

VILLA ALESIA



Objekt mit „return of investment“

Großzügigkeit, weitgehend auf einer Ebene, bestimmt das Anwesen „VILLA ALESIA“ am Fuße des Egaleo-Gebirges. Auf der Ostseite dominiert eine unmittelbar alpin anmutende Bergwelt, auf der Westseite blicken Sie nach einer 180°-Drehung über das weite Blau des Ionischen Meeres in den Sonnenuntergang. Auf einem weitläufigen, grasbewachsendem Grund steht die zweistöckige Villa mit Pool, in der sich sehr wohnfreundlich die gesamte Wohnfläche im Obergeschoss befindet, und nur die Einliegerwohnung mit Lagerraum als separater Gästebereich im Untergeschoss fungiert.

Über eine Eingangsdiele mit Garderobe betreten Sie den 45m² großen Wohnbereich, an den sich die Einbauküche (9,6m²) sowie ein Essbereich im Erker übergangsfrei anschließt. Es schließen sich drei Schlafzimmer an (14m², 12,3m², 12,6m²), wobei sich zwei Schlafzimmer ein Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche teilen (8,9m²). Das zweite Bad (4,6m²) mit Einzelwaschbecken und Dusche dient dem dritten Schlafzimmer wie auch als Gäste-WC. In der Verlängerung des Wohnzimmers betreten Sie die große Terrasse mit Poolbereich (8x4m/ 32m²). Von hier sowie im gesamten Anwesen genießen Sie einen atemberaubenden Meerblick und auf die weitgeschwungene Küstenebene mit ihren nicht enden wollenden Olivenhainen.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoß hat einen eigenen Fronteingang, und besteht aus einem Wohnraum mit Bad sowie einem Lagerraum.

Ein zusätzliches Bad mit Dusche/WC erleichtert die Nutzung bei einem Aufenthalt im Garten mit direktem Zugang.

Diese Immobilie bietet einen sehr interessanten „Return of Investment“, da sich das Grundstück aus drei Teilen zusammensetzt. Zwei der drei Grundstücke kann der Käufer als Baugrund weiterverkaufen, ohne die bestehende Privatsphäre zu gefährden (siehe nachstehende Angaben zu den Grundstücksflächen)

Flächen

Wohn- und Nutzfläche gesamt 194m²
– Untergeschoss 28m²
– Obergeschoss 166m²
großzügige Terrassen
Pool 32m² (8x4m)
Grundstücksfläche insgesamt 10049m²
Grundstück I
hierauf steht die Villa Alesia 4.014m²
Grundstück II

bebaubar bis zu 220m² Wohnfläche 5035m²
Grundstück III
innerhalb Bauzone mit 200m² Wohnfläche bebaubar 1000m²

Ausstattung

- Kaminofen mit Glastüre
- Solarthermie
- Öl-Zentralheizung
- SAT-TV/Telefon/Internet
- Zaun mit schmiedeeisernem Gartentor
- alter eingewachsener Baumbestand

Zustand

- sehr gepflegt

Lage/Infrastruktur

- Seehöhe 175m NN
- Luftlinie zum Meer 3500m

Entfernungen

ORTE		
Kyparissia	4,8km	0:10 h
Kalo Nero (Badestrand)	11km	0:15 h
Marathopoli	26km	0:30 h
Gialova	44km	0:50 h
Golf Navarino Bay	47km	0:55 h
Golf-/Wellness Resort Costa Navarino Dunes	40km	0:47 h
Olympia	71km	1:05 h
Kalamata Stadt	73km	1:00 h

FLUGHÄFEN

Flughafen Kalamata	66km	0:55 h
Flughafen Patras-Araxos	134km	1:45 h
Flughafen Athen	279km	2:45 h

FÄHRHAFEN

Fährhafen Patras	161km	2:05 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. 6,5%

Die Legalisierung nach Gesetz 4178/2013 wurde bereits 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

