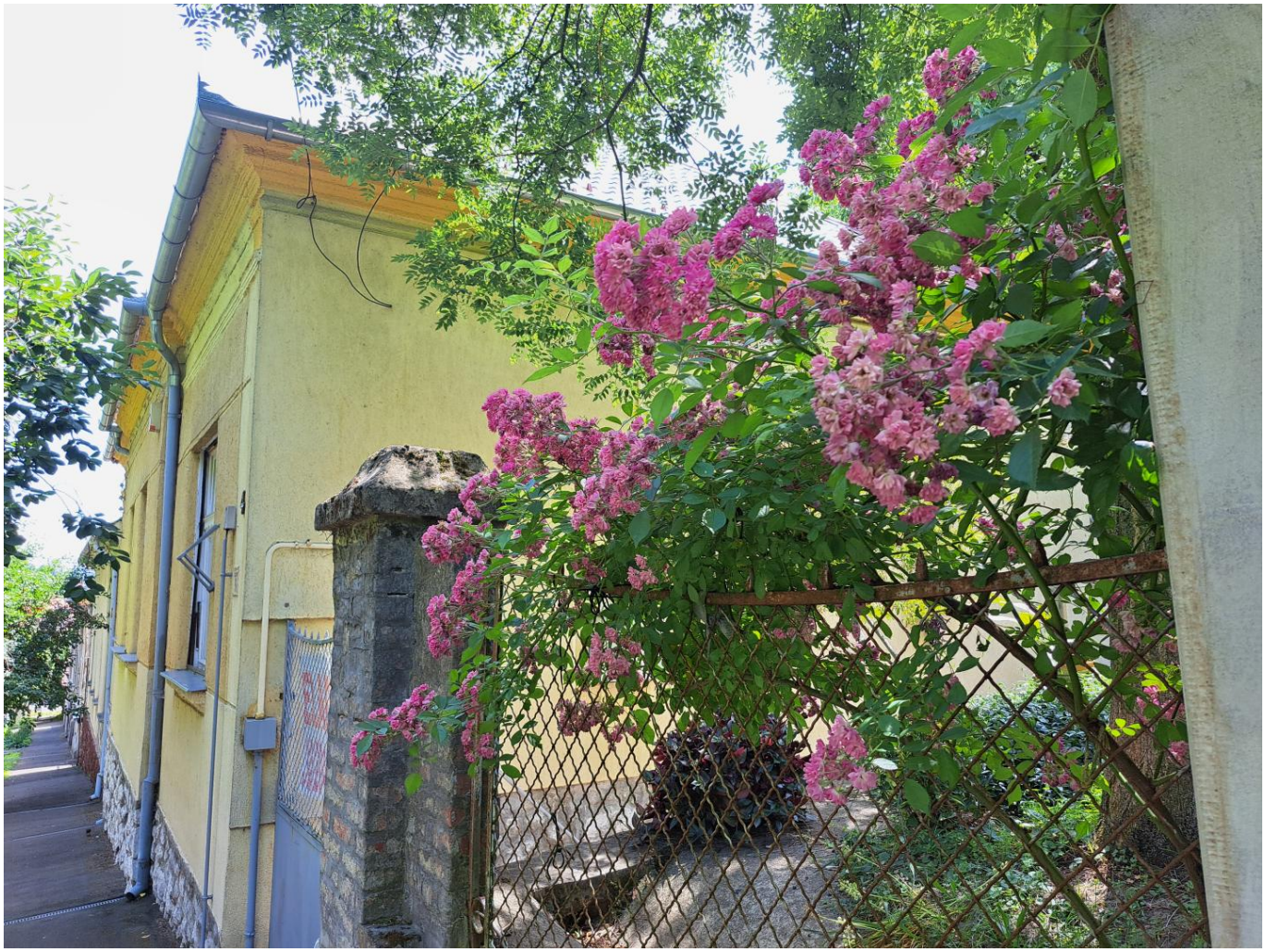
# Charmante Altbau-Stadtvilla mit Gästehaus in Kaposvár, Süd-Transdanubien zu verkaufen



1. Zaun

**Objektnummer: 3056_1563**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Ungarn |
| **PLZ/Ort:** | 7400 Kaposvár |
| **Baujahr:** | ca. 1950 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 133,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 157.500,00 € |

**Infos zu Preis:**

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

4.00 %

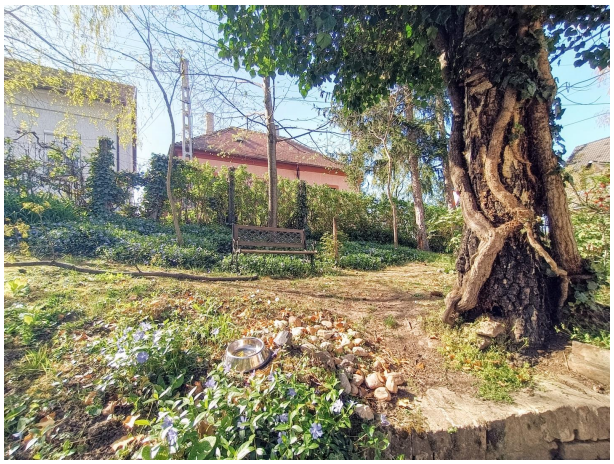
## Ihr Ansprechpartner

**Robert Hauer**

ImmoTrading GmbH
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

H +43 680 440 1352

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Buderus

# Objektbeschreibung

Die charmante Altbau-Stadtvilla mit Gästehaus steht in 7400 Kaposvár, Süd-Transdanubien zum Verkauf. Die Universitätsstadt Kaposvár ist der Sitz des Komitats Somogy in Süd-Transdanubien (Süd-Ungarn). Die Stadt mit ca. 58000 Einwohnern liegt an beiden Ufern des Flusses Kapos im Gebiet der Somogyer Hügellandschaft, in einer wunderschönen Umgebung. Südlich davon liegt das Landschaftsschutzgebiet Zselic. Im nördlichen Teil der Stadt erstreckt sich der 8 km lange Stausee Deseda, ein beliebter Ausflugplatz der Einwohner von Kaposvár.
Auf der neuen Schnellstraße R67 ist der Balaton und die Autobahn M7 in 30 Minuten zu erreichen. Kaposvár ist 186 Kilometer von Budapest entfernt.
Das zum Verkauf angebotene, renovierte Haus steht auf einem Eckgrundstück ca. 1000 m weit vom Stadtzentrum entfernt, in der Nähe des Thermalbades.
Das 868 m² große Grundstück ist geneigt und wurde in den 1950ern mit der Stadtvilla bebaut.
Das elegante Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 108 m², die sich auf ein Vorzimmer (ca. 3 m2), ein Esszimmer (ca. 18 m2), ein Wohnzimmer (ca. 28,20 m2), zwei Schlafzimmer (ca. 19,7 m², ca. 19,2 m2), eine Küche (ca. 12 m2), eine Speisekammer (ca. 3 m2), ein Badzimmer mit Badewanne (ca. 6 m2) und einer Toilette (ca. 1,5 m2) aufteilt.
Die Küche ist mit einem Gasherd, einer Dunstabzugshaube und einem eingebauten Geschirrspüler ausgestattet.
Der Souterrain (ca. 31 m2) teilt sich folgendermaßen auf: eine Waschküche, ein Bad mit Dusche (ca. 13 m2) eine Toilette (ca. 1,5 m2) und einen Hobbyraum (ca. 17 m2).
Das Dach wurde 2022 umfassend renoviert. Die Beheizung erfolgt mit Buderus Gaskessel von guter Qualität und im Wohnzimmer mit Kamin.
Das Haus ist fast an allen Seiten isoliert, auch der Boden im Dachgeschoss ist isoliert. Dadurch kann man auch in den Wintermonaten bei erstaunlich niedrigen Heizkosten angenehme Wärme genießen (Gasrechnung im Winter: 30.000 Ft / Monat, der Jahresverbrauch bleibt unter dem Grenzwert von 1729 m3, so kann man den reduzierten Gaspreis zahlen).
Direkt an das Gebäude angeschlossen ist ein Gästehaus (ca. 23 m2) mit separatem Eingang (könnte auch als Büro oder Arztpraxis genutzt werden). Es besteht aus zwei Zimmern (ca. 9 m2, ca. 7 m2) und einem Bad mit Toilette (ca. 6 m2).
Neben dem Haus ist ein aus zwei Räumen bestehender Weinkeller / Lagerraum und ein Räucherkammer zu finden. Die Garage für ein Auto ist von der Straße erreichbar, darunter befindet sich ein Geräteschuppen.
Der Garten ist sowohl im Sommer als auch im Winter wunderschön. Eine Grünanlage wie ein kleines Arboretum, mit Stützmauern aus Bruchstein, imposantem Nussbaum und riesigem Mammutbaum, die im Sommer kühlen Schatten werfen, laden zum Verweilen ein.
Aufgrund der Lage und Eigenschaften der Immobilie eignet sich diese für Familien mit Kleinkindern oder Gärtner und kann auch eine ideale Wahl für Unternehmen sein.
Das Anwesen ist nicht behindertengerecht ausgebaut.
Was für alle Nutzungsarten wichtig ist, ist die zentrale Lage der Immobilie. Bis zum Ortskern ist es nur ein 15-20 Minuten Spaziergang (Krankenhaus, Apotheke, Grundschule, Gymnasium,

Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle, Spielplatz, Stadtpark, Postamt, Behörden). Der Bahnhof und auch das Thermalbad befinden sich lediglich ca. 700 m vom Grundstück entfernt. Die perfekten Bedingungen für ein entspanntes Wohnen im Bereich des Stadtzentrums von Kaposvár sind gegeben!
Der Verkaufspreis für diese Immobilie beträgt EUR 157500 + 4% Provision + Anwalts-/Übersetzungskosten + staatliche Steuern.