

# HAUS ATHENA - ATTRAKTIVES FERIENHAUS MIT AUSBAUPOTENTIAL



## Beschreibung

 ATHENA  
GREECE

Zwischen dem Ionischen Meer und der alpenländisch anmutenden Bergwelt des Peloponnes liegt das attraktive Ferienhaus "Athena". Es besticht durch seine großen Fensterflächen mit Meerblick in den Sonnenuntergang, seine große Sonnenterrasse, das weitläufige, flache Grundstück mit Bachlauf-Biotop sowie sein Ausbaupotential im Untergeschoss für eine Einliegerwohnung. Die installierte Fussbodenheizung ermöglicht ganzjährige Wohnbarkeit!

Drei großflächige Balkon-Schiebetüren verbinden die weitläufige Sonnenterrasse mit dem Wohnbereich, der Küche, Essen und Entspannen in einem Raum vereint. Ein echter Hingucker im Badezimmer ist der originelle Waschtisch aus Olivenholz, die bequeme Dusche versteckt sich geschickt in einer Nische. Das WC ist räumlich getrennt. Ein Schlafzimmer rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Blick- und windgeschützt durch eine Natursteinmauer befindet sich eine BBQ-Terrasse vor dem überdachten Eingang, beschattet von einer ausladenden Platane.

Das Untergeschoss hat zwei entgegengesetzte Eingänge. Der Innenausbau ist bereits vorbereitet, wobei der Käufer freie Gestaltungsmöglichkeit hat. Gerne übernimmt unser Ingenieur den Ausbau ganz nach Kundenwunsch zum garantierten Fixpreis. Es ist ein Schlafzimmer, Bad/WC und Wohnbereich vorgesehen. Unterhalb der Sonnenterrasse befindet sich ein Kellerraum für Haustechnik und Lager, sowie ein weiteres WC.

Hinter Zitrusbäumen versteckt sich ein alter gemauerter Brunnen, der zur Bewässerung der vielen Obstbäume verwendet wird. Zwei Bäche durchziehen in den Wintermonaten die weitläufige Blumenwiese, und verschwinden im schilfbestandenen Flüsschen am Ende des Grundstückes. Ein Container am Grundstücksrand dient derzeit als zusätzlicher Lagerraum für Gartengeräte, mobilen Pool und Mobiliar.

---

## Flächen

**Wohn- und Nutzflächen 171m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche 145m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss 72,5m<sup>2</sup>

Untergeschoss 72,5m<sup>2</sup>

**Nutzfläche 26m<sup>2</sup>**

Terrasse 53m<sup>2</sup>

**Grundstück 4.141m<sup>2</sup>**

---

## Bauausführung und Ausstattung

- + Skelett-Stahlbetonbauweise mit Ziegelmauern und Ziegelwalmdach
  - + Wärmedämmung Dach 80mm, Wände 80mm und Betonskelett 50mm
  - + Fussbodenheizung in allen Räumen (ausser Wohnbereich im Untergeschoss), raumbezogen individuell regulierbar
  - + Drainage für Dach- und Sickerwasser rund um das Haus
  - + Markisen über der Sonnenterrasse (ausfahrbar)
  - + zusätzlich 400V Elektroanschluss
  - + Alarmanlage
  - + Internet über Festnetzanschluss
  - + SAT-TV
  - + Gemauerter Brunnen zur Gartenbewässerung
- 

## Lage/Infrastruktur

Seehöhe des Hauses 100m NN

Luftlinie der Immobilie zum Meer 2.700m

Alleinlage in unmittelbarer Dorf- und Stadtnähe zwischen Olivenhainen und Melonenfeldern

Nur 5 Fahrminuten zu diversen dörflichen Tavernen und in die Stadt Kyprissia mit allen Annehmlichkeiten und Geschäften des täglichen Bedarfs.

800m zur nächstgelegenen Taverne und Bäckerei

10 Fahrminuten zu diversen Stränden am Ionischen Meer

---

## Entfernungen

ORTE		
Kyparissia	3,8km	0:05 h
Kalo Nero (Badestrand)	10km	0:10 h
Marathopoli	25km	0:25 h
Gialova	43km	0:40 h

Pylos	50km	0:50 h
Olympia	60km	0:55 h
Kalamata Stadt	73km	0:55 h
<b>GOLFPLÄTZE - WELLNESS RESORTS</b>		
Navarino Dunes - Westin - The Romanós	40km	0:40 h
Navarino Bay - Agorá (Marktplatz) - Mandarin Oriental	45km	0:45 h
Navarino Hills	48km	0:50 h
<b>FLUGHÄFEN</b>		
Flughafen Kalamata	65km	0:50 h
Flughafen Patras-Araxos	132km	1:45 h
Flughafen Athen	278km	2:40 h
<b>FÄHRHAFEN</b>		
Fährhafen Patras	158km	2:15 h

---

## Pläne

---

## Hinweise

- Alle Angaben erfolgen laut Verkäufer, ohne Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit seitens des Maklers. Es gelten die AGB, die jederzeit einsehbar sind. Die Maklercourtage beträgt 4,96% inklusive 24% MwSt. und beinhaltet die Organisation der Vertragsabwicklung.
- Gesetzliche Nebenerwerbskosten für Grunderwerbssteuer, Notar, Rechtsanwalt und Registeramt liegen derzeit bei ca. 7,5%
- Die Legalisierung nach Gesetz 4495/2017 wird gerade erstellt
- Energieausweis wird gerade erstellt
- Zwischenverkauf vorbehalten
- Etwaige Abweichungen in der Beschreibung der Immobilie und seiner Ausstattung oder fehlende Ausstattungsmerkmale sind möglich.

