



Sári Enikő
Ingatlanértékesítő



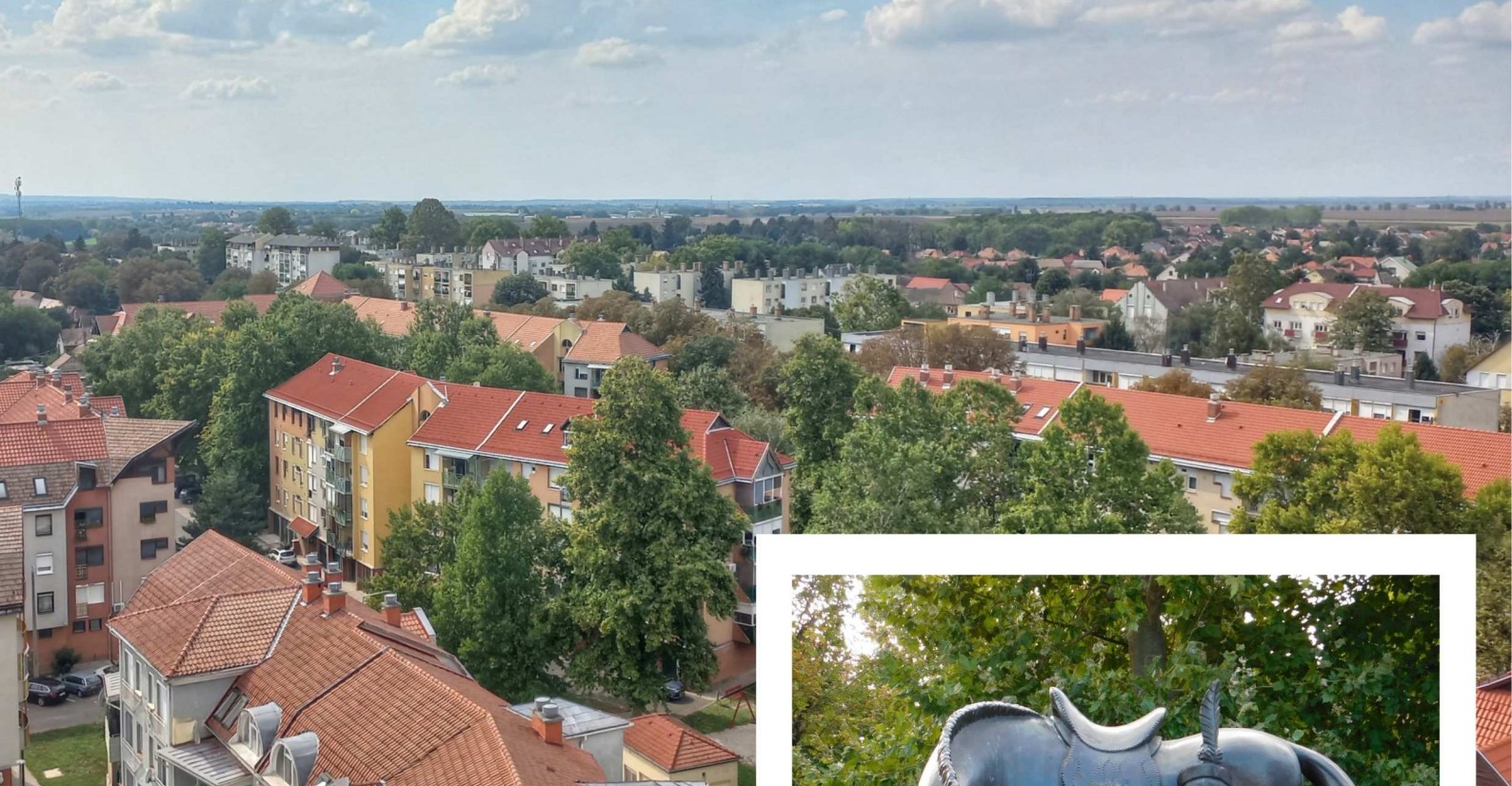
Exkluzív

HÁROM SZINTES CSALÁDI HÁZ

Kivételes lehetőség mindazoknak, akik magas
színvonalon szeretnének élni.

Bízd rám ingatlanügyeidet Te is!

+36 20 534 1900

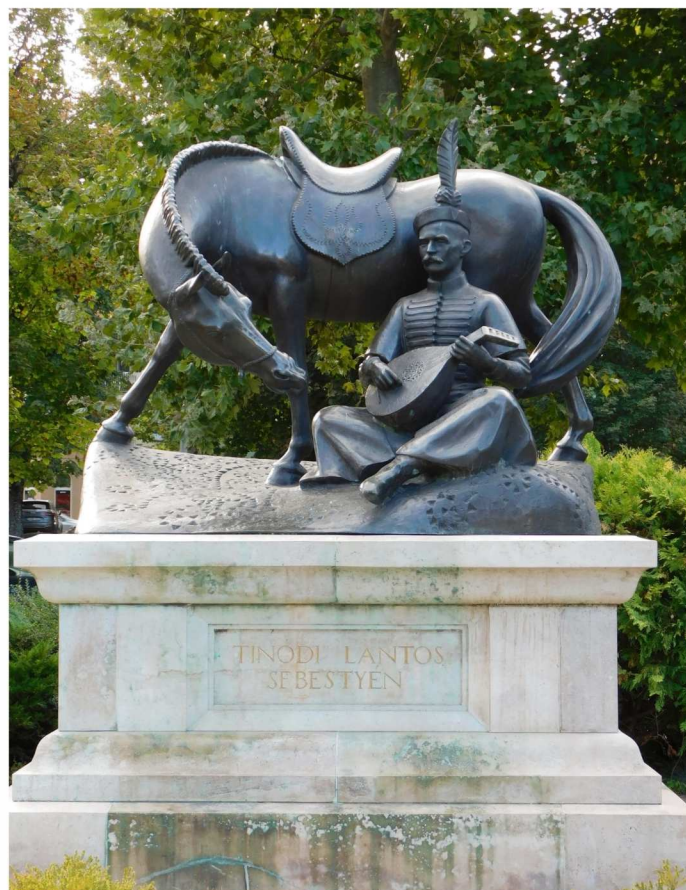


A VÁROS ÉS KÖRNYEZETE

Az ingatlan a Dél-Dunántúlon, Somogy és Baranya vármegye határában, a **Tolna Vármegyei Dombóvár belvárosában** található. A település a vármegye 2. legnépesebb városa a megyeszékhely Szekszárd után, utolsó becsült népessége 2023-ban 17 434 fő volt.

A településről **nagyobb városok 1 órán belül elérhetőek**, így többek között a gazdag kultúrával rendelkező **Pécs**, a borvidékeiről híres **Szekszárd** és a Balaton fővárosa, **Siófok** is hamar megközelíthető.

Városrészei közül **Gunaras** a termálfüves fürdőjének köszönhetően **kiemelt turisztikai célpont** főként a külföldiek körében. A várost kettészelő Konda-völgy szintén kedvelt a túrázók körében.





A régió kifejezetten **kedvelt a vadászok körében** többek között a Gyulaj Erdészeti és Vadászati Zrt. vadászterületeinek köszönhetően. Dél-Dunántúl ezen területein az egyik **legjövödelmezőbb turizmuságazat a vadászat**. A DámPont Ökoturisztikai Látogatóközpont 2020 óta várja a vendégeket a várostól mindössze 35 km-re, Tamásiban közel a Gyulaj Zrt. Vadasparkjától.

A környéken szebbnél szebb túraútvonalak kerültek kialakításra. Óbánya, a Mecsek, vagy éppen a Zselic mind-mind kedvelt helyszín a hazai túrázók körében.

A várostól 14 km-re található **Bikali Élménybirtok**, egy páratlan interaktív kalandpark, amely 7,5 hektáros területén kelti életre a középkori Magyarországot. **Évente több, mint 100.000-en keresik fel**, a látogatók a történelmi időköt fedezhetik fel mesterek, színészek, harcos lovasok és íjászok lenyűgöző bemutatóin keresztül.

Nem csak a vadgazdálkodás miatt **kiemelt célpont a Dél-Dunántúl**, de a termásvizes fürdői miatt is jó hírnévnek örvend. Dombóváron, Tamásiban, Kaposváron, vagy akár Igalban is lehetőségünk van ilyen formában feltöltődni.

Dombóvár és környéke **kiváló választás** nem csak lakhatás, de **befektetés, illetve vállalkozás szempontjából is**. Számos kulturális rendezvény, vagy fesztivál biztosítja az ide látogatók kikapcsolódását.

AZ INGATLAN KÖRNYÉKE

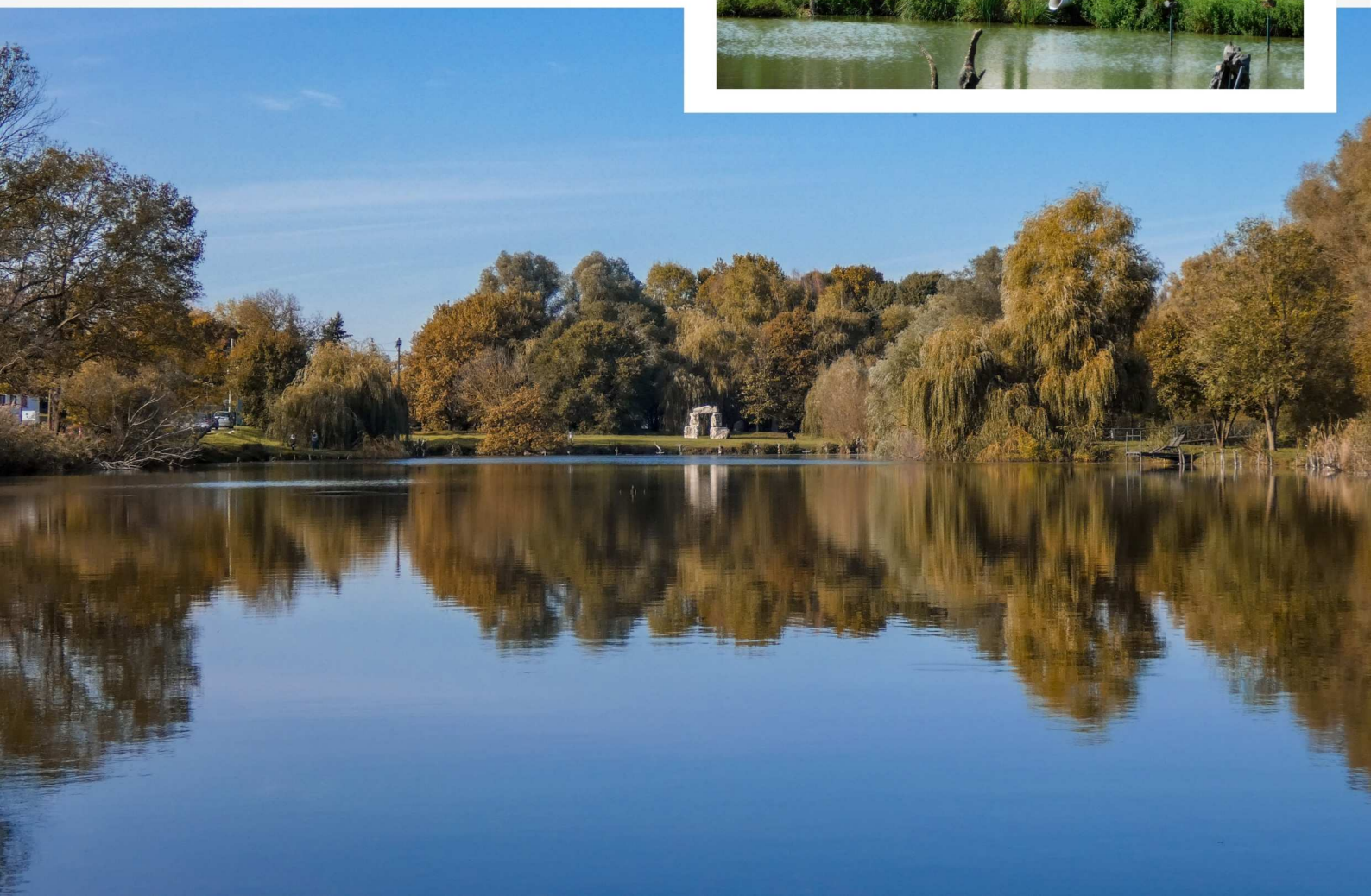
A belvárosi lokáció ellenére az utca csendes és békés. **Igazi elit környék**, a város neves vállalkozói közül többen is ezt az utcát választották otthonuknak. Mivel zsákutca, **átmenő forgalomtól mentes**. Kis létszámú, kedves, össze-tartó közösség jellemzi a szomszédságot, ahol mindössze 8 ingatlan található - ebből kettő most épül.

A ház különlegességét tovább fokozza, hogy a Konda-völgy mellett található **Szállásréti-tó partján** fekszik, pazar környezetben.

A mindennapi élethez szükséges boltok, intézmények - általános iskola, középiskola, hivatalok - rövid időn belül elérhetőek.

Az ingatlan a helyi építési szabályzat szerint **kertvárosi lakóövezetben** épült (LKE-1). A családi ház oldalhatárra épült, a telkek beépíthetősége 30%.

Az utca kialakításának köszönhetően az itt épült ingatlanok utcafrontról gyalogosan, a telkek végén - a tó felőli - gépjárművel megközelíthetőek.





ISMERD MEG ÚJ OTTHONOD!

A 978 m²-es telken elhelyezkedő 240 m² alapterületű ház **két külön bejárattal rendelkezik**, így kiválóan alkalmas nagy családok együttélésére, vagy akár befektetési lehetőségnek is.

Az ingatlan **2003-ban épült** alapos tervezést követően, melynek köszönhetően a kőből és a fából felépített ingatlan optimális térkihasználást és kényelmet nyújt mindhárom emeletén.

Összefoglaló adatok:



240 m²



978 m²



3 szoba + nappali



3 fürdőszoba, 3 külön wc



medence, szauna, jacuzzi



3 szint, két külön lakrész



dupla garázs, fedett beálló



ÉLVEZD A KÉNYELMET HÁROM SZINTEN!

A földszinten található egy hálószoba, mosókonyha, illemhely, zuhanyzó, továbbá egy nyolc személyes **szauna**, mely tökéletes hely a pihenésre és feltöltődésre. A gépház is ezen a szinten lett kialakítva. Kialakításának köszönhetően **külön lakrészként is használható** ez a szint.



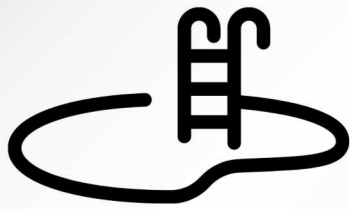
Az első emeleten előtér, konyha, étkező, nappali, nyitott fürdőszoba – melyben egy **jacuzzi** került elhelyezésre -, illetve egy különálló zárt illemhelyiség áll rendelkezésünkre. A világos és tágas terek biztosítják, hogy mindig otthon érezze magát. A lenyűgöző kilátással rendelkező **32 m²-es fedett terasz** tökéletes hely a szabadidő kellemes eltöltésére vagy akár a vendégek fogadására.



A tetőtér is beépítésre került, a nappali mellett kialakított lépcsősoron érhető el a galéria. **Két hálószoba**, fürdőszoba és külön wc lett kialakítva a galéria mellett ezen a szinten. A nagyobbik szobához tartozik egy **10 m²-es erkély**, melyről még csodálatosabb kilátás vár minket.

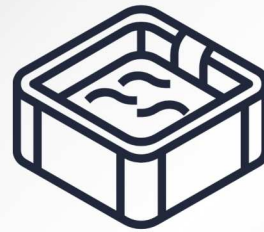


SZÁMOS **EXTRA**, HOGY JÓL ÉREZZÉTEK MAGATOKAT **OTTHON!**



Medence

Kivilágított, kör alakú medence, ahol élvezheted a nyár mindennapját.



Jacuzzi

A nappaliban elhelyezett jacuzzi tökéletes választás, ha hidegebb napokon



Szauna

Az infrasauna tökéletes lehetőséget biztosít a feltöltődésre.



Lábtenisz pálya

A szabvány méretű lábtenisz pálya még több kikapcsolódást nyújt.





MINDENHOL JÓ, DE A LEGJOBB, OTTHON!

Az ingatlan számos lehetőséget biztosít, hogy családjunk komfortosan érezze magát otthon. A **fűtés központilag megoldott**, az otthon melegét gázkazán, elektromos kazán, továbbá a nappaliban kiépítésre került hangulatos kandalló biztosítja. A melegebb hónapokban a tetőtérben felszerelt 5,7 kW-os **klíma** felel a ház tökéletes hőmérsékletéért.

A tiszta és friss ivóvízről **fúrt kút és víztisztító** berendezés gondoskodik.

Az ingatlan **riasztóval és biztonsági kamerákkal felszerelt**, hogy családjá mindig biztonságban érezhesse magát.

Ez az otthon a **kényelem és biztonság** tökéletes egyensúlyát kínálja a nyugodt mindennapokhoz.

A mai kornak megfelelően:

2021. decemberében több felújítás, illetve átalakítás is történt. A családi ház homlokzata 10 cm-es szigetelést kapott energiamegtakarítás céljából, az előtér és a konyha falára pedig nagyobb ablakok kerültek kialakítására, ezzel biztosítva a belső terek világosságát. Az elvégzett felújításoknak köszönhetően szinte a **téglaépítésű házakkal megegyező komfortot** értek el. A ház masszív kőalappal és kifogástalan szerkezettel rendelkezik.

A külső munkálatokon túl a belső tere is felújításra került, melynek köszönhetően a modern enteriört a klasszikus vintage hatás még exkluzívabbá teszi.

PRAKTIKUS KIALAKÍTÁS AZ EGÉSZ UDVARON

A 60 m²-es garázsban **két autó kényelmesen elfér**, de szükség esetén fedett kocsibeálló is rendelkezésünkre áll. A garázs **elektromos garázskapuval** felszerelt, az ingatlan impozáns kő kerítés határolja kovácsoltvas elemekkel, **elektromos nagykapuval**.

A ház mellett felépített **40 m²-es melléképület** jelenleg tároló helyiségként szolgál.





A kialakításának köszönhetően a ház nem csak tökéletes otthona lehet családunknak, de kiváló lehetőséget biztosít arra, hogy akár egy **prémium kategóriás szálláshely** legyen.

Az emelet tökéletes tér a közösségi programok, vagy a közös étkezések lebonyolítására. Kisebb átalakítással **kialakítható külön szoba** is ez a szinten.

A felső szinten a **két hálószobás lakosztály** már most adott, saját fürdőszobával és külön álló illemhelyiséggel.

Emeletről ajtóval elzárt földszinti, **cca. 50 m²-es lakrész** szintén alkalmas arra, hogy egy külön szálláshelyet alakítsunk ki. Ez a szint külön bejárattal is rendelkezik.

A ház mellett kialakított melléképület is tökéletes arra, hogy egy **negyedik lakrészt alakítsunk ki** akár külön fürdőszobával, saját konyhával.

A **beépített, szigetelt kutyaház** a zárt kennelrel biztosítja, hogy a kedvencek is nem csak komfortosan, de biztonságban tölthessék együtt a szabadidőt gazdáikkal.

FEDEZD FEL A KITŰNŐ LEHETŐSÉGEKET!

FINANSZÍROZÁSI MEGOLDÁSOK

Ezt az exkluzív családi házat ajánlom mindazoknak, akik a **belváros adta lehetőségek mellett csendes, nyugodt környezetben** szeretnék élni mindennapi életüket **magas életszínvonalon**. Továbbá bátran javaslom azoknak a vállalkozóknak, illetve befektetőknek is, akik egy **télen-nyáron jövedelmező, prémium kategóriás szálláshelyet** alakítanának ki.

Az ingatlan **jogi háttere rendezett**, a térképmásolaton minden épület szerepel.

Az ingatlan irányára:

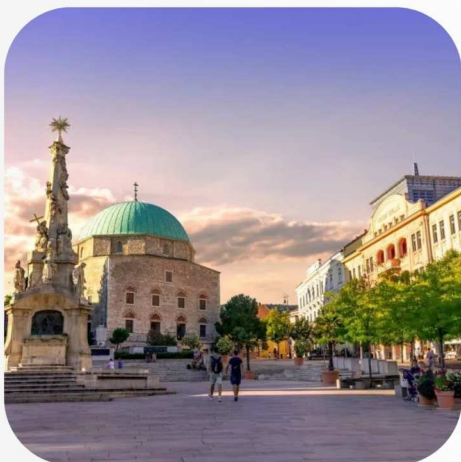
144 900 000 Ft

Hitel és támogatási lehetőségek:

Az ingatlan megvásárlásához hitel, vagy amennyiben saját részre, lakhatás céljából vásárolnák meg az ingatlant, akár a **családok otthonteremtési kedvezményét is igényelhetik** a vevők. A hitel és CSOK felvételhez előzetes értékbecslés is kérhető.

Lakás és gépjármű beszámítás:

Nagyobb városokban - így például Siófokon, Pécsen, vagy akár a Fővárosban - található **jó állapotú lakás**, illetve **gépjárművek beszámítása** lehetséges.



Pécs



Siófok



Budapest



**Fedezd fel az
ingatlant!**

KÉPGALÉRIA









Sári Enikő
ingatlanértékesítő
+36 20 534 1900
www.sarieniko.hu



Sári Enikő
ingatlanértékesítő
+36 20 534 4900
www.sarieniko.hu





Sári Enikő
ingatlanértékesítő
+36 20 534 1900
www.sarileniko.hu





















Sári Enikő
Ingatlanértékesítő

TETSZETT AZ INGATLAN?

**Előre egyeztetett időpontban
személyesen is megtekinthető!**

AZ INGATLAN ÉRTÉKESÍTŐJE:

Sári Enikő

ingatlanértékesítő

+36 20 534 1900

ingatlan@sarieniko.hu

www.sarieniko.hu

Ingatlanértékesítés biztonságosan,
profi módszerekkel!

