

# HAUS ORPHEUS



## Beschreibung

### **Griechisches Landhaus mit unverbaubarem Meerblick mit Einliegerwohnung, gesamtes Untergeschoss mit Tageslicht**

Eingebettet in die umliegende Olivenhainlandschaft blickt das dreigeschossige Landhaus auf die Inselwelt der Bucht von Finikounda. In den Wintermonaten senkt sich die Sonne stimmungsvoll über dem Meer, in den Sommermonaten über der anmutigen Hügellandschaft der Pylia. Bestechend ist das große Potential an Wohn- und Nutzfläche angesichts des großräumigen Untergeschosses mit Tageslicht sowie der separaten Einliegerwohnung im Obergeschoss. Die bequeme Erreichbarkeit über eine wenig befahrene Asphaltstraße, die Unverbaubarkeit sowie der eingewachsene subtropische Garten sind weitere Argumente für den Kauf dieses Hauses als Erst-oder Zweitwohnsitz am Mittelmeer.

Durch ein schmiedeeisernes Gartentor befahren Sie den von Natursteinmauern umgebenen Hof auf der Hausrückseite zum Carport, der sich ebenso wie der überdachte Eingang an der Nordostecke des Hauses befindet. Sie betreten im Erdgeschoss ein geräumiges Wohnzimmer mit freiem Blick auf das Blau des Ionischen Meeres und das tiefe Grün der Olivenbaumlandschaft. Ein gemauerter Kamin schafft in den Wintermonaten eine behagliche Atmosphäre. Die offene Küche ist architektonisch vom Wohnraum abgesetzt und mit Elektrogeräten der Hersteller Siemens- und Miele ausgestattet. Vom Wohnzimmer führt ein Gang zu drei Schlafzimmern mit einem Bad, einem WC sowie einem Abstellraum. Auf Grund durchdachter Architektur haben alle Zimmer Meerblick! Eine großzügige, teilweise überdachte Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hauslänge.

Eine Außentreppe führt vom rückwärtigen Hof zur Einliegerwohnung im Obergeschoss. Auf der Veranda vor der Eingangstüre beeindruckt die Blütenpracht einer üppigen Bougainvillea. Das Apartment besteht aus einem großen Wohnraum mit Küchenzeile, einem separaten Schlafzimmer und einem Bad. Großflächige Fensterfronten geben einen überwältigenden Meer- und Landschaftsblick frei. Die Terrasse lädt angesichts dieses Ausblickes zum Verweilen ein. Von hier bietet sich auch ein Überblick über den vollständig eingewachsenen Garten mit seinen über 15m hohen Fächerpalmen. Ein uralter Brunnen ist noch funktionsfähig. Ein gemauerter Gartengrill lädt zum BBQ ein.

Auf gepflasterten Gartenwegen erreichen Sie das Untergeschoss, das eine vollständige Unterkellerung des Hauses mit vier Tageslichträumen und davorliegender Terrasse mit Außendusche darstellt. Eine überdachte Freifläche ergänzt das Raumangebot. Alle vier Räume haben innen Rohbaustatus und bieten förmlich einen Ausbau an. Die beiden kleineren Räume dienen als Abstellbereich und Heizungsraum. Die Ölzentralheizung wurde in den letzten Jahren gewartet, die Heizkörper des Hauses erneuert.

Zur Historie: Das Landhaus „Orpheus“ wurde 1995 als Wohngebäude mit Erd- und Untergeschoss erstellt, wobei das Untergeschoss auf Grund der natürlichen Hangneigung eine vollständige Tageslichtfassade hat. Das Obergeschoss wurde drei Jahre später in 1998 durch eine Erweiterung der Baugenehmigung ergänzt. Die baurechtliche Legalisierung für das Untergeschoss wurde 2021 durchgeführt.

Zustand: Es handelt sich um ein teilweise sanierungsbedürftiges Gebäude. Wir führen gerne folgende

Arbeiten zum garantierten Festpreis aus: Malerarbeiten incl. Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, Badmodernisierung, Erneuerung der Vordächer, Austausch der Klimaanlage, neue Haustüren/teilweise Fenster/teilweise Rollos.

---

## Flächen

Wohnfläche: 162m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 112m<sup>2</sup>  
Grundstück: 1.593m<sup>2</sup>

---

## Ausstattung

Betondecken  
Fliesenboden  
Ölzentralheizung mit neuen Heizkörpern (2019) und 900l-Tank  
(Umbau für Luft-Wärmepumpe ist möglich)  
Klimaanlagen  
Manuelle Rollos  
Küchenmöbel mit Herd, Ofen, Spülmaschine, Waschmaschine  
Gemauerter Kamin im Wohnraum  
Aluminiumfenster/-türen mit Fliegengitter (seitliche Schiebegitter)  
Überwachungskameras  
Telefon-/ Internetverbindung  
Verkauf inklusive Mobiliar

---

## Lage/Infrastruktur

Seehöhe 170m NN  
Luftlinie zum Meer 1.360m

In nur 600m Entfernung befindet sich fußläufig ein ganzjährig bewohntes Dorf mit einem Kaffeehaus.

Einen traumhaften Sandstrand mit Taverne erreichen Sie in nur 3 Fahrminuten (3km Entfernung). Barbetrieb mit Poolanlage am Nachbarstrand.

Zum Einkaufen für den alltäglichen Bedarf fahren Sie mit dem Auto in nur 5 Minuten (4,5km) nach Finikounda: dort befindet sich ein Supermarkt mit einer Bäckerei, diverse Minimärkte, Metzgereien,

Apotheke, Bankautomat, Gärtnerei. Darüber hinaus finden Sie in Finikounda und den umliegenden Dörfern eine Vielzahl von Tavernen und Bars / Cafés, die auch teilweise im Winter geöffnet sind.

Ein großer Baumarkt befindet sich in nur 9km Entfernung, diverse weitere Supermärkte in Methoni und Koroni, überregionale Supermarktketten befinden sich in Pylos (24km, A/B Supermarkt).

Freizeitaktivitäten in Finikounda: Bootsausflüge (Verleih im Hafen von Mai bis September), Wassersport (Surfverleih, Surfschule), Fahrradtouren (Verleih und Reparatur vor Ort)

Zum nahegelegenen internationalen Flughafen Kalamata sind es 47km (Fahrzeit 45-50 Minuten). Von hier fliegen Sie schnell und unkompliziert zu ca. 30 Destinationen in Europa.

## Entfernungen

ORTE		
Finikounda	4,5km	0:05 h
Methoni	14,5km	0:15 h
Pylos	24,5km	0:25 h
Gialova	32km	0:32 h
Golf Navarino Bay	29,5km	0:30 h
Golf-/Wellness Resort Costa Navarino Dunes	39km	0:40 h
Koroni	16,5km	0:18 h
Marathopoli	50km	0:50 h
Kyparissia	74,5km	1:10 h
Kalamata Stadt	55km	1:05 h
FLUGHÄFEN		
Flughafen Kalamata	47km	0:55 h
Flughafen Patras-Araxos	203km	2:55 h
Flughafen Athen	307km	3:20 h
FÄHRHAFEN		
Fährhafen Patras	230km	3:15 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 3,72% inklusive MwSt. und beinhaltet die Organisation der Vertragsabwicklung.
- Gesetzliche Nebenerwerbskosten für Grunderwerbssteuer, Notar, Rechtsanwalt und Registeramt derzeit ca. 7,5%
- Die Legalisierung nach Gesetz 4495/2017 wird gerade durchgeführt.
- Energieausweis PEA nach Gesetz 3661/2008 ist nicht vorhanden und wird vor Vertragsabschluß vorschriftsgemäß erstellt.
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης ΠΕΑ σύμφωνα με το νόμο 3661/2008 δεν υπάρχει.
- Zwischenverkauf vorbehalten

