

Budapest - XII. kerület

KÜLÖNLEGES TÖRTÉNELMI VILLA KISSVÁBHEGYEN

CODE DU BIEN: HU26439851



PRIX D'ACHAT: 2.575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 510 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.368 m²

CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Contact**

CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	HU26439851
Surface habitable	ca. 510 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1926
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	2.575.000 EUR
Type de bien	Country houses and manors
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La propriété



CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La propriété



CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La propriété



CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La propriété



CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La propriété



CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La propriété



CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

La propriété



CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Une première impression

C'est dans l'un des quartiers résidentiels les plus huppés de Budapest, au cœur du cadre paisible et verdoyant de Kissvábhegy, que nous vous proposons cette villa bourgeoise classique construite en 1926, située sur un terrain d'angle exceptionnel de 1 368 m² parsemé d'arbres centenaires.

La végétation mature dissimule presque entièrement le bâtiment depuis la rue, garantissant une intimité exceptionnelle dans l'un des quartiers résidentiels les plus prestigieux de Buda, à Budapest.

La propriété dispose d'une surface au sol totale de 510 m², dont 399,06 m² de surface utile nette, 33,33 m² de terrasse et 76,65 m² de garage.

Le bâtiment se compose physiquement de deux logements totalement indépendants l'un de l'autre, dotés chacun d'une entrée séparée.

La résidence supérieure, d'une superficie de 277,25 m² répartie sur deux étages, est agrémentée d'une terrasse de 33,33 m². Le rez-de-chaussée, d'une superficie de 163,45 m², présente une hauteur sous plafond de 3,3 mètres, tandis que la mezzanine de l'étage, d'une superficie de 113,80 m², offre une hauteur sous plafond atteignant 4,8 mètres. Les deux niveaux sont reliés par un escalier intérieur au design unique. Les espaces généreux, la hauteur sous plafond impressionnante et les grandes ouvertures créent une ambiance élégante et classique, typique de l'architecture des villas.

La résidence supérieure dispose d'une terrasse sur le toit de 22,18 m² et d'une terrasse couverte de 10,15 m². Depuis l'étage supérieur et la terrasse sur le toit, on jouit d'une vue panoramique exceptionnelle sur le quartier du château de Buda, notamment sur l'église Matthias, le bastion des Pêcheurs et le bâtiment caractéristique des Archives nationales hongroises.

L'appartement indépendant du rez-de-chaussée, d'une superficie de 121,81 m², dispose d'une entrée indépendante et d'un vaste jardin à usage exclusif. L'espace de vie est complété par un jardin d'hiver et une véranda. Elle fait actuellement office d'école de cuisine, mais grâce à son agencement, elle peut également être parfaitement utilisée comme appartement d'invités indépendant, comme partie intégrante d'une maison intergénérationnelle ou à des fins de location.

La villa a fait l'objet d'une rénovation complète en 1995–1996. À cette occasion, les

anciennes dalles ont été remplacées par des dalles en béton armé de 40 cm d'épaisseur, les fondations ont été renforcées, une nouvelle charpente et une nouvelle isolation de toiture ont été mises en place, et les installations techniques et électriques ont été entièrement renouvelées. La couverture du toit a de nouveau été remplacée en 2018.

La particularité structurelle du bâtiment réside dans son ossature porteuse en béton armé, composée de piliers et de poteaux, qui offre une grande liberté pour réaménager les espaces intérieurs et concrétiser les idées personnelles du futur propriétaire.

Les deux étages supérieurs nécessitent une rénovation esthétique, mais la structure, les fondations, les planchers, la toiture et les installations techniques de la villa ont été modernisés. Le caractère historique et la solidité des installations techniques offrent une base exceptionnelle pour créer une résidence unique et intemporelle à Buda.

La classe énergétique du bien est C. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz Viessmann ; quatre climatiseurs split, pouvant servir aussi bien au chauffage qu'au refroidissement, sont également disponibles.

Le jardin est équipé d'un système d'arrosage automatique. Le bien dispose d'un garage souterrain fermé d'une superficie totale de 76,65 m² : un emplacement double et un emplacement simple, pouvant accueillir au total trois véhicules. La configuration du terrain permet également d'aménager d'autres places de stationnement.

La situation juridique du bien est en règle, il est libre de toute charge, appartient à un seul propriétaire et dispose d'un permis de maintien en l'état et d'un permis d'occupation définitifs. Il a été aménagé sous forme de copropriété, comprenant trois lots indépendants. Le bâtiment n'est soumis à aucune protection en tant que monument historique ni à aucune protection locale.

L'emplacement de la villa est exceptionnel : elle se trouve dans le quartier prestigieux de Kissvábhegy, entouré de villas et de résidences diplomatiques. Malgré ce cadre calme et discret, le marché de la rue Fény et le Budagyöngye sont accessibles en quelques minutes, tandis que le centre-ville de Budapest se trouve à environ 15 à 20 minutes.

Grâce à son agencement, à ses trois sous-unités indépendantes, à ses deux logements distincts et à ses espaces prestigieux, ce bien immobilier constitue un excellent choix, tant comme résidence privée élégante, comme maison intergénérationnelle, en siège social ou en résidence diplomatique.

Caractéristiques principales

Villa bourgeoise classique construite en 1926

510 m² de surface au sol totale

399,06 m² de surface utile nette

Terrasse de 33,33 m²

Terrain d'angle de 1 368 m² avec arbres centenaires

Deux logements entièrement indépendants

Trois appartements indépendants

Résidence supérieure sur deux niveaux de 277,25 m²

Appartement indépendant au rez-de-chaussée de 121,81 m²

Hauteur sous plafond de 3,3 mètres au rez-de-chaussée et de 4,8 mètres dans la mezzanine

Vue panoramique sur le quartier du château de Buda

Dalle en béton armé de 40 cm d'épaisseur

Structure porteuse à piliers et poteaux en béton armé

Garage souterrain fermé de 76,65 m², pouvant accueillir trois véhicules

Classification énergétique C

Permis de construire et d'occupation définitifs

Situation juridique régulière et libre de toute charge

Environnement exclusif en zone verte

Une villa rare à vendre dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Budapest, où l'architecture classique des villas de Buda, les espaces généreux, le cadre arboré de vieux arbres et la vue panoramique exceptionnelle sur le quartier du château de Buda forment un ensemble unique.

Prix indicatif : 899 millions de HUF / 2 575 000 EUR

CODE DU BIEN: HU26439851 - 1122 Budapest - XII. kerület

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

VON POLL REAL ESTATE Budapest

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

Tel.: +36 70 9532513

E-Mail: hungary@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com