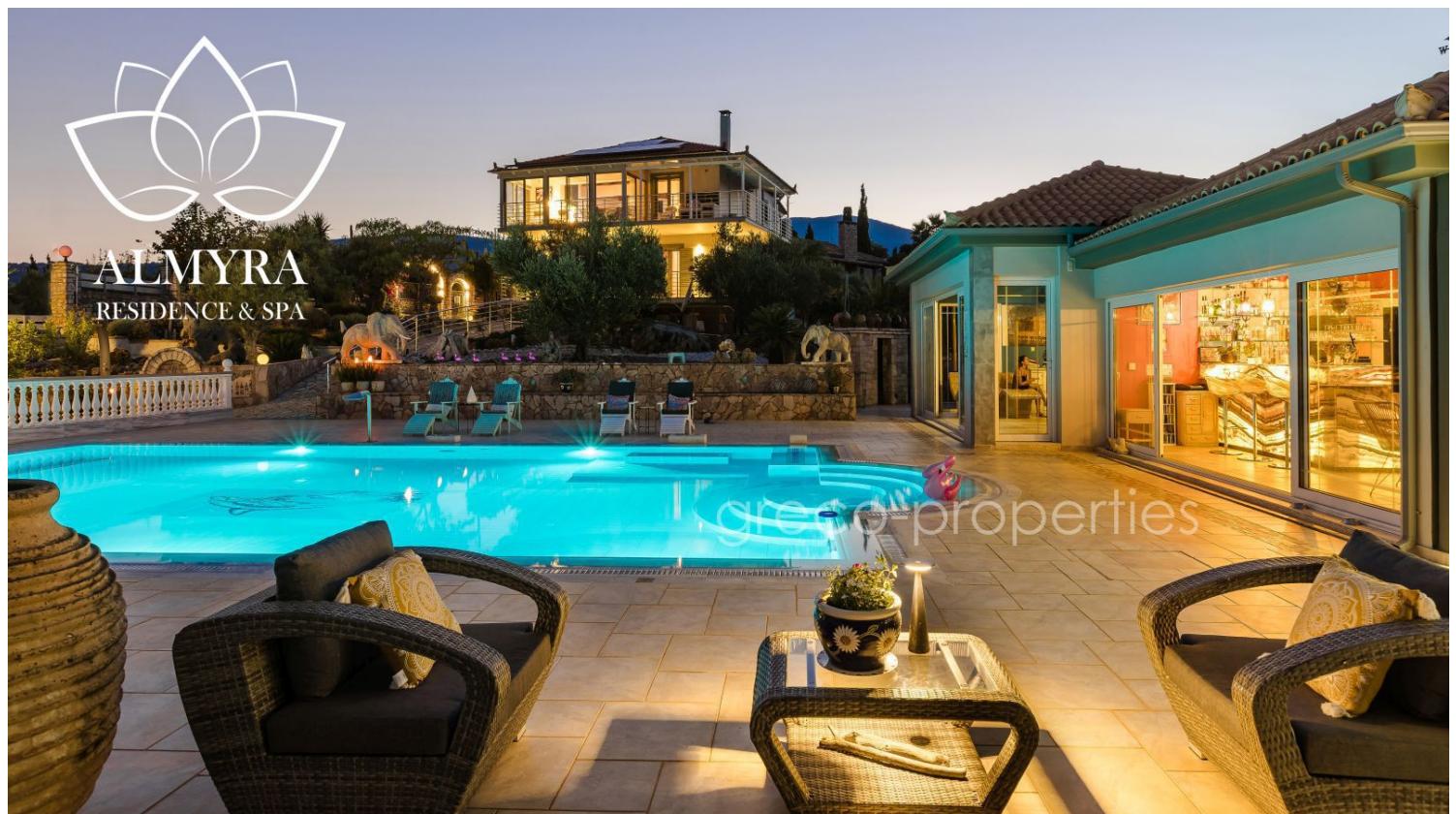


ALMYRA RESIDENCE - EINZIGARTIGES ANWESEN AN 3 STRÄNDEN, UNWEIT KALAMATA





Beschreibung

Dieses einmalige strandnahe Anwesen vereinigt eine private Villa mit den Annehmlichkeiten eines Wellnessbereiches mit Dampfbad, Sauna, Ruheraum, Infinitypool und einer stimmungsvollen Lounge. Weitere Wohnungen stehen Gästen oder Familienmitgliedern zur Verfügung. Das alles nur wenige Meter von drei traumhaften Sandstränden entfernt!

Vom hochgelegenen Wintergarten im Obergeschoss des Haupthauses schweift der Blick weit über das Blau der Bucht von Messenien, von Kalamata im Norden bis Koroni und der Mani-Halbinsel im Süden, darüber das mächtige Taygetos-Hochgebirge, das hier fast 2.500m über den Meeresspiegel ragt - in den Wintermonaten mit Schneehauben auf seinen Gipfeln, während im mediterranen Garten die Zitrusbäume blühen.

85m² Wohnen, Dinen und Kochen sowie ein großzügig gestaltetes, modernes Bad (14m²) beschreiben das gesamte Obergeschoß. Das Holzdach mit offenem Gebälk lässt den hochwertig gestalteten Innenraum optisch noch zusätzlich an Höhe gewinnen, der Wintergarten scheint über der Landschaft zu schweben. Eine freie Treppe verbindet die repräsentative Eingangsdiele mit dem Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer und ein weiteres modernes Bad. Auf der dritten Ebene befindet sich eine von außen zugängliche Souterrainwohnung mit Wohnbereich und Schlafzimmer.

Den Mittelpunkt der großzügigen Anlage bildet der 11x7m große, beheizbare Infinity-Pool mit Massagedüsen, integrierten Jacuzzi-Liegen, Gegenstromanlage und einem Wasserfall. Eine inzwischen entfernte Abdeckung kann wieder angebracht werden. Das Poolsystem arbeitet zur Desinfektion des Wassers mit umweltfreundlichem Aktivsauerstoff. Hinter Glasfronten erwartet Sie der überdachte Wellnessbereich - der Ruheraum mit anatomisch geformten, aufheizbaren Steinliegen dient als Rückzugsort der Entspannung und des Luxus, das Dampfbad und die Sauna steigern das Gefühl von Wohlbefinden und Exklusivität. Eine Mosaik-geflieste Walk-in-Dusche in Muschelform rundet das Spa-Angebot passend ab. Nach dem Verwöhnprogramm genießen Sie einen erfrischenden Drink an der stilvollen Lounge – alles in einer stimmungsvollen Atmosphäre mit unvergesslichen Momenten. Die Bar mit Kühlfrierschrank, E-Herd, Spülmaschine und TV ist mit Arbeitsplatten aus Granit und Unterschränken aus Marmor hochwertig

gestaltet. Die Schönheit des verwendeten natürlichen Steins kommt durch die Hintergrundbeleuchtung und dank der charakteristischen Lichtdurchlässigkeit perfekt zur Geltung und verleiht dem Raum einen Hauch von Eleganz und Raffinesse. Gemütliche Sitzmöbel laden ein, warme Nächte bei stimmungsvoller Beleuchtung auf den weitläufigen Terrassen der Pool- und Wellness-Area zu verbringen. Zwei Pergolen sorgen durch ihr automatisiertes Überdachungssystem für anpassbaren Wetterschutz.

Im unteren Geschoss des Wellnessgebäudes erwartet Sie eine großzügige Einliegerwohnung mit Wohnraum und Küche, einem Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank sowie einem Duschbad. Die beschattete, gemütliche Terrasse lädt ein zur Entschleunigung mit echtem Naturgenuss, beim Blick auf die uralten Ölähume der Umgebung.

Garage, Werkstatt, Abstellräume und Technikraum ergänzen die Funktion des gesamten Resorts. Geübtes Reinigungspersonal und Hausverwaltung können auf Wunsch übernommen werden.

Lage & Infrastruktur

Seehöhe 25m NN

Luftlinie zum Meer 180m

In kurzer Gehweite zu drei sagenhaften Bilderbuch-Stränden an der Bucht von Messenien - Sand pur vor der Haustüre!

- KALAMAKI-STRAND (1) 180m > 100m langer, einsamer Sandstrand ohne Parkmöglichkeit (ist für uns Anlieger gut so), über einen schattigem landwirtschaftlichen Fahrweg erreichbar
- MARMOR-STRAND (2) 170m > völlig versteckt gelegener Bilderbuch-Sandstrand, nur über einen Fussweg durch ein kleines Pinienwäldchen zu erreichen und ist umrahmt von echten Marmorfelsen!
- CHELONARIA-STRAND (3) 240m > 300m langer und sehr breiter Sandstrand, im Sommer mit Kantine mit einigen Liegestühlen

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.

Entscheidender Lagevorteil:

Die Fahrtzeit vom **Internationalen Flughafen Kalamata** beträgt nur 30 Minuten, die **nächsten Tavernen** liegen nur 500m-1.000m entfernt, zum nächsten **Supermarkt** sind es nur 2.800m, alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie im nahegelegenen Städtchen Petalidi (5km/ 5 Fahrminuten).

Die zukünftige Wertsteigerung garantiert das nahegelegene Luxusresort "["Navarino Blue"](#)", das in den kommenden Jahren in nur 10km Entfernung entstehen wird. Die neue Schnellstraße von Kalamata nach

Pylos befindet sich bereits im Bau und läuft an Petalidi vorbei. Damit wird die Fahrzeit zum Flughafen nur noch 20 Minuten betragen, nach Kalamata 30 Minuten.

Ausstattung

Heizung / Kühlung

- + Zentralheizung in beiden Gebäuden mit zwei Gastanks
- + Heizkörper in Haus 1
- + Fußbodenheizung in Haus 2
- + Holzkamin im Wohnzimmer Haus 1
- + Klimaanlage (Kühlung / Heizung) in allen Zimmern
- + elektrische Heizkörper als Handtuchwärmer in den Bädern des Hauptgebäudes

Elektrik

- + öffentliche Stromversorgung
- + Marmorwände der Poolbar mit integrierter Beleuchtung
- + diverse Beleuchtung über Bewegungsmelder
- + Photovoltaikanlage 4,92kwh (1-phasic) und 6,56 kwh (3-phasic) mit Batteriespeicher 5,12kwh
- + Überwachungskameras
- + WLAN über Festnetzanschluss
- + zwei SAT-TV Anlagen
- + zwei elektrisch betriebene Gartentore

Bäder /Wellness

- + hochwertige Badausstattungen mit automatischer Toilettenspülung, Master-Bad mit Massivholzeinrichtung neu in 2022
- + Infinitypool, beheizbar, 7m x 11m x 1,50m
- + Wellnesseinrichtung > Sauna, Dampfbad, Wärmeliegen aus Mosaikstein
- + "Walk-in-Dusche" in Muschelform

Küche

- + deutsche Einbauküche (Details folgen)

Wasserversorgung

- + Öffentliche Wasserversorgung über 2 getrennte Leitungen
- + Warmwasser über Solaranlage, wahlweise elektrisch
- + Sickergrube mit 2-Kammer-System

Garten

- + Mediterrane Landschaftsgestaltung auf verschiedenen Ebenen (Zitrus- und Olivenbäume, Felsengarten, Kakteen)
- + Bewässerung über mehrere Wasserkreisläufe
- + vollständig umzäunt, auf 2 Seiten mit aufwändiger Natursteinmauer mit Beleuchtung
- + zwei Zufahrten

Sonstiges

- + erneuerte Aluminiumelemente in 2022
 - + Fensterläden Rückseite
 - + Fliegengitter
 - + Sicherheitshaustüre mit PIN
 - + zwei Pergolen mit elektrischen Schiebedächern und Glasschiebetüren
 - + eingerichtete Werkstatt
-

Flächen

Summe aller Wohnflächen 424,23m²

Summe aller Nutzflächen 160,50m²

Total Gebäudeflächen 584,73m²

Gebäude "Residence"

Wohnfläche EG/OG 200m²

Nutzfläche UG 100m²

Gebäude "Wellness"

Wohnfläche EG/OG 224,23m²

Nutzfläche Keller 40,50m²

Technikraum 20m²

Grundstück 4.367m²

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 Blue (in Planung)	10km	0:10 h
Navarino Bay - Navarino Hills - Agorá Marktplatz	36km	0:35 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 4495/2017 ist derzeit in Bearbeitung
- Zwischenverkauf vorbehalten.
- Etwaige Abweichungen in der Beschreibung der Immobilie und seiner Ausstattung oder fehlende Ausstattungsmerkmale sind möglich.
- Energieausweis ist in Bearbeitung:

