Greco Properties, Thomas Ertl
Tel.: +30 27230 23160
E-Mail: greco_gr@otenet.gr

VILLA 350M² + MEERNAH + POOL + GÄSTEHAUS + NAHE COSTANAVARINO

Beschreibung

VILLA VIVIANA - eine großzügige Villa mit Gästehaus und 66m² beheizbarer Pool, in Meernähe, unweit der Golfplätze der Costa Navarino
Griechenland, Messenien, Kamaria

Die moderne Architektur der VILLA VIVIANA zeichnet sich durch schlichte, gerade Linien aus. Die klar strukturierte Fassade ist in Erdtönen gehalten, wodurch sich das Anwesen harmonisch in das mediterrane Landschaftsbild einfügt. Die gerade Linienführung setzt sich im Interieur fort, alle Räume sind funktional und äußerst großzügig gestaltet. Eine Sofalandschaft samt passender Sessel setzt das geräumige Wohnzimmer (43m²) in Szene, der traumhafte Meerblick entfaltet seine ganze Wirkung durch die großen Glasschiebetüren. Wohnen und Dinieren gehen nahtlos ineinander über und bilden durch eine lange Holztafel das kommunikative Zentrum des Hauses, gut geeignet für gesellige Runden. Über die offen gestaltete Diele betritt man die über 20m² große, separate Küche. Die modern designte Wohnküche ist mit den neuesten Geräten ausgestattet und bietet einen Tresen als zusätzlichen Essplatz mit 4 Barhockern sowie viel Stauraum. Auch das kleine Gäste-WC wird durch sein dekorative Einrichtung ästhetischen Ansprüchen gerecht. Eine halbgewendelte Innentreppe verbindet jeweils eine Diele im Ober- wie auch Untergeschoss.

Das Glasdach über dem lichtdurchfluteten Vorraum des Obergeschosses verleiht einen herrschaftlichen Eindruck. Das Hauptschlafzimmer ist mit einer Fläche von ca. 43m² feudal geschnitten und bietet so ausreichend Rückzugsmöglichkeit zur ungestörten und freien Entfaltung. Zwei Balkone mit je 13m² lassen Sommernächte draußen genießen, sowie auch kreativen Ideen freien Lauf: Schlafen unter mediterranen Sternen, mit Blick auf den im Mondlicht schimmernden Meeresspiegel? Als besonderes Highlight verfügt das Obergeschoss über ein großes Badezimmer (13m²) mit Doppelwaschbecken, einer gemauerten Badewanne und Dusche sowie einem Dusch-WC, und als weiteren Raum ein Arbeitszimmer (10m²) mit Balkon, das alternativ als weiteres Schlafzimmer dienen kann.

Das Untergeschoss beherbergt ein komfortables Schlafzimmer mit eigenem Bad. Es bezieht sein Tageslicht durch ein langes Oberfenster. Derzeit wird dieser Bereich als Gymnastikraum mit eigenem Duschbad genutzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Diele befindet sich die 35m² große Garage, die über eine

ebenerdige Zufahrt bequem befahrbar ist. Ein Waschbereich und ein Technikraum runden das beträchtliche Raumangebot des Nutzbereiches ab.

Eine Besonderheit des Anwesens gilt das eigenständige Gästehaus mit Terrasse, die - versteckt zwischen Olivenbäumen und Palmen - die private Atmosphäre seiner Bewohner respektiert. Die nahezu überdimensionale Fensterfront und eine hohe Decke sorgen für ein luftiges Raumgefühl und verleihen dem Wohnbereich mit seiner Küchenzeile und dem Eßtisch eine offene Großzügigkeit. Diese Festtstellung gilt auch für das Schlafzimmer, das durch eine offene Mansarde mit Wendeltreppe zusätzliche Schlafkapazitäten anbietet. Ein Badezimmer ergänzt das Angebot an die Gäste.

Auf dem weitläufigen Grundstück mit über 3.800m² befindet sich unweit des Gästehauses ein Poolbereich mit beheizbarem Schwimmbad, einem WC in einer gemauerten Natursteinhütte, einer Sonnenterrasse sowie einem überdachten Schattenplatz, der sich für eine Oudoor-Küche, Bar oder Whirlpoolbetrieb anbietet. Für den bequemen Ein- und Ausstieg sorgt eine zweieinhalb Meter breite Treppe. Das Schwimmbad wurde in 2016 saniert.

Der von subtropischen Pflanzen wie Bougainvilleas und Palmen dominierte Garten wird von einer Begießungsanlage versorgt.

Baujahr der Villa 1998
Baujahr des Gästehauses 2000

Lage & Infrastruktur

- **Seehöhe 56m NN**
- **Luftlinie zum Meer 800m**
- **befestigte Zufahrt auf asphaltierter Straße**
- Anschluss an das öffentliche Strom- und Wasserversorgungsnetz
- **sehr gute Erreichbarkeit >** die Nationalstraße vom Flughafen Kalamata nach Methoni wird derzeit ausgebaut, die Arbeiten haben im Herbst 2024 begonnen
- **attraktive Lage >** zwischen lockerer Villenbebauung über der Südküste der Bucht von Finikounda. Die "Villa Viviana" befindet sich ungefähr in der Mitte zwischen den drei Hafenstädtchen **Pylos-Methoni-Koroni**, jedes mit unterschiedlicher Atmosphäre, jedes innerhalb 10 bis 20 Minuten erreichbar - je nach Lust und Laune.
- **Versorgung in nächster Nähe**
  > nur 1.000m zum Supermarkt, Metzgerei, Taverne, Café (alle Einrichtungen sind ganzjährig geöffnet) sowie dem 2 km langen Sandstrand "Mavrovouni" mit Beachbar
  > nur 2.500m in den Fischer- und Ferienort Finikounda mit allen Geschäften des täglichen Bedarfes (Bankautomaten, Apotheke, Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Bootvermietung, Fahrradgeschäft etc.) sowie eine Vielzahl von Cafes, Tavernen und

Restaurants.
- Weiteres umfangreiches **gastronomisches Angebot** in Methoni, Pylos und dem aufstrebenden Ferienort Gialova, sowie in diversen umliegenden Bergdörfern (Lachanada, Kaplani, Falanthi, Vasilitsi, Evangelismos etc).
- Die **umliegende mediterrane Hügellandschaft** erinnert an Klischeebilder der Toskana. Die Schönheit der Natur Messeniens ist perfekt für jeden Outdoor-Enthusiasten geeignet, der von Wassersport im glasklaren türkisen Wasser oder Wanderungen und Radtouren zwischen uralten Olivenhainen oder im nahen Hochgebirge begeistert ist. Hafenstädtchen mit Postkartenpotential und historische Kraftplätze aus allen Epochen europäischer Kulturgeschichte bereichern das Freizeitpotential. Entspannend und aufregend zugleich sind Bootsfahrten zu den vorgelagerten Inseln mit ihrer unberührten Natur.
- **Costa Navarino ist nur um die Ecke**
  In den letzten Jahren haben millionenschwere Investoren Golfplätze und Wellnessresorts unweit der "Villa Viviana" entstehen lassen und damit die Region Messenien zu einem magischen Reiseziel und einer neuen Luxusdestination am Mittelmeer gemacht. Die eben erfolgte Privatisierung des Yachthafens Pylos und des internationalen Airports Kalamata versprechen eine weitere Expansion dieser bisher noch wenig bekannten Destination. Der in 2025 begonnene Ausbau einer Schnellstraße von Kalamata über Pylos nach Methoni wird dieser Entwicklung gerecht.

Ausstattung

- Zentralheizung mit Wärmepumpe (Heizkörper in allen Zimmern der Villa)
- Raumtemperaturregelung über SmartHome (getrennt nach Stockwerken)
- Klimaanlage (warm/kalt) in allen Zimmern sowie im Gästehaus
- Photovoltaikanlage 8 kwh (Stromeinspeisung auf Verrechnung, auf 25 Jahre bis 2047, 19 PV-Paneele mit Dachmontage)
- Zentrales Alarmsystem (SIGMA) inklusive Interventionsservice /Security vor Ort (Navarino Lions Security)
- Überwachungskameras
- beheizbarer Pool 66m² mit Schattenplatz, Aussendusche, WC
- elektrisch gesteuertes Gartentor
- elektrisch gesteuertes Garagentor
- Klingelanlage mit Kamera
- Satelliten-TV
- designte Einbauküche
- öffentliche Wasserversorgung mit 3000 Liter Reservetank
- Begießungssystem

- vollständig eingezäuntes Grundstück
- Olivenbäume, kanarische Palmen

Flächen

WOHN- UND NUTZFLÄCHE GESAMT 345,55m²
Die Villa 283,15m²
Das Gästehaus 62,40m²

DIE VILLA im Detail

Wohnfläche 208,45m²
Nutzfläche 74,70m²

davon >>>
Erdgeschoss 96,65m² Wohnfläche
Obergeschoss 86,60m² Wohnfläche
Untergeschoss 99,77m², aufgeteilt in 25,20m² Wohnfläche, 74,70m² Nutzfläche

DAS GÄSTEHAUS im Detail

Wohnfläche 62,40²

davon >>>
Erdgeschoss 52,53m²
Mansarde 9,87m²

DER POOL 66m²

Poolbar Überdachung 25,20m²
WC Natursteinhäuschen 6,09m²

DAS GRUNDSTÜCK 3.822m²

Entfernungen

ORTE		
Finikounda	2,5km	0:03 h
Methoni	10km	0:11 h
Koroni	23km	0:25 h
Pylos	19km	0:20 h
Gialova	27km	0:30 h

Kalamata Stadt	59km	1:05 h	
GOLFPLÄTZE - WELLNESS RESORTS			
Navarino Hills		25km	0:28 h
Navarino Bay - Agorá Marktplatz - Mandarin Oriental		25km	0:28 h
Navarino Dunes - Westin - The Romanós		35km	0:40 h
FLUGHÄFEN			
Flughafen Kalamata		50km	0:55 h
Flughafen Patras-Araxos		200km	2:50 h
Flughafen Athen		320km	3:30 h
FÄHRHAFEN			
Fährhafen Patras		228km	3:05 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 3,72% inklusive 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 4178/2013 liegt vor.
- Zwischenverkauf vorbehalten.
- Etwaige Abweichungen in der Beschreibung der Immobilie und seiner Ausstattung oder fehlende Ausstattungsmerkmale sind möglich.
- **Energieausweis**:
  Hauptgebäude VIVIANA
  Bedarfsausweis >
  Protokollnummer 54296/2016
  Registriernummer 6HRAX-JL16Y-L3051-Y
  Energieklasse A+
  Bedarf 2,9 kwh/m²
  Wirkungsfläche 233,95m²

  Energieausweis
  Gästehaus VIVIANA
  Bedarfsausweis >

Protokollnummer: 54300/2016
Registriernummer WCKY4-UY3LJ-CBMVQ-L
Energieklasse D
Bedarf 147,5 kwh/m²
Wirkungsfläche 52,53m²

Greco Properties, Thomas Ertl
Tel.: +30 27230 23160
E-Mail: greco_gr@otenet.gr