

MEERNAHES REFUGIUM MIT RUSTIKALEM CHARME, PREMIUM-LAGE! RESERVIERT!



CASA Rustica

**- ein mediterraner Rückzugsort mit Premium-Panoramalage
nur 300m zum Meer!**

Beschreibung

Es erwartet dich eine Oase in sanft geschwungener Hügellandschaft, in einer der begehrtesten Lagen der südwestlichen Peloponnes: nur 300m von der Küste entfernt, mit direktem Blick auf die historische venezianische Festung von Methoni und traumhaften Sonnenuntergängen über dem Ionischen Meer. Das Anwesen verbindet mediterrane Ursprünglichkeit mit großem Potenzial für Modernisierung und individuelle Gestaltung.

Ein Zuhause, das dich empfängt

Wenn du das große Holztor öffnest, betrittst du eine Oase der Ruhe. Der Innenhof mit seiner Pergola lädt dich ein, dich zu setzen, bevor du überhaupt das Haus betrittst. Hier spürst du sofort: dieser Ort ist nicht gemacht für Eile. Er ist gemacht für Ankommen.

Die Loggia - mediterrane Ruhezone

Direkt an den Innenhof schließt eine stimmungsvolle Loggia an, die dem Haus eine besondere Leichtigkeit verleiht. Vor ihr wehen weiße Vorhänge im warmen Wind - ein Platz, an dem man die Ruhe des mediterranen Lebens unmittelbar spürt. Von hier hat man auch direkten Aussenzugang zum Bad und auf das freie Feld unterhalb des Hauses.

Moment des Tages

Die überdachte Panorama-Terrasse ist ein Ort, an dem die Zeit stehen bleibt. Ein grandioser Ausblick liegt zu deinen Füßen, du siehst zu, wie die Sonne hinter der historischen Burgfestung versinkt. Das Meer glitzert, die Mauern der Burg färben sich von gold zu rot. Die Lichter von Methoni beginnen zu leuchten - die sogenannte "blaue Stunde" an einem einmaligen Ort - ein unvergesslicher Moment.

Grundstück & Außenbereiche

+ 5.626m² mediterrane Weite, geprägt von sanft geschwungenen Wiesenflächen und einem kleinen Olivenhain mit knapp fünfzig alten Bäumen, deren knorrige Äste und silbrig-grüne Blätter im Sonnenlicht schimmern.

+ Großzügige Naturflächen, ideal für Gartenliebhaber, Poolbau oder weitere Gestaltung - im Rahmen der geltenden Baugesetzgebung

- + Innenhof mit Pergola – perfekt für schattige Sommernachmittage
- + Überdachte Panorama-Terrasse im Obergeschoss mit spektakulärem Meer- und Burgblick
- + Teilweise eingezäunt, ideal für Privatsphäre und Haustiere

Wohnfläche & Raumaufteilung (ca. 150 m²)

Die Villa erstreckt sich über zwei Ebenen, die sowohl gemeinsam als auch separat genutzt werden können – ideal für Gäste, Vermietung oder Mehrgenerationennutzung.

Obergeschoss – Wohnen mit Aussicht (Hauptebene)

Wohnzimmer mit offener Küche

– rustikale Elemente, gemütlicher Kaminofen für den mediterranen Winter

1 Schlafzimmer, getrennt vom Wohnbereich mit hohem Vorhang

1 Badezimmer, zugänglich über eine kleine Diele

Loggia mit Zugang zum Innenhof, zum Bad und auf das Grundstück

Große überdachte Terrasse mit unverbautem Blick auf:

- das Ionische Meer
- die venezianische Burgfestung und das Städtchen Methoni
- den Sonnenuntergang

Diese Ebene ist der emotionale Mittelpunkt des Hauses – lichtdurchflutet, offen und mit einem Panorama, das seinesgleichen sucht.

Erdgeschoss – Gästeebene / Studio-Potenzial

2 Schlafzimmer

1 Badezimmer

Kitchenette

Abstellraum

Große Werkstatt

- vielseitig nutzbar
- ausbaufähig zu Studio oder Apartment (falls es die jeweils geltende Baugesetzgebung zulässt)

Durch den separaten Zugang eignet sich diese Ebene hervorragend für Gäste oder als unabhängige Wohneinheit.

Bauweise & Stil

Baujahr 2000

Sehr rustikaler Stil mit echten alten Holztüren und traditionellen Materialien

Authentischer mediterraner Charakter, der sich hervorragend modernisieren lässt

Warmwasser-Wandheizung

Kaminofen

Alarmanlage

Renovierungsbedarf

Die Immobilie ist solide, benötigt jedoch einige Modernisierungen:

- + Austausch von Fenstern und Türen
- + Erneuerung von einigen Dachpartien
- + Erneuerung der Holzpergolen
- + Instandsetzung der Warmwasser-Wandheizung
- + Allgemeine kosmetische Renovierungen nach Geschmack

Unser Bauträger übernimmt zeitnah alle gewünschten Arbeiten zum garantierten Festpreis. Gerne schicken wir Ihnen die bereits fertiggestellte Kalkulation.

Das Haus bietet damit eine hervorragende Basis für eine individuelle Neugestaltung – von rustikal – traditionell bis modern – mediterran.

Flächen

Wohnfläche 150,19m², davon

Erdgeschoss 80,77m²

Obergeschoss 69,42m²

Loggia 15m²

Innenhof 74m²

Terrasse überdacht 43m², teilüberdacht 17m²

Grundstücksfläche 5.626m²

Ausstattung

Ziegelboden im Wohnbereich

Schiffsholzböden in den Schlafzimmern

Holzfenster und Holztüren

Wand-Zentralheizung in den Außenwänden aller Zimmer, inkl "Werkstatt"

Holz-Kaminofen

Byzantinische Keramik-Dachziegel

Lage/Infrastruktur

Seehöhe 48m NN

Luftlinie zum Meer 300m

Attraktive Lage mit hervorragender Anbindung

- + Direkt gegenüber der historischen Burgfestung von Methoni
- + Ruhige, exklusive Lage mit wenigen Nachbarn
- + Spektakuläre Sonnenuntergänge über dem Ionischen Meer
- + Nähe zu Stränden, Tavernen, Hafen, Einkaufsmöglichkeiten

Diese Lage ist sehr selten zu finden und zählt zu den begehrtesten der Region.

Die CASA RUSTICA liegt in der Nähe der historischen Stadt Methoni, zwischen Pylos und Koroni – jeweils in 10 bis 20 Minuten erreichbar. Griechische Authentizität hat sich in dieser Gegend und den umliegenden Bergdörfern bewahrt. Dieser unberührte Lebensstil trifft nur wenige Kilometer entfernt auf Luxus vom Feinsten – Sie haben jeden Tag die Wahl: Die renommierte Costa Navarino mit ihren luxuriösen Wellness-Resorts und Golfplätzen sowie 70 Restaurants und Geschäften ist nur 15-20 Autominuten entfernt. Die Privatisierung des internationalen Flughafens Kalamata (55 km) und die Erweiterung des Yachthafens von Pylos versprechen ein signifikantes Wachstum des Tourismus und des Immobilienmarktes. Darüber hinaus wird der bereits laufende Ausbau einer Schnellstraße von Kalamata nach Methoni die regionale Anbindung perfektionieren.

Unwichtiger Hinweis am Rande: Hollywoods nächster Blockbuster, „Die Odyssee“, wurde im Frühjahr 2025 vom Oscar-prämierten Filmemacher Christopher Nolan unweit der Casa Rustica gedreht. Filmstart ist im Juli 2026.

Entfernungen

ORTE		
Methoni	4km	0:06 h
Finikounda	8,5km	0:09 h
Pylos	13km	0:15 h
Gialova	20km	0:25 h
Koroni	28km	0:30 h
Kalamata Stadt	63km	1:10 h
Kyparissia	64km	1:05 h
GOLFPLÄTZE - WELLNESS RESORTS		
Navarino Dunes - Westin - The Romanós	28km	0:30 h
Navarino Bay - Agorá (Marktplatz) - Mandarin Oriental	18km	0:20 h

Navarino Hills	19km	0:22 h
FLUGHÄFEN		
Flughafen Kalamata	55km	1:00 h
Flughafen Patras-Araxos	193km	2:40 h
Flughafen Athen	315km	3:30 h
FÄHRHAFEN		
Fährhafen Patras	215km	2:50 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
- Gesetzliche Nebenerwerbskosten für Grunderwerbssteuer, Notar, Rechtsanwalt und Registeramt liegen derzeit bei ca. 7,5%
- Energieausweis PEA vorhanden: Energieklasse F, Bedarf 221,6 kwh/m², Wirkungsfläche 150,19m²
- Zwischenverkauf vorbehalten

