

Szentendre

# Fabelhaftes Haus zum Glückhchsein in Szentendre

Objektnummer: HU24439494



KAUFPREIS: 688.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 894 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |                                   |
|--------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | HU24439494             | Kaufpreis             | 688.000 EUR                       |
| Wohnfläche   | ca. 140 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus                   |
| Zimmer       | 3                      | Zustand der Immobilie | neuwertig                         |
| Schlafzimmer | 2                      | Ausstattung           | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung |
| Badezimmer   | 2                      |                       |                                   |
| Baujahr      | 2024                   |                       |                                   |

Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie





Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre

## Die Immobilie



**Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre**

## Ein erster Eindruck

Entworfen für das Glück

Seien Sie der Erste, der in diesem zauberhaften neuen Haus wohnt, das mit äußerster Sorgfalt und Aufmerksamkeit entworfen und gebaut wurde! Der zukünftige neue Hausbesitzer wird viel Zeit, Energie und Mühe sparen, denn alles, was Sie tun müssen, ist einziehen! Alles ist bereit für ein glückliches, komfortables und gesundes Leben! Das Konzept des Hauses ist es, sich in ein intimes, einladendes Refugium in der Umarmung der Natur zurückzuziehen. Es ist ein bewohnbares Haus mit der Atmosphäre eines Ferienhauses, umgeben von einem schönen Garten. Es kann als Erst- oder Zweitwohnsitz oder sogar als Ferienhaus dienen.

Pismány

Das Haus wurde im ehemaligen Obstgarten von Szentendre, auf dem Hügel von Pismány, in einer wunderschönen grünen Umgebung gebaut, wo die Luft frisch und duftend ist! Diese bezaubernde Umgebung ist zu allen Jahreszeiten bezaubernd. Das Haus ist nach Südwesten ausgerichtet, mit Sonnenschein von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang. Das Panorama ist herrlich! Im Osten die Donau, die Megyeri-Brücke, die Donauebene, im Süden und Westen die Pilis-Gebirgskämme dominieren die Aussicht. Von hier aus kann man auch die Gebäude der Szentendre Skanzen sehen.

Das Haus

Die Páfrány utca ist eine ruhige Sackgasse, frei von Durchgangsverkehr. Der weiße Zaun ist einfach und charmant, das Tor ist von einer Rosette umgeben. Das Äußere des Hauses ist sehr schön und geschmackvoll gestaltet. Die Terrasse vor dem Eingang ist aus Naturstein und erinnert an die idyllische Welt der traditionellen Häuser in der Balatonregion. Die Eingangshalle ist nicht nur Windschutz und

Empfangsraum, sondern auch eine Art sinnliches Tor zwischen dem Außen- und dem Innenbereich des Hauses, das sagt: Du bist angekommen. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist eine Kombination aus Wohnzimmer und Küche. Der antike Kachelofen trennt diese beiden Räume, die unterschiedliche Funktionen haben. Das Licht ist von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang wunderschön. Die großen Fenster mit ihren individuell gestalteten Sprossenfenstern lenken den Blick nach draußen auf die prächtigen Pflanzen des Gartens, den Himmel und die fernen Berge. Es ist schön, sich hier mit einem guten Buch oder einem edlen Getränk zu entspannen. Auf Schritt und Tritt begegnet man Designschätzen: Der antike Eichenfußboden, die Leuchten und Kronleuchter sind einzigartig, ebenso wie das wiederkehrende Muster der karierten Tapete mit eigenem Design. Die Möbel und Dekorationselemente wurden einzeln und speziell für diesen Raum ausgewählt. Die Küche ist komplett ausgestattet, alles ist nagelneu. Sie können der Erste sein, der sie benutzt! Die Küchenmöbel sind sauber und praktisch, mit gut durchdachter Ausstattung, geräumigen Schubladen und Regalen. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist ein intimer Raum, in dem alles auf Ruhe und Entspannung ausgerichtet ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das Badezimmer mit Dusche und separater Toilette, das mit sehr hochwertigen und einzigartigen Sanitäröbekten und Badezimmerzubehör ausgestattet ist. Vom Bad aus gelangt man in den Hauswirtschaftsraum, der gleichzeitig als Waschküche dient. Die Treppe, die nach oben führt, zieht den Blick nach oben, mit verspielten Kugeln aus Drahtabtrennungen, die wie winzige bunte Seifenblasen, die in den Himmel springen, in die obere Etage führen. Die beeindruckende Deckenhöhe von 440 cm lässt einen vergessen, dass man sich eigentlich im Dachgeschoss befindet. Das Schlafzimmer ist hell, geräumig und elegant. Ein riesiges Doppelbett und zwei glänzende Kristallkronleuchter an der Decke dominieren die Einrichtung. Von den Fenstern aus hat man einen herrlichen Blick auf das Pilisgebirge. Ein französischer Balkon öffnet den Raum zum Garten hin. Die Trennwand hinter dem Bett ist ebenfalls maßgefertigt und bietet auf der anderen Seite Platz für einen Kleiderschrank. Der Raum vor dem Bett kann als Arbeitszimmer oder kreativer Raum genutzt werden. Die kleinen Möbel und Stühle sind die klassischen Liebeskinder des Designs: lieblich, bequem und schön. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine sehr schöne freistehende Badewanne. Die Badezimmermöbel sind einfach und sauber, die Sanitäröbekte sind alle einzigartig und von hoher Qualität. Vom Badezimmer aus führt eine

Geheimtür in den versteckten Heizungsraum, in dem ein Gas-Brennwertkessel für Heizung und Warmwasser sorgt. Neben dem Badezimmer befindet sich ein zweiter begehrter Kleiderschrank, der als kleines Arbeitszimmer, Abstellraum oder sogar als Schlafzimmer dienen könnte.

Räume:

#### Erdgeschoss

- Wohnzimmer 25,41 m<sup>2</sup>
- Küche 15,22 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 11,34 m<sup>2</sup>
- Treppe 4,25 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 3,22 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum 1,82 m<sup>2</sup>
- Toilette 1,81 m<sup>2</sup>
- Eingangshalle 2,36 m<sup>2</sup>
- Außenhalle 7,77 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss

- Schlafzimmer 18,1 m<sup>2</sup>
- Eingangshalle 5,37 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 8,96 m<sup>2</sup>
- Garderobe 3,47 m<sup>2</sup>
- Mechanischer Raum 0,82 m<sup>2</sup>

#### Energie

Das Haus hat eine Außendämmung von 15 cm. Geheizt wird mit einer modernen Gas-Brennwerttherme. Der antike Kachelofen sorgt nicht nur für Wärme, sondern auch für eine angenehme, gemütliche Atmosphäre im Innenraum. Die Fenster und Türen sind hochwertig, individuell gestaltet und dreifach verglast. Sie haben eine einzigartige Kastenverkleidung und beeindruckende Rollläden für eine perfekte Beschattung. Die Klimageräte sind sowohl zum Kühlen als auch zum Heizen geeignet. Die Energieeffizienzklasse des Hauses ist B, was sehr gut ist.

#### Sommerküche

Tradition und Zweckmäßigkeit. Es handelt sich um einen Zufluchtsort, der der zentrale Ort für gesellschaftliche Veranstaltungen und Gartenpartys sein kann. Der Holzofen kann zum Backen von Brot oder Pizza genutzt werden. Die Treppe, die aus dem Haus führt, ist ein angenehmer Ort, um auf einem Kissen zu sitzen und sich unter einem Walnussbaum zu entspannen. Es handelt sich um einen schattigen, intimen Gemeinschaftsbereich, der mit Solitärpflanzen, Weinreben und Rosenstöcken bepflanzt ist.

#### Weinkeller

Der ehemalige Weinkeller unter dem Haus wird durch eine Rosette betreten. Er ist beheizbar und kann als Lagerraum oder als zusätzlicher Kühlschrank genutzt werden.

#### Garten

Vom Inneren des Hauses aus setzt sich die anspruchsvolle und hochwertige Umgebung nach außen in den sorgfältig gestalteten und aufwendig angelegten Garten fort, der bis ins kleinste Detail gestaltet ist. Es hat viele Jahre Arbeit gekostet, einen so schönen Garten zu schaffen. Es ist ein Garten von großem Wert, der seinem zukünftigen Besitzer viel Zeit und Mühe erspart.

Die Bäume, Sträucher und Büsche im Garten sind einheimische Arten und bilden zusammen die Grundlage des Gartens. Sie sind zu allen Jahreszeiten farbenfroh und tragen im Sommer und Herbst köstliche Früchte. Es gibt Walnüsse, Mandeln, Kirschen und Feigenbäume, Haselnusssträucher, Himbeeren, Johannisbeeren, Josta, Stachelbeeren und rote Trauben. Es gibt auch Platz für ein Hochbeet, in dem frisches Gemüse wachsen kann.

Der Kräutergarten ist mit Zitronengras, Minze, Thymian, Oregano und Salbei geschmückt. Die Lavendelbeete gliedern und verbinden die Flächen und haben somit auch eine dekorative Funktion.

Die Bewässerung erfolgt über ein programmierbares 12-Runden-Bewässerungssystem. Die Bäume, Sträucher und Büsche werden durch Tropfbewässerung bewässert, während die Rasenflächen durch Sprinklerbewässerung frisch gehalten werden. Eine Zisterne unter dem Zierbrunnen im Garten sammelt das Regenwasser und sorgt für die entsprechende Bewässerung. Der Garten verfügt auch über zwei antike Wandbrunnen mit Kupferhähnen, einer in Form eines kleinen Vogels und der andere in Form eines

Frosches. Und vor dem Hauseingang wartet eine kleine Tränke auf durstige Vögel. Unter Ausnutzung der Topographie ist der Garten in Terrassen unterteilt, die durch Wege, Stufen und Pfade miteinander verbunden sind. Die Wege sind mit natürlichen Materialien gepflastert: einheimischer Bergstein, kleine und große Basaltwürfel, Basaltschleifsteine und Bruchziegel. Die größeren Flächen sind mit Zementplatten und Granitplatten für den Außenbereich belegt. Gartentipis aus Eisenbahnschwellen schaffen eine spielerische, einzigartige Atmosphäre in den intimen Bereichen des Gartens. Außerdem gibt es eine Rasenfläche, eine Liegewiese und eine Feuerstelle.

#### Parken

Am oberen Eingang gibt es 3 Parkplätze für zwei große und ein kleines Fahrzeug. Am unteren Eingang gibt es einen Parkplatz für weitere Fahrzeuge.

Kommen Sie und sehen Sie, lassen Sie sich fesseln und verlieben Sie sich! Dieses märchenhafte Haus gehört Ihnen! Rufen Sie jetzt an!

**Objektnummer: HU24439494 - 2000 Szentendre**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL REAL ESTATE Budapest

---

Hegyvidék Bevásárlóközpont, Apor Vilmos tér 11, H-1124 Budapest

Tel.: +36 70 9532513

E-Mail: [hungary@von-poll.com](mailto:hungary@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)