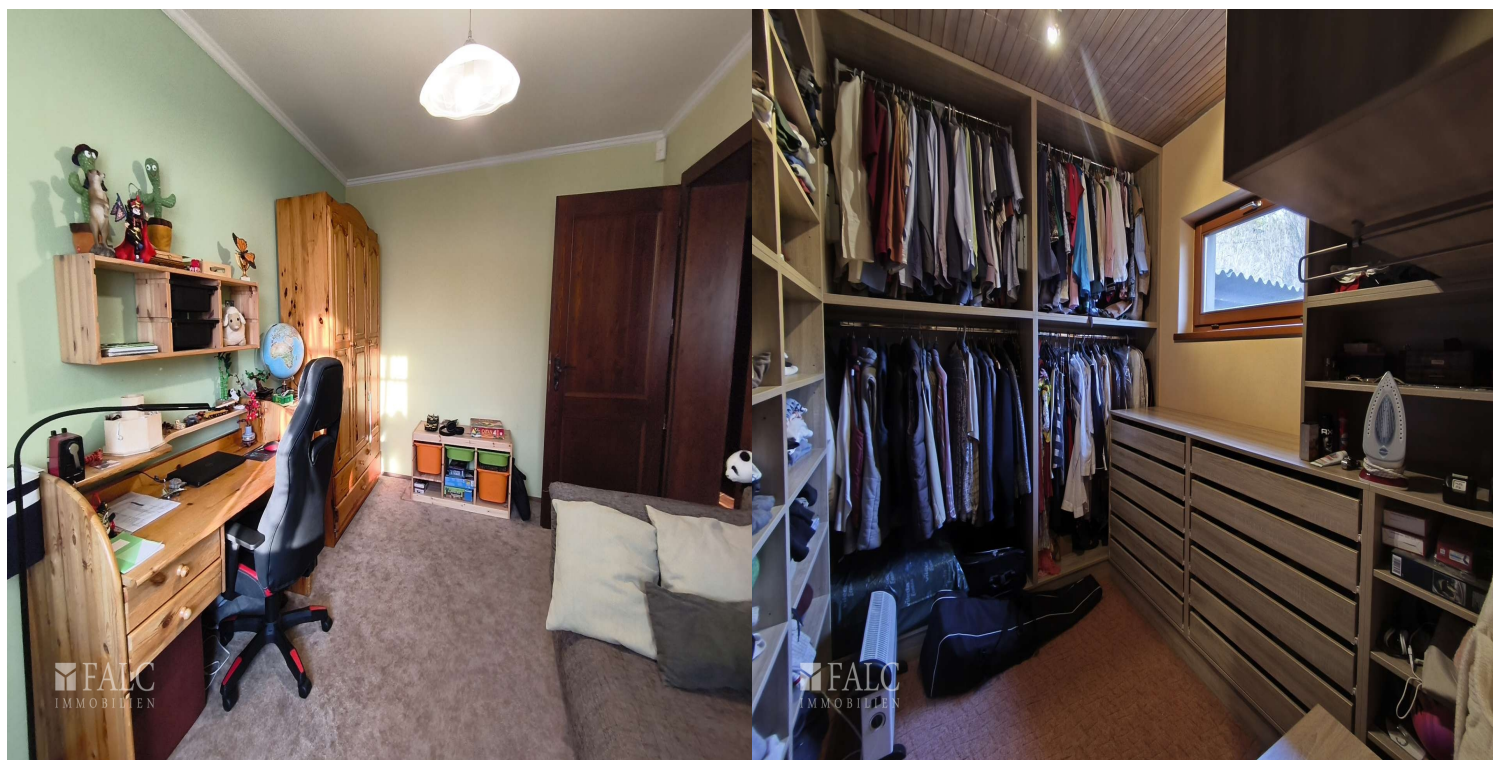
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

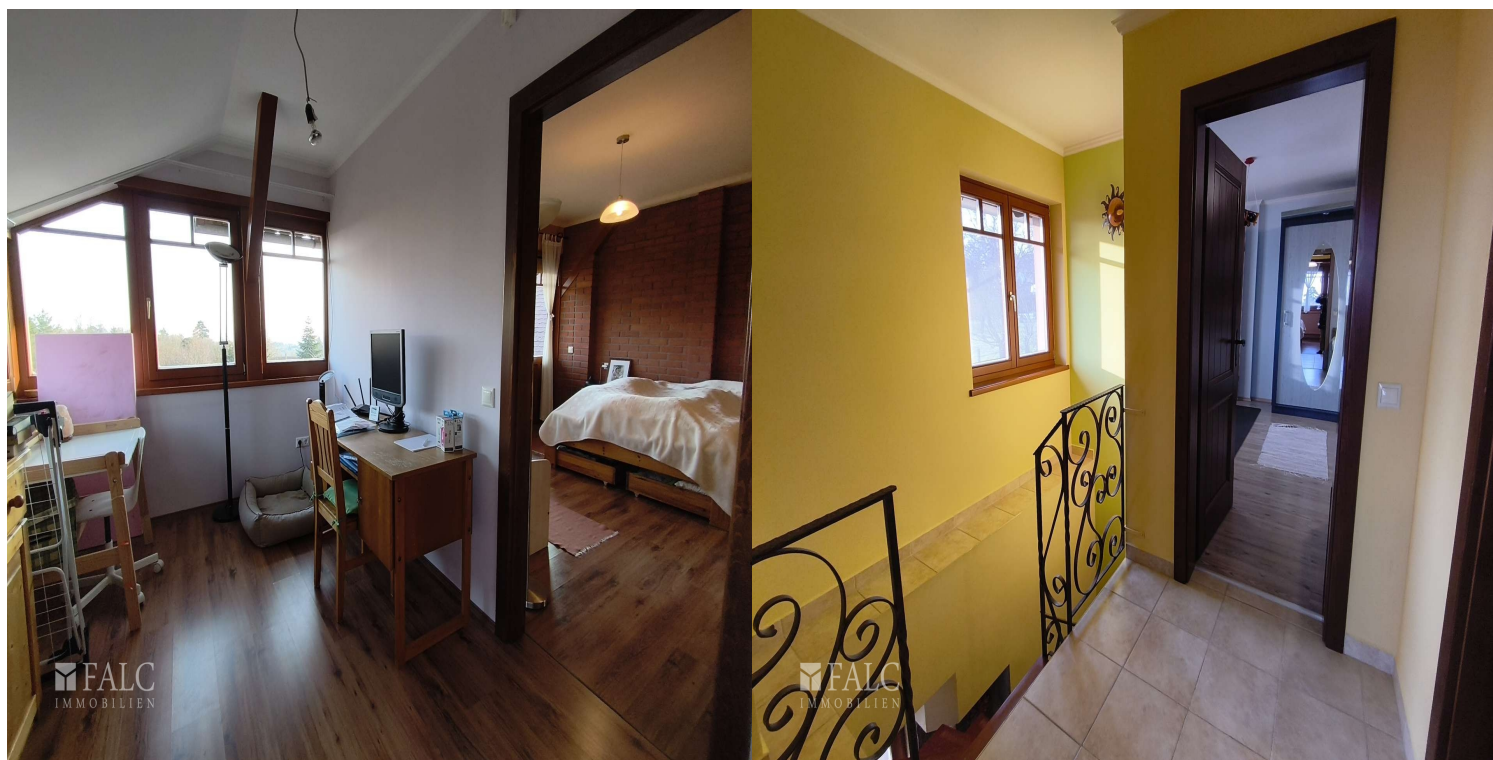
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

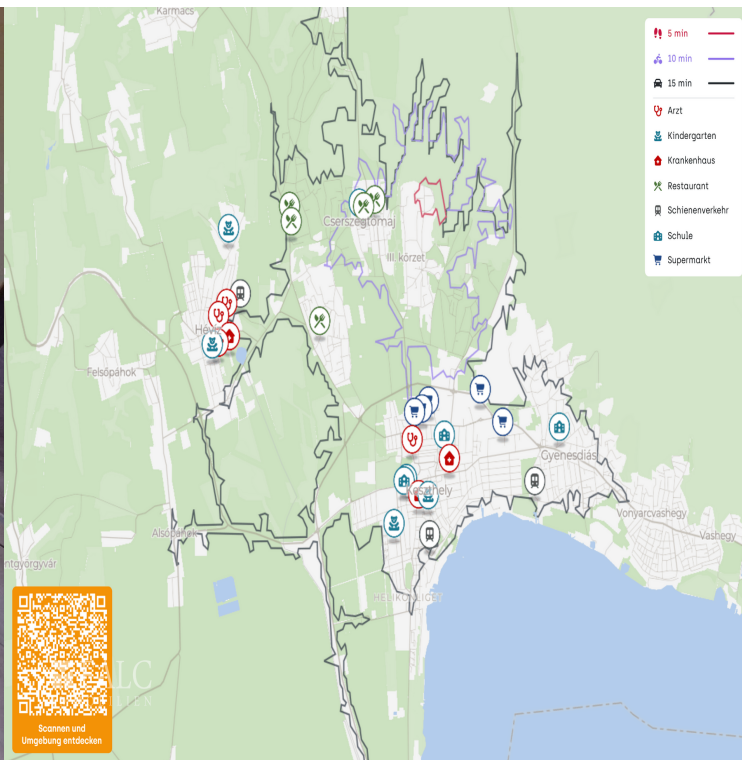
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

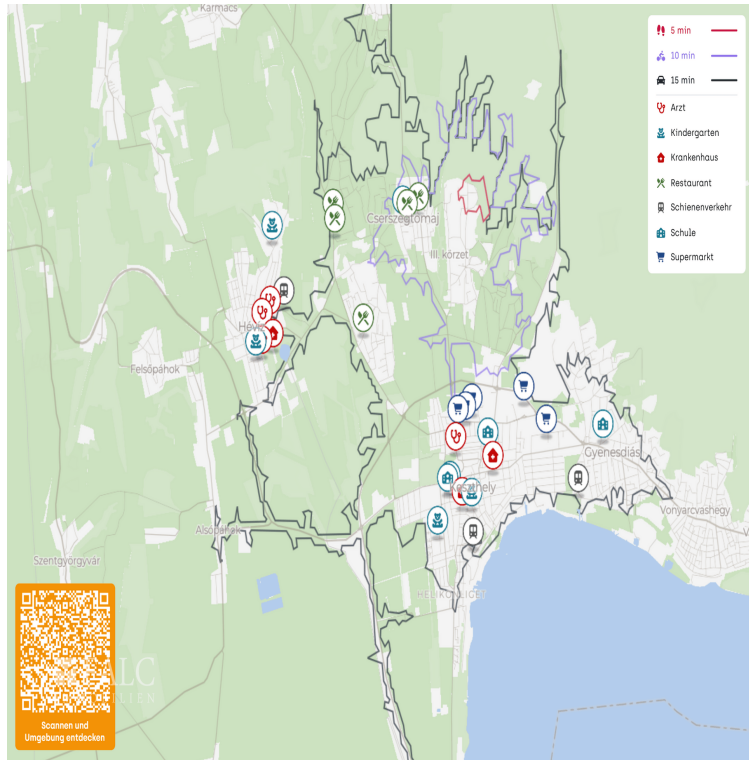
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)