



Modern und zeitlos! TOP umgebautes großes Wohn- und Geschäftshaus mit hochwertiger Ausstattung!





### Immobilien in Ungarn Mágocs

#### Wissenswertes über Ungarn:

Im Herzen Mitteleuropas gelegen hat Ungarn ca. 10,3 Millionen Einwohner auf einer Fläche von 93.030 km². Der größte Teil des Landes ist flach, im Norden und Süden findet man aber auch Mittelgebirge.

Das ungarische Klima ist sehr freundlich und bietet fast doppelt so viele Sonnenstunden im Jahr wie Deutschland. Im Sommer werden häufig Temperaturen über 30°C erreicht.

Der kulturelle Reichtum des Landes ist weltbekannt. Nicht nur die Hauptstadt Budapest, sondern auch so malerische Städte wie Sopron an der Österreichischen Grenze oder Esztergom, die "Perle des Donauknies" sind eine Reise wert.

Ebenfalls weltbekannt sind die zahlreichen Heilbäder in Ungarn, offiziell sind es 35, von denen die bekanntesten in Héviz und Budapest sind. Mágocs liegt zwischen den größeren Städten Dombóvár und Pécs. Die etwa 2500 Einwohner (2008) zählende Kleinstadt liegt im nördlichen Teil des Komitat Baranya. Das Klima ist sowohl im Sommer als auch im Winter relativ mild. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei 10 bis 10,5 °C.

Mágocs ist eine überschaubare und gepflegte Kleinstadt im Komitat Baranya. Hier finden Sie die schönsten Wälder und Seen in Ungarn. Für alle die gerne wandern, angeln oder auch jagen ist dieses Gebiet einen Besuch wert. In der Nähe befinden sich viele bekannte Thermalbäder: Gunaras, Bikal, Orfü, Sikonda. Nach Dombóvár und Pécs besteht eine gute Verkehrsanbindung, alle Einkaufsmöglichkeiten sind dort vorhanden. Hier ist Ihr €uro noch viel wert!

#### Ihr Ansprechpartner für weitere Informationen und Fragen zum Angebot

**GRU Real Estate Immobilien** 

Götz Runck, Promenade 21, 72280 Dornstetten

Telefon: +49 (0) 74 43 / 28 26 52

Telefax: +49 (0) 74 43 / 28 26 51

Mobil: +49 (0) 173 / 3000 712

Email: info@grurealestate.com

#### Objektbeschreibung

#### **Eckdaten:**

Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus mit eigener Pforte in Massivbauweise mit Wasserturm

Baujahr: 2005

Sehr gepflegter Zustand alles

neu- und hochwertig

9 Büro- Wohnräume,

2 Duschen, 1 Bad, 2 WC's mit

Urinalen

Büro- Wohnfläche: ca. 365 m²

Nutzfläche: ca. 30 m²

Grundstück: ca. 11.639 m²

Kaufpreis: **259.000.- € VHB** 

Nebenkosten:

1,0 % aus der Netto-Summe an den beauftragten Rechtsanwalt in

Ungarn

Maklergebühren: 3,57 % inkl. 19 Prozent MwSt. nach deutschem Recht aus dem beurkundetem

Kaufpreis.

#### Ausstattung:

Hochwertige Fliesen- und Holzböden

Digitale SAT Anlagen (Deutsch und Ungarisch)

ISDN / DSL

Holztüren

Alarmanlage

Klappläden

Holzisolierglasfenster

Gastherme von Viessmann

#### Lage-Anschrift:

Kültelek 22 H-7342 Mágocs

Sonnig und zentral

Sehr gute Lage in einem Industriepark gelegen direkt gegenüber einer Tankstelle mit Einkaufsmöglichkeiten.

#### Ihr Ansprechpartner für weitere Informationen und Fragen zum Angebot

**GRU Real Estate Immobilien** 

Götz Runck, Promenade 21, 72280 Dornstetten

Telefon: +49 (0) 74 43 / 28 26 52

Telefax: +49 (0) 74 43 / 28 26 51

Mobil: +49 (0) 173 / 3000 712

Email: info@grurealestate.com

### Hausansichten



## Hausansichten





# Hausansichten / Pforte



# Hausansichten





# Erste Einblicke



Konferenzraum



Konferenzraum



Eingang Flur

# Erste Einblicke



Großzügige Diele



Windfang



# Erste Einblicke Büroräume





Besprechungszimmer







Hochwertiger Einbauküche mit Marken E-Geräten





Essbereich / Küche





Bad- und Duschbereich



Eingangsbereich / Lobby





Zimmer





TV-Zimmer









Zimmer mit separater Dusche und WC



#### Zimmer

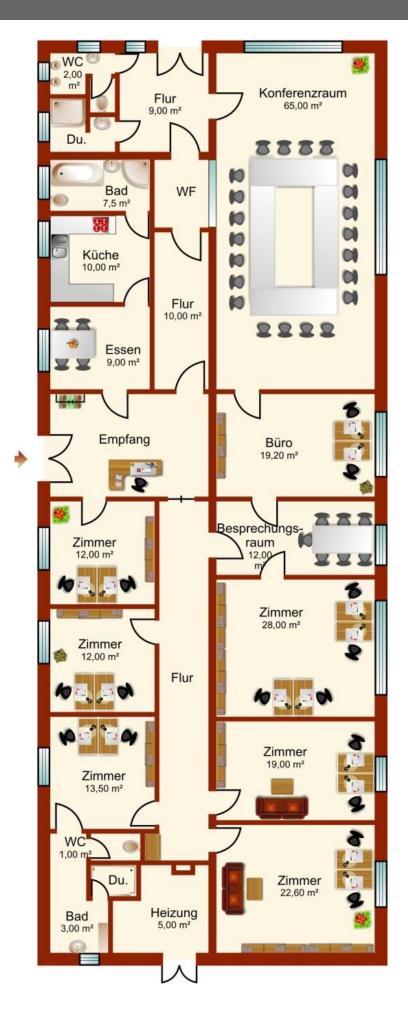




### Erste Einblicke Technik

#### Gastherme





### Grundriss 3D



**30000000000** Flur WC
Du.
Bad
Küche
WF
Konferenzraum
Flur
Essen
Empfang
Büro

65,00 m<sup>2</sup> 10,00 m<sup>2</sup> 9,00 m<sup>2</sup>

7,50 m<sup>2</sup> 10,00 m<sup>2</sup>

Besprechungsraum Zimmer Zimmer Zimmer Zimmer Zimmer Zimmer WC Bad Heizung 12,00 m²
12,00 m²
12,00 m²
13,50 m²
28,00 m²
29,00 m²
19,00 m²
22,60 m²
3,00 m²
5,00 m²

## Lageplan

KÖRZETI FÖLDHIVATAL 7300 Komló Berek utca 3.

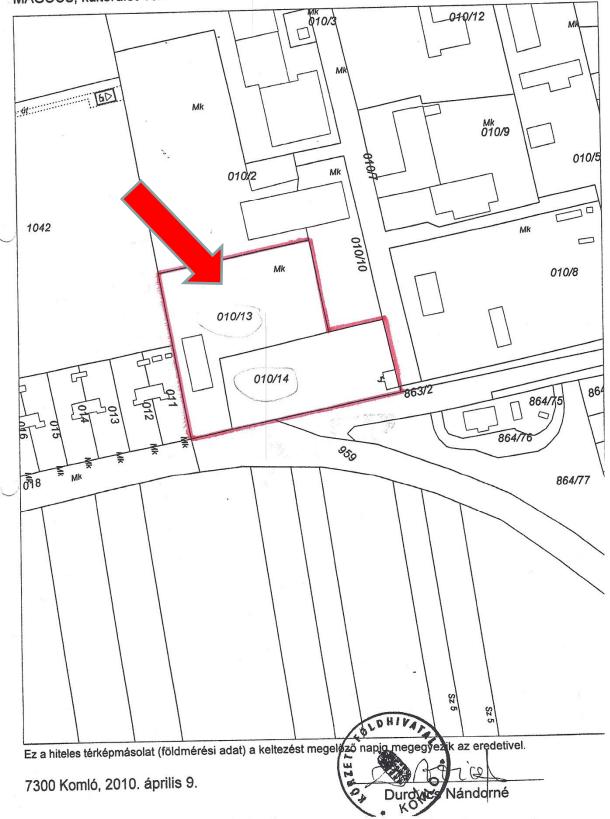
#### Térképmásolat

Iktatószám: 1/227/2010

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

Szelvényszám: 24-134-43 MÁGOCS, külterület 10/14



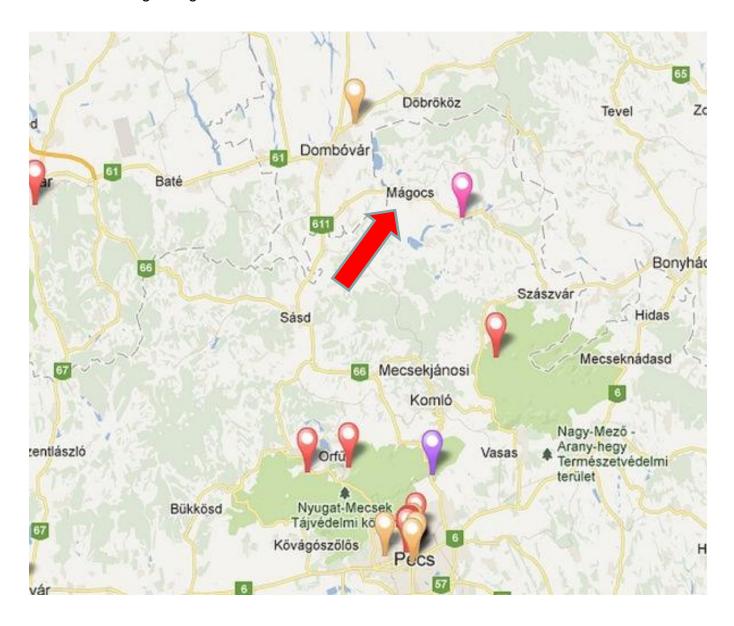
### Übersichtskarte

#### Bedeutung der Symbole

Rot → Sehenswürdigkeiten

Gelb → Unterkünfte

Lila → Reisebegleitungen



### Allgemeine Geschäftsbedingungen

#### § 1 Maklervertrag

Mit der Inanspruchnahme der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposés, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer oder dem Vermieter oder deren Stellvertretern, eines von GRU Real Estate Immobilien angebotenen Objektes, kommt der Maklervertrag mit dem Miet- oder Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

#### § 2 Maklercourtage

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Vertragsabschluss, so sind nachfolgende Maklerprovisionen unmittelbar nach Vertragsabschluss fällig:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages: 3,57 % (inkl. MwSt.) der notariell beurkundeten Kaufpreissumme

Bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages: 2,38 (inkl. MwSt.) Monatsmieten der vertraglich vereinbarten Nettomiete

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Makler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mit ursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war. Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

#### § 3 Notarielle Beurkundung/ Abschluss eines Mietvertrages/ Pachtvertrages

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages sowie auf ein Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat der Makler das Recht, seinen Courtage-Anspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag mit beurkunden zu lassen.

#### § 4 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger eines Exposés das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies der Firma GRU Real Estate Immobilien innerhalb von 5 Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle und eines geeigneten Nachweises zu dokumentieren. Maßgeblich zur Fristwahrung ist das Datum des Poststempels. Wird innerhalb dieser Frist kein Vorkenntnisnachweis erbracht, so gilt das Objekt als unbekannt.

#### § 5 Doppeltätigkeit

GRU Real Estate Immobilien behält sich vor, auch für die andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu werden.

#### § 6 Schadenersatz

Alle Angebote in Form von Offerten bzw. Exposés sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Der Interessent haftet gegenüber GRU Real Estate Immobilien in Höhe der vereinbarten Courtage, sofern dieser vorsätzlich oder fahrlässig das für ihn bestimmte Angebot Dritten zur Kenntnis gibt und hierdurch ein Vertrag zustande kommt.

#### § 7 Haftung

Alle Angaben zum Objekt basieren auf erteilten Auskünften und Informationen Dritter. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Die versandten Exposés und sonstigen Unterlagen stellen lediglich eine unverbindliche Vorabinformation dar. Die Haftung von GRU Real Estate Immobilien ist ausschließlich auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt.

#### § 8 Datenschutz

Alle Personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe der Daten erfolgt nicht.

#### § 9 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen mit der mit GRU Real Estate Immobilien geschlossenen Verträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Wirksamkeit.

#### § 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des Vertrages oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Klausel zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung gerecht wird.