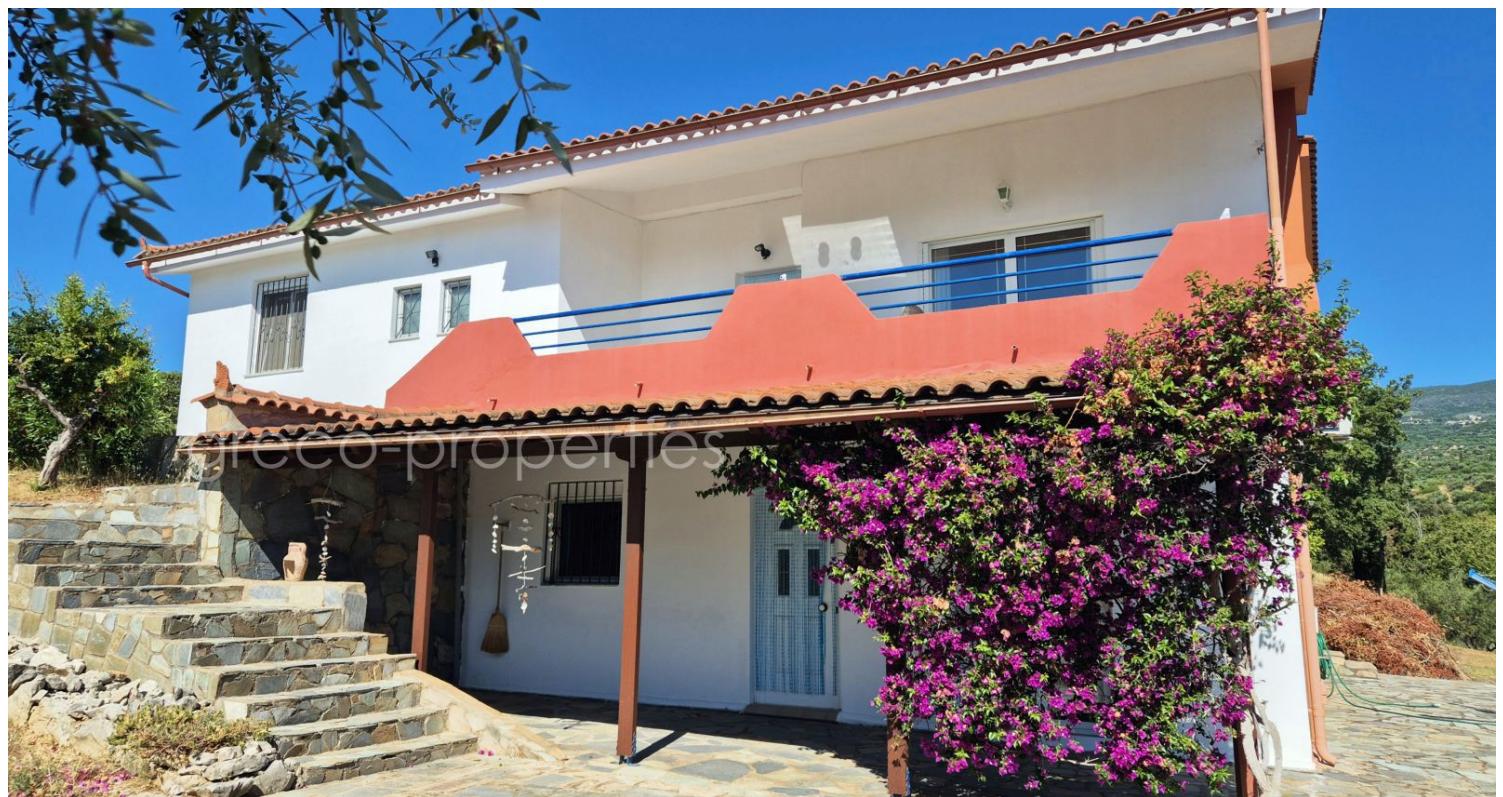


ALBATROS - GERÄUMIGES LANDHAUS IN STRANDNÄHE, EINLIEGERWOHNUNG



Beschreibung



Geräumiges Landhaus mit Einliegerwohnung, nur 600m zum Sandstrand

Versteckt in immergrüner Olivenbaumlandschaft und nur 600m von einem kilometerlangen Sandstrand, liegt dieses griechische Landhaus, das auf einen neuen Besitzer wartet. Imposantes Hochgebirge und darunter das Blau der messenischen Bucht bestimmen den Blick auf die messenische Bucht an der Ostküste der Halbinsel Pylia.

Drei Schlafzimmer und zwei Wohnzimmer verteilen sich auf zwei Ebenen:

Zum Obergeschoss hat man ebenerdigen Zugang von der Straßenseite. Hier befindet sich ein weitläufiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, eine geschlossene Küche mit Essbereich sowie zwei Schlafzimmer und 2 Bäder.

Eine Innentreppe führt in den geräumigen Kellerbereich des Untergeschosses, der gartenseitig Tageslicht hat und vielseitig verwendet werden kann (Lager, Technik, Hauswirtschaft, Gymnastikraum etc). Eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang bildet die zweite Wohneinheit des Hauses mit Wohnzimmer, Kitchenette, Schlafzimmer und Bad, geeignet für Vermietung, Gäste oder Betreuungspersonal.

Die mediterrane Philosophie des "Wohnens im Freien" wird hier durch drei überdachte Veranden umgesetzt: vor der Küche, vor dem Wohnzimmer und vor der Einliegerwohnung, umgeben von gut 3.000qm Olivenhain.

Im Außenbereich befindet sich ein überdachter Carport für zwei Fahrzeuge, der über den "Eingang 3" (siehe Vermessungsplan) angefahren werden kann.

Lage & Infrastruktur

Seehöhe 40m NN

Luftlinie zum Meer 600m

In nur 10 Gehminuten erreichen Sie den über 1km langen Sandstrand "Chelonaria" (Schildkrötenstrand) mit seinen Sommertavernen und Strandbars.

Beschauliche kleine Hafenorte wie Petalidi und Agios Andreas sowie eine Vielzahl von Bilderbuchstränden beschreiben die Ostküste der Halbinsel Pylia an der Bucht von Messenien. Gesäumt von unterschiedlichsten Tavernen und Strandbars finden Sie bestimmt Ihren Lieblingsplatz am Meer, gerade mal einen Katzensprung mit dem Auto.

Entscheidender Lagevorteil:

Die Fahrtzeit vom Internationalen Flughafen Kalamata beträgt nur 30 Minuten, der nächste Supermarkt ist nur 1.200m entfernt, alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie im nahegelegenen Städtchen Petalidi (7km/ 10 Fahrminuten).

Die zukünftige Wertsteigerung garantiert das nahegelegene Luxusresort "Navarino Blue", das in nur 10km Entfernung entstehen wird.

Anfahrt über durchgängig betonierte Straße, die von der Küstenstraße direkt abzweigt.

Öffentliche Wasser- und Stromversorgung.

Ausstattung

- + Zentralheizung (Gas)
 - + Klimaanlagen (Kühlen / Heizen)
 - + Aluminiumfenster/Türen mit Fliegengitter, Doppelverglasung
 - + Marmorböden
 - + Kaminfeuer
 - + Solar-Warmwasser
 - + SAT-TV
 - + Zaun (vollständige Umzäunung)
 - + Bewässerungssystem
-

Flächen

Wohnfläche 170,79m²

Nutzflächen 43,60m²

Erdgeschoss insgesamt 93,20m²

Obergeschoss insgesamt 121,19m²

Überdachte Terrassen / Veranden 66,75m²

Erdgeschoss Einliegerwohnung > 24,82m²

Obergeschoss Wohnbereich > 24,49m²

Obergeschoss Küche/ Essbereich > 17,44m²

Grundstück 4.049m² (effektive Nutzung 3.637m²)

Wegerecht für Nachbar 412m²

Entfernungen

ORTE

Chrani	3km	0:04 h
Petalidi	5km	0:05 h
Koroni	19km	0:25 h
Kalamata Stadt	33km	0:35 h
Gialova	38km	0:40 h
Pylos	43km	0:45 h

GOLFPLÄTZE - WELLNESS RESORTS

Navarino Hills	40km	0:45 h
Navarino Bay - Agorá Marktplatz - Mandarin Oriental	36km	0:40 h
Navarino Dunes - Westin - The Romanós	42km	0:40 h

FLUGHÄFEN

Flughafen Kalamata	24km	0:25 h
Flughafen Patras-Araxos	202km	2:40 h
Flughafen Athen	283km	2:40 h

FÄHRHAFEN

Fährhafen Patras	231km	2:30 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:** Energieklasse B

Verbrauchsausweis 92,6 kWh/m² p.a.

