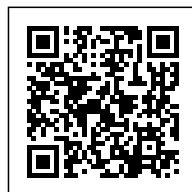


# MEDITERRANE VILLA 442M<sup>2</sup> + INFINITYPOOL + MEERBLICK + NAHE COSTA NAVARINO





## **VILLA MANDOLA - Beeindruckendes Anwesen in mediterranem Stil, Poollandschaft, unverbaubarer Meerblick, nahe der Costa Navarino Griechenland, Messenien, Finikounda**

Eine herrschaftliche Villa in Traumkulisse steht im Süden Griechenlands provisionsfrei zum Verkauf. Sie verkörpert höchsten Wohnkomfort mit atemberaubendem Panoramablick über das glitzernde Wasser der Bucht von Finikounda und seine vorgelagerte Inselwelt. Es empfängt Sie ein großzügiges Raumangebot mit lichtdurchfluteter Atmosphäre und herrlicher Poollandschaft, in idyllischer Lage zwischen unendlichen Olivenhainen .....

### **Architektonisches Konzept**

Die Ausrichtung der "Villa Mandola" nach Südwesten läßt in den milden Wintermonaten stimmungsvolle Sonnenuntergänge über dem Meer erleben, das Gebäude und die Poolanlage gliedern sich perfekt in das theaterförmige Rund des Berghanges ein. Das Zusammenspiel runder Formen mit eckigen Elementen ergibt eine gewollte Komposition des griechisch-venezuelanischen Designers und Künstlers Fotis Doukakis: Kurven und Rundbögen treffen auf gerade Linien und Kanten, eckige Säulen gliedern die vordere und hintere Fassade gleichermaßen. Alle vier Schlafzimmer haben auf Grund des durchdachten Konzeptes Meerblick! Mehrere Küchen erlauben Gästen unabhängiges Kochen. Maßgefertigte Küchen- und Badezimmermöbel verbinden Funktionalität mit Eleganz. Die Hauptgarage ist im Baukörper integriert, man fährt wetterunabhängig direkt in das Haus. Das Apartment mit eigenem Eingang kann perfekt als Wohnung für Gäste, Personal oder Familienmitglieder genutzt werden, eine abschließbare Türe der zugehörigen Veranda bestimmt über den gewünschten Zugang zum Poolbereich. Die Villa wird "teilmöbliert" verkauft, Schlaf- und Wohnzimmer können nach den Vorstellungen des/der Käufer/s eingerichtet werden, ein namhafter Einrichter steht auf Wunsch zur Verfügung.

### **Das Obergeschoss**

verfügt über ein beeindruckendes Eingangsportal, das als Vorfahrt und Terrasse gleichermaßen dient. Die Eingangsdiele überrascht durch ihre deckenhohen Glastüren mit heller Geräumigkeit. Wohnen, Essen, Kochen auf über ca. 110m<sup>2</sup> - hier befindet das Herzstück der Villa! Mediterrane Architektur und modernes Design verschmelzen zu einem offenen Raum, das in Weiß gehaltene, dachhohe Gebälk sowie die halbrunde Glasscheibe des Granitkamins verleihen dem Raumambiente einen Hauch von Eleganz. Fünf hohe Fenster im runden "Chill-Out-Bereich", dem idealen Platz für einen Relaxsessel, lassen die umgebende Landschaft zum Erlebnis werden. Ein weiterer Höhepunkt ist die anschließende weitläufige Loggia als Ausdruck

südlicher Lebensart. Von hier aus können Sie einen sagenhaften Panoramablick genießen, einer Symphonie aller denkbaren Farben griechischer Landschaft, 156m über dem Meeresspiegel. Das offene Design der exklusiven, überdurchschnittlich ausgestatteten Küche von Poggenpohl ermöglicht dem Gastronomieliebhaber die Interaktion zum "Fine Dining" im Wohnbereich, wodurch eine einladende Atmosphäre entsteht. Die von einer Glastüre abgeschirmte "Funktionsküche" erlaubt das elegante Verschwinden gebrauchten Geschirrs vor den Gästen ("wet-kitchen"). Das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon und beeindruckender Aussicht ist eine Traumsuite auf der Wohnebene. Es besticht durch sein eigenes, großzügiges Bad mit separatem WC-Raum, zwei Waschbecken und einer muschelförmigen "Walk-in-Dusche". Eine repräsentative Geschoßtreppe führt ins das Erdgeschoss:

### **Das Erdgeschoss**

Eine zentrale Diele versteht sich als Schnittpunkt zum Poolbereich, weshalb dort Anschlüsse für eine Kitchenette angebracht sind, damit der Weg vom Pool zu gekühlten Getränken und Snacks kurz bleibt. Diese Diele kann als Lounge für die Winterzeit mit Kaminfeuer gemütlich ausgestattet werden. Sie bedient gleichzeitig alle weiteren Räume: zwei Schlafzimmer, ein Bad und die Schleuse zur hausinternen, überbreiten Garage. Die Schleuse fungiert als Wasch- und Energietechnikraum. Die beiden Schlafzimmer sind ebenso hell wie gemütlich, sie bieten einen perfekten Raum zum Ausruhen und Entspannen, ergänzt mit weitläufigen Terrassen. Das schwarz-weiss gehaltene Bad verfügt über eine ovale Badewanne mit "Sternenhimmel", Doppelwaschbecken sowie eine abgeteilte Dusche und WC. Darüber hinaus umfasst das Anwesen ein unabhängiges Apartment mit Schlafzimmer, Wohnraum und Küche sowie eigenem Bad und beschatteter Terrasse. Eine zweite Garage mit begrüntem Dach befindet sich gegenüber dem großen, gepflasterten Innenhof, der als Zufahrt und Parkplatz konzipiert wurde.

### **Der Keller**

Über eine Freitreppe ist der Keller erreichbar. Er beherbergt eine Waschküche, einen großen Abstellbereich und die gesamte moderne Heizungstechnik. Diese ist über "Smart Home" für jeden Raum separat steuerbar, die verantwortliche Firma für Energietechnik ist zu Überwachungszecken online verbunden.

### **Die Poolarea**

Als Oase der Ruhe erwartet Sie die weitläufige, palmenbestandene Poolterrasse. Bananenstauden und viele weitere subtropische Pflanzen verbreiten südländische Stimmung, der robuste Golfplatzrasen (100m<sup>2</sup>) zaubert eine parkähnliche Atmosphäre. Genießen Sie die Privatsphäre am großzügig dimensionierten Infinity-Pool (12x5m) im eigenen Paradies. Schwimmen Sie augenscheinlich vom Pool aufs Meer! Eine überdeckte Warmwasser-Aussendusche und ein Jacuzzi-Anschluss ergänzen das Wellness-Angebot. Spazieren Sie auf Steinwegen durch den eingewachsenen Garten, es fühlt sich wie ein kleines botanisches Erlebnis an. Eine Gartenbaufirma kümmert sich zuverlässig im Wochenrhythmus um die Gesundheit und Pracht der Bepflanzung, ebenso stellt eine Schwimmbadfirma den reibungslosen Poolbetrieb sicher.

### **Der Zustand**

der "Villa Mandola" ist sehr gepflegt. Sie wurde 2006-2008 in einem 4.291m<sup>2</sup> großen Olivenhain erbaut, der vollständig umzäunt ist. Das Anwesen ist mit zwei elektrischen Toren, einem Videoeingang und einem Alarmsicherheitssystem mit 9 Überwachungskameras ausgestattet. Ein Sicherheitsdienst steht für den

Objektschutz "stand by".

### Unwichtig, aber schön zu wissen

Die Namensgebung der Villa bezieht sich auf die "**Mandola-Süssigkeiten**", die auf den nahegelegenen Inseln des Ionischen Meeres als Dessert angeboten werden. Diese lokale Spezialität besteht aus Mandeln mit Schokolade, Kumquat, Rose, Feigen, Nüssen, Zitrone. Zusätze, die Sie größtenteils auch im Garten unserer Villa finden ..... **ein wahrer Genuß!**

---

## Lage & Infrastruktur

- **Seehöhe 156m NN**
- **Luftlinie zum Meer 1500m**
- **befestigte Zufahrt auf betonierter Straße**
- Anschluss an das öffentliche Strom- und Telefonnetz, private Wasserversorgung
- **sehr gute Erreichbarkeit** > die Nationalstraße vom Flughafen Kalamata nach Methoni wird derzeit ausgebaut, die Arbeiten haben in 2024 begonnen, der Flughafen wird bis 2028 mit 30 Mio Euro modernisiert und ausgebaut
- **attraktive Lage** > zwischen lockerer Villenbebauung auf einem Hügel über der Südküste der Bucht von Finikounda. Das Anwesen "Villa Mandola" befindet sich ungefähr in der Mitte zwischen den drei Hafenstädtchen **Pylos-Methoni-Koroni**, jedes mit unterschiedlicher Atmosphäre, jedes innerhalb 10 bis 20 Minuten erreichbar - je nach Lust und Laune. Zu den Golfplätzen Navarino Hills und Navarino Bay sind es nur 20 Minuten Fahrzeit >
- **Costa Navarino ist um die Ecke**  
In den letzten Jahren haben millionenschwere Investoren Golfplätze und Wellnessresorts unweit der "Villa Mandola" entstehen lassen (29km) und damit die Region Messenien zu einem magischen Reiseziel und neue Luxusdestination am Mittelmeer gemacht. Die eben erfolgte Privatisierung des internationalen Flughafens Kalamata sowie des Yachthafens in Pylos verspricht durch Millioneninvestitionen eine weitere Expansion dieser bisher noch wenig bekannten Destination. Der in 2025 ebenfalls begonnene Ausbau einer Schnellstraße von Kalamata nach Methoni spiegelt diese Entwicklung wieder.
- **Versorgung in nächster Nähe**  
Innerhalb von 8-10 Fahrminuten erreichen Sie in **Finikounda** alle Geschäfte des täglichen Bedarfes (Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheke, Bankautomaten, Bootvermietung, Fahrradgeschäft etc.) sowie eine Vielzahl von Cafes, Tavernen und Restaurants. Nächste Taverne in Lachanada (2.900m),
- Weiteres umfangreiches **gastronomisches Angebot** in Methoni, Pylos und dem aufstrebenden Ferienort Gialova, sowie in diversen umliegenden Bergdörfern (Lachanada, Kaplani, Falanthi, Vasilitsi, Evangelismos etc).
- An den **nächstgelegenen Sandstränden „Loutsá“ und "Ligonámmos"** (2.500m) sind im Sommer mehrere Beachbars mit Liegestühlen sowie traditionelle familiengeführte Tavernen geöffnet. In nur 10

Fahrminuten erwartet Sie eine Vielzahl weiterer attraktiver Sandstrände.

- Die **umliegende mediterrane Hügellandschaft** erinnert an Klischeebilder der Toskana. Die Schönheit der Natur Messeniens ist perfekt für jeden Outdoor-Enthusiasten geeignet, der von Wassersport im glasklaren türkisen Wasser oder Wanderungen und Radtouren zwischen uralten Olivenhainen oder im nahen Hochgebirge begeistert ist. Hafenstädtchen mit Postkartenpotential und historische Kraftplätze aus allen Epochen europäischer Kulturgeschichte bereichern das Freizeitpotential. Entspannend und aufregend zugleich sind Bootsfahrten zu den vorgelagerten Inseln mit ihrer unberührten Natur. In nur 6km Entfernung entsteht in den kommenden Jahren ein neues Freizeitziel: der [Minagiótiko-Stausee](#), ein Garant für die Wasserversorgung der Region. Für das 126Mio-Projekt läuft derzeit das Ausschreibungsverfahren

---

## Ausstattung

### Baumerkmale

- Infinitypool (ca. 12x5m, Tiefe 1,40-1,50m) mit Aussendusche (Warm-/Kaltwasser)
- Hauswände: Innenwandstärke 12 cm bis 25 cm, Außenwände 30 cm mit 5cm Mittelisolierung
- Heraklit-Dämmplatten auf dem Betonskelett aufgebracht
- Abwasserklärgrube mit Dreikammersystem
- Bodenbelag aus rutschfesten, hochwertigen Fliesen, abgerundete Treppenkacheln
- Hochwertige italienische Designerfliesen und Quarzit-Naturstein
- Beschichtete Aluminiumfenster und -türen mit Isolierglas einschließlich horizontal öffnenden Fliegengittern an den Türen
- diverse Glastüren im Innenbereich
- besonders breite Geschosstreppe
- Der Wohnbereich hat eine 5,5 Meter hohe Holzdecke mit sichtbaren Dachgebälk
- Holzpergola mit Beschattung aus Markisenbahnen
- Direkter Zugang über Schleusenraum zur geräumigen Garage
- Master-Badezimmer mit "Walk-in-Dusche" in Muschelform

### Ausstattung im Detail

- **Heizung / Kühlung >**

- + Zentralheizung in allen Zimmern mit Luft-/Wärmepumpe und Warmwasserspeicher
- + getrennte Raumtemperaturregelung über SmartHome
- + Fußbodenheizung im Obergeschoss, Heizkörper im Erdgeschoss
- + Gebläsekonvektoren (Funcoils) im Wohnbereich (warm/kalt)
- + Klimaanlage in allen weiteren Räumen (warm/kalt)
- + Kompaktkamin mit 180° Rundscheibe (deutscher Hersteller Brunner) im Wohnbereich, Nennheizleistung

13kW

- + Kaminofen in der Diele im Erdgeschoss vorgesehen (Abzugskamin vorhanden)
- + Bad 1 mit Fussbodenheizung und elektrische Handtuchwärmer
- + Bad 2 mit Handtuchwärmer (elektrisch und wahlweise zentral beheizt)
- + Bad 3 mit Handtuchwärmer (elektrisch)

• **Elektrik** >

- + öffentliche Stromversorgung, 3-phasig
- + Photovoltaikanlage 4,1 Kwp (Stromeinspeisung auf Verrechnung, Vertrag auf 25 Jahre bis 2047, 12 PV-Paneele Luxor Solor 410w mit Dachmontage)
- + Zentrales Alarmsystem (SIGMA) inklusive Interventionsservice /Security vor Ort (Navarino Lions Security)
- + 9 Überwachungskameras
- + elektrisch gesteuerte Gartentore (mit Fernbedienung)
- + elektrische Garagentore (deutscher Hersteller Hörmann)
- + Klingelanlage mit Kamera in beiden Geschossen und an beiden Gartentoren
- + elektrische Rolläden
- + Integrierte Bodenbeleuchtung im Wohnbereich und Bad 1
- + Leuchten (integrierte Spots) an holzgetäfelter oder abgehängter Decke
- + Festnetztelefon mit PSDN-Internetzugang
- + Satelliten-TV
- + umfangreiche Beleuchtung des Aussenbereiches
- + Anschluss für Jacuzzi auf der Poolterrasse

• **Bäder** >

- + vollständig möbliert in designer Maßanfertigung
- + Qualitätsausstattung: Grohe, Hansamurano, Dornbracht, Ideal Standard
- + WC in den Bädern separiert, insgesamt stehen 4 WC´s zur Verfügung
- + alle Duschen mit Handbrause und "tropischem Regen", Schlitzdrainage
- + ovale Duscholux Badewanne (230 Liter) in Bad 2
- + Waschtische mit Farbmörtelputz

• **Kochen** >

- + **Küche von POGGENPOHL** - luxuriöse Küchenarchitektur made in Germany
- + in Hochglanzlack schwarz / mit Dekor "Satin Walnuss"
- + SIEMENS 90cm Induktions-Kochfeld mit 5 Kochzonen
- + SIEMENS Side-by-Side Kühl-Gefrierkombination, 330+170l mit Ice-Maker
- + SIEMENS Spülmaschine
- + zwei MIELE Backöfen, MIELE Mikrowelle 7-stufig sowie MIELE Geschirrwärmer
- + **Funktionsküche von ALNO** mit SIEMENS Spülmaschine und Edelstahlspüle

+ **Apartmentküche von ALNO** in Vollausstattung mit SIEMENS Geräten

+ **Pool-Kitchenette** ist in der Diele geplant (Anschlüsse vorhanden)

- **Wasserversorgung >**

+ private Brunnenbohrung 176m, 60m<sup>3</sup> Zisterne (gemeinschaftliche Nutzung)

+ 400l Warmwasserspeicher + 800l Kaltwasserzisterne + 80l Warmwasserboiler für Aussendusche

+ zwei Pumpen sorgen im Technikraum für optimalen Wasserdruck

+ 48 Wasseranschlüsse im zentralen Verteiler

+ Begießungssystem auf dem gesamten Grundstück, elektrisch gesteuert in 17 Kreisläufen (eigene Zisterne 7.200l)

+ Brandschutz durch Feuerhydrant mit Schlauchkasten an der Straßenzufahrt

+ 3 miteinander verbundene Sickergruben

- **Garten >**

+ vollständig eingezäuntes Grundstück

+ Rasenfläche im Poolbereich ca. 100m<sup>2</sup>

+ ca. 50 Olivenbäume, griechische Zypressen, 10 haushohe Macauba-Palmen, kanarische Dattelpalmen, und weitere unzählige subtropische Pflanzen

---

## Flächen

**Wohn- und Nutzfläche gesamt 442,51m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche 321,22m<sup>2</sup> >>>**

- Obergeschoss 160,61m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss 160,61m<sup>2</sup> inklusive Einliegerwohnung 53,31m<sup>2</sup>

**Nutzfläche 121,29m<sup>2</sup> >>>**

- Keller 50,61m<sup>2</sup>
- Garage I 30,65m<sup>2</sup>
- Garage II 28,23m<sup>2</sup>
- Technikraum 11,80m<sup>2</sup>

**Überdachte Aussenbereiche 62,51m<sup>2</sup> >>>**

- Eingangsportal 39,38m<sup>2</sup>
- Loggia 23,13m<sup>2</sup>

**Weitere Aussenbereiche 421,86m<sup>2</sup> >>>**

- Infinity-Pool 58m<sup>2</sup>
- Poolterrasse 82,50m<sup>2</sup>
- Küchenterrasse (OG) 6,55m<sup>2</sup>
- Balkone (OG) 15,72m<sup>2</sup> + 3,84m<sup>2</sup> = 19,56m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Pergola (UG) 47,47m<sup>2</sup>

**Gepflasterte Zufahrten 780m<sup>2</sup>**

**Grundstück 4.291m<sup>2</sup>**

## Entfernungen im Überblick

### IN ALLER KÜRZE

nächster Sandstrand "Loutsia"	2.600m	6 Minuten
nächste Taverne "Pantheon"	2.900m	7 Minuten
nächster Supermarkt "Christopoulos" / Bäckerei / Metzgerei	4.100m	10 Minuten

### ORTE

Lachanada	2,9km	0:07 h
Finikounda	4,2km	0:10 h
Methoni	14km	0:15 h
Koroni	20km	0:25 h
Pylos	24km	0:24 h
Gialova	31km	0:31 h
Kalamata Stadt	55km	1:10 h

### GOLFPLÄTZE - WELLNESS RESORTS

Navarino Hills	30km	0:31 h
Navarino Bay - Agorá Marktplatz - Mandarin Oriental	29km	0:29 h
Navarino Dunes - Westin - The Romanós	39km	0:41 h

### FLUGHÄFEN

Flughafen Kalamata	50km	1:00 h
Flughafen Patras-Araxos	203km	2:45 h
Flughafen Athen	311km	3:20 h

### FÄHRHAFEN

Fährhafen Patras	230km	3:10 h
------------------	-------	--------

## Pläne



---

## Hinweise

### **PROVISIONSFREI: Keine Maklercourtage.**

Gesetzliche Nebenerwerbskosten für Grunderwerbssteuer, Notar, Rechtsanwalt und Registeramt derzeit ca. 6,5%

Die Legalisierung nach Gesetz 4495/2017 ist abgeschlossen.

Zwischenverkauf vorbehalten

### **Energieausweis:**

Bedarfsausweis

### **Energieklasse A**

Bedarf 21,1kwh/m<sup>2</sup>

bei einer Wirkungsfläche von 321,22m<sup>2</sup>

Hauptenergiequelle: Elektrizität

Heizungsart: Luftwärmepumpe

Baujahr 2006-2008

Protokollnr: 254648/2024

Registriernummer: B82BJ-HV61F-9E844-5

Ausgabedatum: 21/11/2024

Gültigkeitsdatum: 21/11/2034

