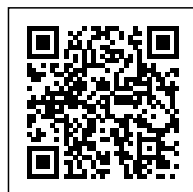


# VILLA TRITONAS HAUS DIREKT AM MEER



## **Moderne, geräumige Villa direkt am Strand. Untergehende Sommersonne über dem Meer.**

Große Fensterflächen erhellen die weitläufigen Räumlichkeiten, und bieten freien Blick auf das Ionische Meer:

es liegt direkt vor Ihrer Gartentüre, mit einem 15m breiten Sandstrand, Tamarisken spenden Schatten in der Mittagssonne.

Die griechische Westküste ist bekannt für seine „ewig langen“ Sandstrände, die fruchtbare Ebenen mit ihren lebhaften Ortschaften umranden.

Tauchen Sie in das Blau der Meereswellen oder genießen nach Lust und Laune den Pool im grünen subtropischen Garten.

Das 2007/2008 erbaute zweigeschossige Gebäude befindet sich in einer kleinen Siedlung aus mehreren weißen mediterranen Sommerhäusern an einer ruhigen, asphaltierten Sackgasse.

Die zweistöckige, repräsentative Galerie verleiht dem Haus als architektonisches Highlight ein freundliches, weitläufiges Wohngefühl durch viel Glas und Raumhöhe. Wohnen, Essen, Kochen fließen barrierefrei ineinander über, und verschmelzen bei geöffneten Terrassentüren mit dem ebenso großzügigen, säulenumstandenen Veranden zu einem gesamten „Wohnerlebnis im Freien“. Ein Schlafzimmer zur Meereseite und ein Bad, das separat zugänglich ist, ergänzen ebenso wie ein Abstellraum neben der Küche das Wohnangebot im Erdgeschoss.

Eine Marmortreppe wertet die optische Wirkung der Galerie auf, von der die riesigen Glasflächen des Luftraumes einen grandiosen Meerblick freigeben. Die Galerie bedient drei Schlafzimmer: SZ Nr. 2 und SZ Nr.3 (letzteres mit en-Suite-Bad) haben Zugang zu einem überdachten Außensitz mit anschließender weitläufiger Terrasse mit Glasgeländer. Von hier können Sie den Blick in die untergehende Sommersonne genießen! SZ Nr.4 ist dem Garten zugewandt, bietet eine außerordentliche Fläche von 25m<sup>2</sup> und hat Zugang zu einem Bad, das auch von SZ Nr. 2 genutzt wird.

Die Rückseite der Villa wird von einer säulenbestandenen Pergola sowie subtropischen Bäumen beschattet. Hier ist ein nützlicher Abstellraum zugänglich,

Ein 40m<sup>2</sup> großer Pool mit Außendusche befindet sich inmitten der weitläufigen Rasenfläche des äußerst gepflegten Grundstücks, das mit diverser mediterraner Bepflanzung (Palmen, Oleander etc) begrünt ist. Gepflasterte, beleuchtete Gehwege durchziehen die Anlage, die an der Meer- und Straßenseite umzäunt ist. Betreuender Gärtner und automatisches Bewässerungssystem sind vorhanden.

Zwei Parkflächen für Kfz sind vorhanden.

Das Objekt wird unmöbliert verkauft.

---

## Lage & Infrastruktur

- Direkt am Meer!
- Kleine Ferienhaussiedlung (33 Häuser) in einer fruchtbaren Ebene direkt am Meer / Sandstrand
- 5km (6 Fahrminuten) zur nächstgelegenen Bäckerei und in einen Hafenort mit etlichen Tavernen und Geschäften des täglichen Bedarfs
- 10km (10 Fahrminuten) zum Supermarkt A/B und weiteren Ortschaften mit einer Vielzahl an Geschäften
- 12km zu einem alten Dorf mit Burgruine
- In den Sommermonaten Mai bis Oktober schnell und unkompliziert aus Mitteleuropa über einen nahegelegenen Flughafen erreichbar
- Weitere Entfernungen werden Ihnen aus Diskretionsgründen gerne auf Anfrage mitgeteilt.
- Kontrastreiche Abwechslung überrascht im gebirgigen Hinterland mit seinen archäologischen Stätten, Gebirgsbächen mit Wasserfällen und einsamen Bergdörfern.
- Die Region bietet Alpinismus am Mittelmeer!

---

## Flächen

- **Wohnfläche: 178,06m<sup>2</sup>**  
Erdgeschoss: 89,60m<sup>2</sup>  
Obergeschoss: 88,46m<sup>2</sup>
- **Nutzflächen: 63,52m<sup>2</sup>**  
Überdachte Freiflächen: 56,85m<sup>2</sup>  
Abstellraum: 6,67m<sup>2</sup>
- **Grundstück: 1.882m<sup>2</sup>**

---

## Ausstattung

- Klimaanlage (kalt/warm) in jedem Zimmer
- Alarmanlage
- Telefon und Internet
- SAT-TV
- Elektrische Jalousien und Vorhänge im Erdgeschoss

- Fenster teilweise mit Eisengitter, teilweise mit Rollo, Schiebelelemente im Wohnbereich
- Integrierte Deckenbeleuchtung im Außenbereich
- Pultdach mit Luftraum

---

## Entfernungen

### FLUGHÄFEN

internat. Flughafen (Sommersaison Mai – Oktober)	40km	0:30 h
Flughafen Athen	314km	3:00 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 auch die Organisation der Vertragsabwicklung.

Die gesetzlichen Nebenerwerbskosten für Grunderwerbssteuer, Notar, Rechtsanwalt und Registeramt betragen derzeit ca. 6,5%

Die Legalisierung nach Gesetz 4495/2017 ist abgeschlossen.

Energieausweis PEA nach Gesetz 4122/2013 ist noch nicht vorhanden, aber beauftragt und wird vor Vertragsabschluss vorschriftsgemäß erstellt.

Der Zwischenverkauf ist immer vorbehalten

