

ELÉRHETŐSÉG:

KULLER JÓZSEF

Tel.: +36-30-931-1324

Email: kuller.jozsef@ingatlanbank.eu

WÜNSCHER KÚRIA



**SZABADBATTYÁN
-FELSŐSOMLYÓ PUSZTA -
0130/5 HRSZ.**

TARTALOMJEGYZÉK:

1. Az ingatlan története	3. oldal
2. Ingatlannyilvántartási adatok	5. oldal
3. A telek és a rajta lévő épület fontosabb jellemzői	5. oldal
4. Az épület főbb szerkezeteinek anyaga, állapota	6. oldal
5. Az épületben kialakított lakóterületre vonatkozó adatok	8. oldal
6. Hasznos alapterület	8. oldal
Mellékletek	10. oldal

1. Az ingatlan története:

Az épület a két világháború között, az 1920-as években került felépítésre, mint majorsági kastély-kúria.

Tulajdonosa, **Wünscher Frigyes** (Bp., 1892. jan. 28.–1946. máj.) 1921-től az MTI egyik vezetője, majd 1934 novemberétől a „Hangya” fogyasztási-értékesítő és termelészövetkezet alelnök-vezérigazgatója, tőzsdetanácsos, több tucat vállalat első embere „bankvezér”. Gazdaság- és szövetkezetpolitikus, felsőházi tag, közíró, egyetemi magántanár, tudományos társaságok tagja, sportvezető és számos társadalmi-egyházi szervezet élén állt. Horthy kormányzó elnöksége idején a Magyarok Világszövetségének volt például alelnöke, és ugyanezt a posztot töltötte be az Actio Catholicánál is. *

1920. IV: a Hangya fogyasztási-értékesítő és termelészövetkezet központnál gyakornok, néhány hónap múlva cégvezető. – 1921 tavaszán az MTI vezetője. 1933. X. 31: Ivry Sur Saine-ben feleségül vette Floirat Kornélia Magdolna Matildot, házasságukból 5 kislány született. 1934. XI: a „Hangya” alelnök-vezérigazgatója, tőzsdetanácsos, több tucat vállalat első embere, „bankvezér”. Tagja volt a Felsőháznak, tudományos társaságoknak; vezető tisztsége volt a sport területén, számos társadalmi-egyházi szervezetben. Horthy kormányzó elnöksége idején a Magyarok Világszövetségének és az Actio Catholica alelnöke. A nyilasok pár napra felfüggesztették állásából. – A háborúban minden vagyonát elvesztette, Sárvárott élt. A harcok elmúltával sikerült meggyőznie a Hangya újraindításának szükségességéről az orosz városparancsnokot, aki a közellátás megszervezésére és a még fellelhető Hangya-vagyon mentésére utasította. **Wünscher Frigyes** helyreállította a közellátást, s több mint 1 mill. pengő értékű vagyontárgyat mentett meg. Munkáját a helyi Nemz. Biz. elnöke elismerően értékelte. – A fővárosi Nemz. Biz. I. sz. Igazoló Bizottsága 1946. IV. 19: úgy döntött, hogy nem igazolja, hanem a Népbíróság elé utalja **Wünscher Frigyes**t. Följelentésükre a bpi Népügyészség IV. 26: elfogató parancsot adott ki ellene, IV. 28: Sárvárott letartóztatták, Budapestre hozták. Egy hónap múlva szívinfarktusban meghalt a börtönben. **

* Részlet Simon István tanulmányából/ Egy keresztény-nemzeti „csúcsmanager”, Wünscher Frigyes/

** **Magyar Katolikus Lexikon**
Az épület szerepel Virág Zsolt Magyar kastélylexikonában

Szabadbattyán

A község a megye nyugati részén, a 7-es út mellett, Székesfehérvár szomszédságában fekszik. A falu belterületi részén kelta településnyomokat, IV–V. századi sírokat, valamint germán és avar leleteket találtak. A település határában a középkorban két falu volt: Falubattyán és Battyán (a mai Szabadbattyán). A régebbi község Falubattyán volt, mely abban az időben több települést ölelt fel: Csabdát, Tevelt, Somlyót és Fődöt. A Szabadbattyán elnevezés helyett, illetve mellett évszázadokig élt a

Csíkvár név is. A török hódoltság idején mind a török, mind a magyar hatóságok mezővárosi jogállást biztosítottak Battyánnak.

LÁTNIVALÓK:

- Kula torony
- Római katolikus templom
- Református templom
- Szent Vendel-kápolna

Szabadbattyán–Felsősomlyó Wünscher-kúria

Felsősomlyó

A Szabadbattyánhoz tartozó Felsősomlyó-pusztá a XX. század elején dr. Wünscher Frigyes birtoka volt, aki az országos Hangya mozgalom és szövet-

kezet elnöke volt hosszú ideig. A kúria felépítése a két világháború közé tehető. A mellette álló majorságban hatalmas terméskőből épült cselédházakat is emeltek, melyek a legkorszerűbbek voltak az akkori viszonyok között. (Ma is laknak bennük.) Wünschernek közel 200 katasztrális holdas birtoka volt Felsősomlyón.

- Szabadon álló, földszintes, összetett alaprajzú épület. Főhomlokzata 1+1+(1+A+1)+1+1 osztású. Előreugró középrizalitjának közepén terméskővel szegélyezett, félköríves záródású bejárati rész nyílik, felette háromszög-ormozat húzódik. A kúria hátsó homlokzatának nyílásritmusa meg egyezik a főhomlokzatéval. Az oldalhomlokzatok 3 tengelyesek. Az épület lábazata kőből készült.

1945 után a Magyar–Szovjet Barátság Termelőszövetkezet használta az épületet, mely ekkor teljesen leromlott. A magántulajdonba került kúria felújítása a közelmúltban fejeződött be.



Szabadbattyán–Lajostelep Popovics-kastély

Lajostelep 20.

Az eklektikus stílusú épületet 1910 körül építtette Popovics Alexander bankár. 1945 után a Sárszentmihályi Mgtsz-é lett a kastély, majd 1990-ben magántulajdonba került. Felújítása után éttermet és panziót nyitottak benne, amely 1998-ig működött.

- Szabadon álló, emeletes, megközelítően téglalap alaprajzú, változatos tömegcsoporthoz tartozó épület. Főhomlokzata 1+5+2+1 tengelyes, közepén trapéz alakú kiemelkedő rész húzódik, melytől jobbra egy oszlopos, ívelt bejárati rész áll, felette erkéllyel. A rizalit ablakai félkörívesek, közöttük faragott kőcímer látható.



2. Ingatlanyilvántartási adatok:

Címe: külterület

Helyrajzi száma: 0130/5

Terület mértéke: 1.053 m²

Megnevezése: kivett, kastély

Helyrajzi száma: 0130/2

Terület mértéke: 44106 m²

Megnevezése: erdő, (liget)

Helyrajzi száma: 0130/3

Terület mértéke: 6030 m²

Megnevezése: szántó

3. A telek és a rajta lévő épület fontosabb jellemzői:

3.1. A telek: felépítményes telek: 1.053 m²

földterület: 50.136 m²

3.2. Az épület: 1.006 m²

2.2.1. Építés éve: 1920-asévek

2.2.2. Építési mód: hagyományos szerkezet

2.2.3. Szintek száma: pince + földszint + tetőtér

2.2.4. Közös tulajd. helyiségek: -

3.3. Közműellátottság:

Az épület részlegesen **közművesített, tehát** 3 db saját kútról házi vízművel biztosított ivóvíz ellátás, elektromos áram van, szennyvízelvezetés saját emésztőbe történik. Vezetékes gázellátással nem rendelkezik.

További közmű, infrastruktúra: külső kamerával felszerelt vagyonvédelmi, riasztó rendszer.

3.4. Városszerkezeti elhelyezkedés, infrastruktúrális ellátottság:

Az ingatlan, Szabadbattyán külterületének, Felsősomlyó-pusztá megnevezésű, régi majorsági területén található. A település Fejér megyében, Balatontól 30 km-re található 4.500 fő állandó lakossal rendelkező nagyközség, mely 2 km- re fekszik Polgárditól, mely 6.080 fő állandó lakosú város a régió egyik lokális központja. Felsősomlyó-pusztá az 1900-as évek elején Dr. Wünscher Frigyes tulajdona volt, aki a két világháború között építette fel rá a

kastély épületet. A mellette álló majorságban földszintes lakóépületek kerültek kialakításra, a cselédség részére, melyek mind a mai napig lakóépületekként funkcionálnak. A kastélyhoz vezető út ezen a néhány lakóépületet, és az időközben felszámolásra került kőfeldolgozó üzemet befoglaló majoron, halad keresztül. A kőfeldolgozó üzem rekultiválása a közeljövőben (1-2 éven belül) várható. Az értékelt ingatlant nagy területű – több hektáros – mezőgazdasági művelésű, beépítetlen területek veszik körül. Távolabb erdős, cserjés területek találhatóak. A terület rendelkezik valamennyi ismertető jeggyel, mely vonzóvá teszi, a várostól távoli, majorok, tanyák iránt érdeklődők számára. A terület jól megközelíthető, Szabadbattyán központjától 3km, Polgárdi központjától 2 km-re található.

4. Az épület főbb szerkezeteinek anyaga, állapota:

- 4.1. Telek: Sík, kerítetlen. 1.053 m² területű.
Az épület körül terül el összesen 50.135 m² földterület.
A terület közművesítése magában foglalja a 3 db saját kútról, házi vízellátó rendszerrel történő **vízellátást, és a 230 Voltos elektromos áram ellátást. Vezetékes gázellátás, valamint a közüzemi szennyvíz csatorna ellátás nem került kiépítésre. A szennyvízelvezetés saját emésztőbe történik. A telek részben kerítetlen.**
- 4.2. Felépítmény: A telken található egy **1.006,0 m² területű, részben alapincézett, földszint + emelet + tetőtér beépítéses** kialakítású, 90 %-ban felújított, kastély megnevezésű, lakóépület. Az értékelt felépítmény magában foglal a földszinten **345 m² felújított lakóterületet + 300 m² teraszt.** A tetőtérben **345 m² szerkezetkész lakóterület, és 41 m² tetőterasz** található. **A pincében 145 m² kiszolgáló helyiségcsoport** került kialakításra. A főépület mellett egy 3 db gépkocsi befogadására alkalmas, garázs melléképület is található a telken.
- 4.3. Építés éve/Felújítás: **Az épület a két világháború között, az 1920-as években került felépítésre, mint majorsági kastély-kúria. 1945-öt követően egy termelőszövetkezet kapta meg, mely ezen időszakban teljesen lepusztult. A jelenlegi tulajdonos birtokba lépését követően 1995-től folyamatosan zajlik az épület teljes körű felújítása. A felújítás során megtörtént a teljes tetőszerkezet és héjazat cseréje, a fal és födém teherhordó szerkezet javítása, igény szerinti megerősítése. Az épület új homlokzat vakolatot, új épületgépészeti rendszereket és korszerű nyílászárókat kapott. A belső tér teljes fal és padlóburkolat felújításon esett át. A pince a kiszolgáló funkciójának megfelelő kialakítású és állapotú terület.**

- 4.4. Alépítményi szerkezet: Az épület úsztatott beton sávalapozással készült.
- 4.5. Teherhordó szerkezetek: A függőleges teherhordó szerkezetet kisméretű téglá és cm vastag POROTHERM nagyméretű blokk téglá falazatú.
- 4.6. Tető és kapcsolódó szerkezetek: A tetőszerkezet hagyományos ácsolt nyeregtetős kialakítású, állószékes fedélszékből, valamint égetett cserép fedésből áll, melyhez vízelvezető bádogos szerkezet kapcsolódik.
- 4.7. Homlokzatok: A homlokzatok vakolt felületűek. A lábazat simított, nyers beton anyagú.
- 4.8. Épületgépészet: Az elektromos áram földkábelen keresztül jut az épületbe. Az elosztó vezetékek védőcsőbe szerelt szigetelt vezetékek.
- A vízellátás 3 db saját kútról, házi vízellátó rendszer segítségével történik. Az alapvezeték műanyag cső. A szaniterek, szerelvények korszerűek.
- Az alap gyűjtő vezeték és az ejtő vezetékek, műanyag anyagúak.
- A fűtés központi fűtésű kazánra épített padlófűtéses kialakítású. Jelenleg a kazán elhelyezés kivételével a padlófűtéses rendszer a földszinten kiépítésre került. A tetőtérben a csatlakozási pont került kiépítésre. A vezetékes gáz, a város ezen külterületi részén nem került kiépítésre. A tervek szerint a gázkazán ellátása, tartályos gázzal fog történni.

5. Az épületben kialakított lakóterületre vonatkozó adatok:

5.1. Az értékelt helyiségcsoport általános funkcionális ismertetése:

Az épület a két világháború között, az 1920-as években került felépítésre, mint majorsági kastély-kúria. Jelenlegi funkciója: állandó tartózkodásra kialakított, 1 lakásos lakóépület. A telken található épület 2 lakószintet és egy pincei kiszolgáló szintet

foglal magában, összesen 1.006 m² hasznos területtel.

A telken található egy **1.006,0 m² területű, részben alápincézett, földszint + emelet + tetőtér beépítéses** kialakítású, teljes felújítás alatt álló kastély megnevezésű, lakóépület. Az értékelt felépítmény magában foglal **földszinten 345 m² felújított lakóterületet+ 300 m² teraszt.** A tetőtérben **345 m² szerkezetkész lakóterület, és 41 m² tetőterasz** található. A pincében **145 m² kiszolgáló helyiségcsoport** került kialakításra.

6. Hasznos alapterület: /adatok forrása: tulajdonosi adatszolgáltatás+alaprajz/

SZ.	HELYISÉG MEGNEVEZÉSE:	TERÜLETE /m²/:
1.	Földszint	
	Lakóterület	345,00 m ²
2.	Tetőtér	
	Lakóterület	345,00 m ²
3.	Pince	145,00 m ²
4.	Garázs melléképület	80,00 m ²
	ÖSSZESEN	915,00 m²
5.	Terasz	
	Földszint	300,00 m ²
	Tetőtér	42,00 m ²
	Terasz összesen	341,00 m²

1. SZ. MELLÉKLET
Fotó melléklet
INGATLAN KÖRNYEZETE





ÉPÜLET HÁTSÓ FRONT



HÁTSÓ TERASZ
300 m²



OLDALSÓ TERASZ



GARÁZS



INGATLAN MÖGÖTTI HÁTSÓ TELEK



FŐBEJÁRAT



NAPPALI





ÉTKEZŐ



DOLGOZÓ SZOBA



FÖLDSZINT

