

# PREMIUM VILLA VERGA - ZWISCHEN STADTLIBEN UND BERGEINSAMKEIT



## Beschreibung

### **Moderne Premiumvilla (302m<sup>2</sup>) über der Bucht von Messenien - zwischen Stadtleben und Bergeinsamkeit**

„Sprachlos“ – auf diese treffende Zusammenfassung haben wir uns geeinigt, nachdem wir erstmals die Lage, den umwerfenden Panoramablick und die architektonische Komposition dieses einmaligen Anwesens gesehen haben. Die Immobilie profitiert in besonderem Maße von ihrer außergewöhnlich günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur Provinzhauptstadt Kalamata. Hier kommt zum Verkauf eine **zweistöckige High-End-Villa** mit **Keller, Aufzug, Infinity-Pool** und spektakulärem **Panoramablick über die Bucht von Messenien**, das lebendige Kalamata und die dramatische Hochgebirgskulisse. Die Immobilie schwebt förmlich 145 Höhenmeter über dem Meer und bietet ein unvergleichliches Wohngefühl zwischen Bergmassiv, Bucht und Stadtlichtern. Perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Design, Technik und Lage auf höchstem Niveau suchen.

### **Objektbeschreibung**

#### **4 SZ, 4 Bäder**

Diese außergewöhnliche, neu erbaute Luxusvilla erhebt sich am Fuße eines imposanten Hochgebirges und bietet einen der eindrucksvollsten Ausblicke der gesamten Region. Hoch über dem Meer gelegen, eingebettet in eine exklusive Ansammlung moderner Premiumvillen, eröffnet sich ein unverbaubares Panorama, das seinesgleichen sucht: das tiefe Blau der Bucht von Messenien, die lebendige Stadt Kalamata und unvergessliche Sonnenuntergänge im Westen.

Die Architektur verbindet klare Linien mit warmen Materialien und großzügigen Glasflächen, die den Blick in die Landschaft wie ein Kunstwerk inszenieren. Ein **Aufzug über drei Ebenen** verbindet alle Wohnbereiche komfortabel und barrierefrei. Das eingezäunte Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.840m<sup>2</sup> befindet sich in einer geschwungenen Bergflanke mit ca. 50 Olivenbäumen auf 5 terrassierten Ebenen. Eine Immobilie für Käufer, die das Außergewöhnliche suchen: modernste Technik, exklusive Materialien, absolute Privatsphäre und eine Lage, die selbst in Griechenland selten ist.

---

## Lage & Infrastruktur

Seehöhe 145m NN

Luftlinie zum Meer 800m

Die hervorragende Anbindung an das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region macht das Objekt nicht nur heute äußerst attraktiv, sondern garantiert auch langfristig eine überdurchschnittliche

Wertsteigerung. Durch die Nähe zu Arbeitsplätzen, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie vielfältigen Freizeitangeboten zählt die Lage zu den gefragtesten im gesamten Umland. Eine Investition, die nachhaltig überzeugt. Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Hanglagen der Region. Die Kombination aus Meerblick, Bergkulisse und Nähe zur lebendigen Stadt Kalamata mit allen Annehmlichkeiten einer kompletten Infrastruktur schafft ein einzigartiges Wohngefühl. Nachts verwandelt sich die Aussicht in ein funkeln des Lichtermeer – ein Anblick, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht.

### **Tavernen, Restaurants, Bars**

In 2km Entfernung befinden sich eine Familientaverne am Berghang. Nur 3km sind es zum legendären "Kastraki", ein Restaurant mit Bar für alle Einheimischen der nahegelegenen Stadt, die sehen und gesehen werden wollen.

Geheimtip gefällig? Auch nur 2km sind es zum Fischlokal "Ximeroma" am Meer.

### **Strand & Meer**

Die weißen Stein- und Kieselstrände der "Riviera von Kalamata" mit diversen Strandbars erreichen Sie in nur 3 Fahrminuten (2 km Entfernung), den fast 3km langen Sandstrand von Kalamata in 10 Fahrminuten (5,5km).

### **Einkaufen**

Minimarket, Apotheke, Metzgerei und Bäckereien finden Sie vor Ort in Kato Verga. Der nächste LIDL-Supermarkt ist nicht weit (3,4km oder 5 Fahrminuten). Darüber hinaus finden Sie vor Ihrer Haustüre die gesamte Infrastruktur der Provinzhauptstadt Kalamata (nur 15 Fahrminuten).

### **Freizeitaktivitäten**

Bootsausflüge (Messinia Explorer), Wassersport (Surfverleih, Surfschule), Fahrradtouren (Verleih und Reparatur), Bergsteigen und Wandern im Taygetosgebirge und der Halbinsel Mani (Bergsteigerverein Kalamata), Paragliding (Ano Verga, 7km).

### **Flughafen**

Autobahnanschluss zum nahegelegenen internationalen Flughafen Kalamata (Fahrzeit nur 20 Minuten). Von hier fliegen Sie schnell und unkompliziert zu ca. 30 Destinationen in Europa.

---

## **Ausstattung & Highlights**

- **Infinity Pool** mit Meerblick (37m<sup>2</sup>)
- **Intelligente Beleuchtung** mit stimmungsvollen Szenen
- **Hochwertige Holzapplikationen** an Wänden und Decken
- **Maßgefertigte Einbauschränke** in allen Wohn- und Schlafbereichen

- **Heizung und Kühlung über Gebläsekonvektoren / Smart Home**
- **Automatische Rollläden**
- **Beeindruckendes elektrisches Kaminfeuer**
- **Sicherheitskameras, Alarmanlage mit Notrufdienst**
- Überbreite, hochsichere Eingangstüre
- Großzügige Terrassenflächen mit spektakulärem Weitblick
- Aluminiumpergola mit Markise
- Große Parkflächen für mehrere Fahrzeuge, Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Eigener Bolzplatz mit Ballnetz
- Anschluss an das öffentliche Wasser- und Stromnetz, Bewässerungssystem
- **Elektrik:** Photovoltaik vorbereitet, ferngesteuerte Gartentore, Türsprechanlage mit Klingel, beleuchtetes Treppengeländer, Einbauleuchten im gesamten Haus, Ladestation für Kfz
- **Heizung/Kühlung:** Zentralheizung in allen Räumen mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Warmwasserspeicher, separate Temperaturregelung pro Raum über SmartHome, Gebläsekonvektoren in allen Räumen (warm/kalt), Klimaanlage in allen Bereichen (warm/kalt), Elektrischer Handtuchheizkörper in allen Badezimmern, Solarwarmwasserbereiter
- Unverbaubare Hanglage mit absoluter Privatsphäre
- teilmöbliert

---

## Flächen

### Raumaufteilung

#### **Wohn- und Nutzfläche 338m<sup>2</sup>**

#### **Erdgeschoss 107,93m<sup>2</sup>**

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit raumhohen Fensterfronten, offene Designküche, direkter Zugang zur Poolterrasse, Büro oder wahlweise Schlafzimmer mit Bad, Eingangsdielen mit Personenaufzug und Innentreppe

#### **Obergeschoss 89,69m<sup>2</sup>**

Drei Suiten mit Einbauschränken und jeweils luxuriösem Bad, Balkonzugang, Dielen mit Kitchenette im Einbauschrank

#### **Untergeschoss 105,06m<sup>2</sup>**

Im Untergeschoss befinden sich ein vollständiges Apartment sowie Funktionsräume: Schlafzimmer, Küche, Bad, ein Multifunktionsraum (als Gym, Kino oder abtrennbarer Abstellraum verwendbar) sowie eine

Waschküche.

- Raum für **Kinosaal** oder **Gym**
- Großzügiger **Technikraum** unter der Terrasse (35m<sup>2</sup>)
- Lager- und Hauswirtschaftsbereiche
- Zugang über Treppe oder Aufzug

### Aussenbereich

Zur Immobilie gehören ein Pool (37,60m<sup>2</sup>, 4,70x8,00m), ein Bolzplatz mit Ballzaun, ein Grillplatz, 40 m<sup>2</sup> große Terrassen, und ein 40 m<sup>2</sup> großer Technikraum

## Entfernungen

ORTE		
Kalamata Stadtmitte	6,5km	0:10 h
Koroni	60km	1:05 h
Pylos	63km	1:00 h
Sparta	103km	1:00 h
Tripolis	90km	0:50 h
Kardamili (Äußere Mani)	32km	0:40 h
Areopolis (Innere Mani)	77km	1:25 h
GOLFPLÄTZE - WELLNESS RESORTS		
Navarino Blue (in Planung)	30km	0:30 h
Navarino Bay - Navarino Hills - Agorá Marktplatz	57km	0:55 h
Navarino Dunes - Westin - The Romanós	62km	1:00 h
FLUGHÄFEN		
Flughafen Kalamata	18km	0:20 h
Flughafen Patras-Araxos	187km	2:10 h
Flughafen Athen	273km	2:40 h
FÄHRHAFEN		
Fährhafen Patras	217km	2:30 h

## Pläne

auf Anfrage

---

## 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%
- Zwischenverkauf vorbehalten.
- Etwaige Abweichungen in der Beschreibung der Immobilie und seiner Ausstattung oder fehlende Ausstattungsmerkmale sind möglich.
- Energieausweis ist vorhanden (Daten nachstehend)

