

# HAUS XENIA - ERSTBEZUG EINES ERWEITERBAREN FERIENHAUSES RESERVIERT!





## Beschreibung

Das im modernen Stil erstellte Ferienhaus liegt eingebettet in eine sanfte Olivenhain-Landschaft. Von der Terrasse genießen Sie den unverbaubaren Meerblick auf die vorgelagerten Inseln. Die hohen Zypressen der Umgebung zeichnen ein Bild der Toskana. Es handelt sich um einen Erstbezug (Neubau).

Das Haus umfaßt eine Wohn-/Essküche, 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und eine Mansarde: Oberhalb des Badbereiches befindet sich ein gefliester, offener Dachboden, der vom Wohnzimmer aus über eine (noch zu erstellende) Freitreppe zugänglich ist und als weiterer Schlafplatz oder als Abstellraum verwendet werden kann. Das schräge Betondach ermöglicht einen firsthohen Wohnraum, der trotz beschränkter Fläche Großzügigkeit vermittelt. Die große, südliche Panorama-Glasfront und das zusätzliche Westfenster fluten den Wohnbereich mit Sonnenlicht. Das Bad im Marmorlook ist mit einer Dusche, Waschbecken, Toilette und Anschluß für eine Waschmaschine ausgestattet. Beide Schlafräume haben raumhohe Einbauschränke.

Die angefügte Loggia (17,50m<sup>2</sup>) besteht aus einem Betonfundament mit Betonskelett und ist dadurch vielfältig verwendbar. Sie vergrößert den mediterranen Lebensbereich, der sich im Jahresverlauf überwiegend in freier Luft abspielt und hierfür eine perfekte Plattform bietet.

Folgende Arbeiten sind noch nicht fertiggestellt, da das Anwesen derzeit vererbt wird:

Herd und Ofen, Terrassenbelag vor dem Hauseingang, Gartenanlage, Gartentor, Natursteinmauer an der Straßenzufahrt. Gerne übernimmt unser Ingenieurbüro für Sie diese Arbeiten zu einem überschaubaren, garantierten Festpreis.

Eine Immobilie mit Potential: Es besteht bis Ende 2024 die Genehmigung für ein baugleiches, anschließendes Haus mit 74m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Baugenehmigt in 2013, Fertigstellung 2022-2024

---

## Flächen

Wohnfläche 74,15m<sup>2</sup>

davon

> Erdgeschoss 64,07m<sup>2</sup>

> Mansarde 10,08m<sup>2</sup>

Loggia 17,50m<sup>2</sup>

Terrasse mit Pergola 20m<sup>2</sup>

Grundstück 1.920m<sup>2</sup>

---

## Ausstattung

Fabrikneue Möblierung >

+ Einbauschränke in beiden Schlafzimmern

+ Küchenschränke, Kühlschrank

+ Wohnzimmersofa

+ Doppelbett mit Matratze im vorderen Schlafzimmer

+ Fenster und Türen aus farblich abgestimmten Aluminium, Fliegennetze

+ Schiebetürelemente mit elektrischem Rollo im Wohnzimmer

+ Sicherheits-Eingangstüre

+ indirekte Deckenbeleuchtung im Wohnzimmer

+ Klimanlagen in allen drei Räumen (Heizung / Kühlung)

+ Zentralheizungsrohre sind verlegt

+ Zisterne für Begießungssystem

---

## Lage / Infrastruktur

Seehöhe 133m NN

Luftlinie zum Meer 1.900m

Das Haus Xenia befindet sich in Alleinlage außerhalb der Siedlung von Kamaria, mit wunderschönem Blick auf die Inselwelt der Meeresbucht von Finikounda und über weite zypressenbestandenen Olivenhaine.

1.200m > zwei traditionelle Familientavernen

2.000m > Supermarkt mit Bäckerei, Café und einer sehr guten Metzgerei an der Küstenstraße

2.300m > im Dorf Evangelismos gibt es einen Minimarkt sowie eine weithin bekannte Taverne (ganzjährig)

2.400m > 2km langer Sandstrand "Mavrovouni" mit 2 Strandbars, Wassersport

4.300m > im Fischer- und Ferienort Finikounda finden Sie alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfes, jede Menge Tavernen und Bars. In entgegengesetzter Richtung erreichen Sie den Sandstrand "Lambes" mit 3 bekannten Beachbars, Restaurants und Taverne

## Entfernungen

ORTE		
Finikounda	4km	0:06 h
Methoni	11km	0:13 h
Pylos	19km	0:20 h
Koroni	24km	0:28 h
Gialova	28km	0:30 h
Marathopoli	47km	0:43 h
Kyparissia	71km	1:10 h
Kalamata	60km	1:10 h
Antikes Messini (Ithome)	69km	1:35 h
Kardamyli (Mani)	98km	1:55 h
Sparta (Lakonien)	142km	1:55 h
GOLFPLÄTZE - WELLNESS RESORTS		
Navarino Dunes	36km	0:40 h
Navarino Bay - Agorá (Marktplatz)	26km	0:28 h
Navarino Hills	26km	0:28 h
FLUGHÄFEN		
Flughafen Kalamata	51km	0:55 h
Flughafen Patras-Araxos	199km	2:50 h
Flughafen Athen	312km	3:30 h
FÄHRHAFEN		
Fährhafen Patras	226km	3:20 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 MwSt. und beinhaltet auch die Organisation der Vertragsabwicklung.

Gesetzliche Nebenerwerbskosten für Grunderwerbssteuer, Notar, Rechtsanwalt und Registeramt derzeit ca. 7,5%

Die Legalisierung nach Gesetz 4495/2017 wurde bereits abschließend durchgeführt.

Energieausweis PEA nach Gesetz 3661/2008 ist beauftragt

Zwischenverkauf vorbehalten

