

## KONTAKT

### Robert Hauer

Mobil : +43 680 440 1352  
 E-Mail : [robert.hauer@immotrading.at](mailto:robert.hauer@immotrading.at)  
 Büro : ImmoTrading GmbH  
 Adresse : 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7  
[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/1415**  
 Objekt Typ: **Haus**  
 Bundesland: **Dél-Dunántúl**  
 Adresse: **7458 Polány**  
 Kaufpreis: **€ 120.000,-**  
 Wohnfläche: **ca. 90,00 m²**  
 Zimmer: **3**

## BESCHREIBUNG

### VOLLSTÄNDIG RENOVIERTES, GEMÜTLICHES HAUS IN POLÁNY ZUM VERKAUFEN

Im 25 Minuten von Kaposvár entfernten Dorf 7458 Polány (auf Deutsch: Polern), in einem Dorf mit ca. 200 Einwohnern im Komitat Somogy, Bezirk Kaposvár, wird ein komplett renoviertes Haus zum Verkauf angeboten.

Das Grundstück ist 2907 m2 groß und befindet sich im ruhigsten Teil von Polány am Waldrand.

Das Haus hat eine Grundfläche von 90 m2, mit zwei 25 m2 großen Zimmern, einer 28 m2 großen Wohnküche, einem Bad (9 m2) und einem Flur. Unter dem Haus gibt es einen 20 m2 großen Keller. Es gibt auch eine Terrasse von 30 m2 mit Blick auf den Innenhof, die auf Anfrage überdacht werden kann.

Das Haus ist mit drei Klimaanlage (5,7 kW) ausgestattet, aber es besteht auch die Möglichkeit, in den Zimmern über Kamine mit Holz zu heizen. Der Schornstein wurde ebenfalls renoviert.

Es gibt einen Gasanschluss in der Straße, das Abwasser wird in einem Abwassertank entsorgt, das Kanalisationssystem in Polány ist nicht ausgebaut. Die Stromleitungen wurden komplett erneuert, Erdkabel wurden angeschlossen, das Stromnetz ist zum H-Tarif (Klimatarif) verfügbar, Nachtstrom ist auf Anfrage erhältlich. Die Wasserleitungsrohre und das Abwassersystem sind ebenfalls neu. Der Dachstuhl, die Ziegel und die Isolierung wurden erneuert, der Dachboden kann auf Wunsch (extra Preis) ausgebaut werden.

Das Grundstück wurde mit neuen Zaunpfählen und Wildschutznetzen eingezäunt. Ein schmiedeeiserner Zaun im Stil des Hauses wird über die gesamte Breite der Straßenfront errichtet. Die letzten Schritte und Anforderungen werden in Absprache mit dem neuen Eigentümer fertiggestellt (schlüsselfertig). Im Kaufpreis sind die inneren Bekleidungsarbeiten und Außenanstricharbeiten inbegriffen.

In Polány leben viele Deutsche und Holländer und das Dorf liegt etwa auf halber Strecke zwischen Kaposvár und dem Balaton, etwas näher an Kaposvár. Es handelt sich um ein Sackgassendorf, man kann sie auf der Straße nur von der Hauptstraße 67 (oder von der Straße 6714) im Zentrum von Mernyeszentmiklós über die nach Westen abzweigende Nebenstraße Nr. 67 106 erreichen.

Der derzeitige Verkaufspreis beträgt Euro 120.000 + 4% Provision + Anwaltskosten + staatliche Steuern.

Kaufpreis: **€ 120.000,-**

Käuferprovision: **4% zuzüglich 27% MwSt**

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche:       | ca. 90,00 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksgrösse | ca. 2.907,00 m <sup>2</sup> |
| Terrassenfläche:  | 30 m <sup>2</sup>           |
| Kellerfläche:     | 20 m <sup>2</sup>           |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| beziehbar ab:         | Anfang 2024           |
| Zimmer:               | 3                     |
| Bäder:                | 1                     |
| WC:                   | 1                     |
| Keller:               | teil unterkellert     |
| Anzahl der Terrassen: | 1                     |
| Möbliering:           | nicht möbliert        |
| Heizung:              | Heizung / Klimaanlage |
| Baujahr:              | ca. 1965              |
| Zustand:              | sehr gut              |
| Lärmbelastung:        | absolute Ruhelage     |

**Klimaanlage:** Individuell; **Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Grünlage, Waldrandlage, Ländliche Lage, Sonnige Lage, Dorfrand; **Schlafzimmer:** 2; **Ausstattung:** Bad, Küche, unterkellert, Altbau; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv











IMMOTRADING GMBH  
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien, Österreich  
+43 664 350 4000  
office@immotrading.at

Impressum

## KONTAKTFORMULAR

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Name *           | <input type="text"/> |
| Straße, Haus-Nr. | <input type="text"/> |
| PLZ, Stadt       | <input type="text"/> |
| Telefon *        | <input type="text"/> |
| E-Mail *         | <input type="text"/> |