Φολέγανδρος

Pezoula

Αριθμός ακινήτου: 2571160



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 900.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 190 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 2 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1043 m^2

Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Μια πρώτη εντύπωση
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	2571160	Τιμή αγοράς	900.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 190 m²		
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	2026		

Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια πλαγιά πάνω από την Άνω Μεριά, εκεί όπου η Φολέγανδρος δείχνει την πιο ήσυχη και άγρια πλευρά της στο Αιγαίο, η τριώροφη βίλα Pezoula στέκεται σε ένα οικόπεδο φτιαγμένο για ιδιωτικότητα — πέτρινοι τοίχοι, λευκός όγκος, και μια θέα προς τα βορειοδυτικά που ανοίγεται στη θάλασσα και στη δυτική ακτογραμμή του νησιού. Νεόδμητη κατασκευή, ολοκληρωμένη πάνω σε μια συγκροτημένη αρχιτεκτονική σύλληψη, που προσφέρεται ως μία ενιαία, ολοκληρωμένη ευκαιρία και όχι ως ακόμα μία καταχώρηση ανάμεσα σε πολλές.

Η κατοικία
Η κύρια κατοικία έχει εμβαδόν 167,64 τ.μ. σε δύο επίπεδα — 92 τ.μ. στο κάτω επίπεδο, 75,64 τ.μ. στο πάνω — με επιπλέον 41,55 τ.μ. υπόγειο για βοηθητικούς και αποθηκευτικούς χώρους. Ένας πλήρως ανεξάρτητος ξενώνας 21,75 τ.μ. βρίσκεται χωριστά από τον κύριο όγκο, προσφέροντας σε επισκέπτες ή προσωπικό πραγματική ιδιωτικότητα και όχι έναν μετατρεμμένο χώρο. Ανάμεσά τους, μια αυλή 37,44 τ.μ. σκεπασμένη με πέργκολα είναι χτισμένη στο παραδοσιακό στυλ «λεμονόσπιτου» του νησιού: μια ξερολιθιά σχεδιασμένη εδώ και γενιές από τους κατοίκους της Φολεγάνδρου για να προστατεύει τα εσπεριδοειδή από τους δυνατούς ανέμους του Αιγαίου, με τμήματα που ανοίγουν ή κλείνουν ανάλογα με την ανάγκη προστασίας.

Η διαρρύθμιση είναι σχεδιασμένη να λειτουργεί ως δύο master suites — ένα στην κύρια κατοικία, ένα στον ξενώνα — συν ένα τρίτο υπνοδωμάτιο, δύο μπάνια en-suite, και ένα επιπλέον μπάνιο με WC. Η αρχιτεκτονική «διαβάζεται» διαφορετικά ανάλογα με την κατεύθυνση: προς τον δρόμο, μικρά, στοχευμένα παράθυρα προστατεύουν την ιδιωτικότητα και σκιάζουν το εσωτερικό από τον ήλιο· προς τον βορρά και τη θάλασσα, τα ανοίγματα μεγαλώνουν, φέρνοντας τη θέα και το φως απευθείας μέσα στους χώρους διαβίωσης.

Η κατασκευή χρησιμοποιεί τοπική πέτρα, λευκό επίχρισμα, ξύλο και μικροτσιμέντο — υλικά επιλεγμένα για το πώς «γερνούν» σε αυτό το νησί, όχι μόνο για το πώς φωτογραφίζονται. Αντλία θερμότητας, ηλιακό σύστημα ζεστού νερού, σύστημα συναγερμού, και ελληνικής κατασκευής ντουλάπια κουζίνας και ιματιοθήκες περιλαμβάνονται· έξυπνο σύστημα οικιακού ελέγχου (KNX), CCTV, ενδοδαπέδια θέρμανση, υβριδικά ηλιακά πάνελ, και ιταλικής κατασκευής ντουλάπια με ηλεκτρικές συσκευές SMEG είναι διαθέσιμα κατόπιν αιτήματος.

Μια λεπτομέρεια που αξίζει να γίνει ξεκάθαρη: το αρχικό οικόπεδο σχεδιάστηκε για δύο βίλες. Μόνο η Villa Pezoula — η ολοκληρωμένη κύρια κατοικία, ο ξενώνας και η αυλή — αποτελεί μέρος αυτής της προσφοράς. Το δεύτερο οικοδομήσιμο τμήμα παραμένει αδόμητο και παραμένει στην οικογένεια. Ο αγοραστής αποκτά μια ολοκληρωμένη, ιδιωτική κατοικία σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο 1.043 τ.μ., όχι έναν

κοινόχρηστο ή μελλοντικά αμφιλεγόμενο χώρο.

Η Τοποθεσία
Η Άνω Μεριά είναι ο δεύτερος οικισμός της Φολεγάνδρου και ο πιο αυθεντικός — ένα σκόρπισμα παραδοσιακών «θωμονιών», αυτάρκων αγροκτημάτων σχηματισμένων σε Γ και Π για να σπάνε τον βοριά, που ακόμα κατοικούνται σχεδόν όπως πάντα. Είναι ένα χωριό για όσους περπατούν και για όσους θέλουν μια νησιώτικη εμπειρία χωρίς επίδειξη: καμία σειρά από ξαπλώστρες, καμία μουσική από beach bar, μόνο πέτρινα μονοπάτια, καλλιεργημένη γη, και έναν ορίζοντα που τρέχει αδιάκοπα ως τη θάλασσα.

Από τη βίλα:
Παραλία Αγίου Γεωργίου — 3,2 χλμ.
Παραλία Αγκάλη — 3,1–3,3 χλμ. (αμμώδης όρμος, ταβέρνες, εποχικά δρομολόγια με βάρκα προς κοντινές παραλίες)
Παραλία Αγίου Νικολάου — 4,0 χλμ. (αμμώδης, σκιά από πεύκα, δύο ταβέρνες, μικρό εκκλησάκι στο μουράγιο)
Παραλία Αμπέλι — 4,6 χλμ.
Χώρα, η πρωτεύουσα του νησιού — 5,0 χλμ.
Παραλία Βαρδιά — 8,5 χλμ.
Καραβοστάσης, το λιμάνι του νησιού — 8,5 χλμ. (~20 λεπτά με αυτοκίνητο)
Παραλία Λιβάδι — 9,5–10,3 χλμ.
Παραλία Κάτεργο, η μεγαλύτερη και πιο «άγρια» του νησιού — 10,8 χλμ.

Όλα στη Φολέγανδρο βρίσκονται σε μικρή απόσταση το ένα από το άλλο — πρόκειται για ένα νησί χτισμένο σε ανθρώπινη κλίμακα, όχι σε μια εκτεταμένη τουριστική ακτογραμμή.

Η Φολέγανδρος ως Αγορά
Η Φολέγανδρος είναι ένα από τα τελευταία νησιά των Κυκλάδων που κράτησε συνειδητά μικρή κλίμακα: περίπου 650 μόνιμους κατοίκους, έναν κεντρικό δρόμο, και περίπου 1.500 συνολικές κλίνες φιλοξενίας σε όλο το νησί — σε σύγκριση με τις εκτιμώμενες 70.000 της Σαντορίνης. Αυτή η σπανιότητα αποτυπώνεται πλέον άμεσα στην αγορά. Πρόσφατα στοιχεία για την κυκλαδική αγορά ακινήτων κατατάσσουν τη Φολέγανδρο ανάμεσα στα πέντε πιο ακριβά νησιά του συμπλέγματος σε τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, και ανάμεσα στα νησιά με την ισχυρότερη ετήσια άνοδο ζητούμενων τιμών μέσα στο 2025 — μπροστά από καθιερωμένα ονόματα. Η ζήτηση σε όλες τις Κυκλάδες αυξήθηκε 10,4% το α' τρίμηνο του 2025 σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα ένα χρόνο πριν, με τις μέσες τιμές πώλησης στο σύμπλεγμα να έχουν αυξηθεί περίπου 50% από το 2018.

Το προφίλ του νησιού αλλάζει και στην κορυφή της αγοράς: το Gundari, το πρώτο πεντάστερο θέρετρο της Φολεγάνδρου, άνοιξε πρόσφατα σε έκταση 80 στρεμμάτων πάνω σε νότιους γκρεμούς, με 27 σουίτες και βίλες, η καθεμία με ιδιωτική πισίνα — ένα σαφές σήμα ότι σοβαρά κεφάλαια φιλοξενίας βλέπουν πλέον τη Φολέγανδρο όπως έβλεπαν τη Μύκονο ή την Πάρο πριν από μια δεκαετία, πριν ανέβουν οι τιμές. Οι αγοραστές που έρχονται τώρα είναι νωρίς σε σχέση με αυτή την καμπύλη, όχι αργά.

Η Επενδυτική Λογική για έναν Απαιτητικό Αγοραστή
Η Villa Pezoula βρίσκεται στο σημείο τομής τριών στοιχείων που σπάνια συναντώνται μαζί: ένα ολοκληρωμένο, αρχιτεκτονικά σχεδιασμένο ακίνητο (χωρίς κατασκευαστικό ρίσκο, χωρίς χρονοδιάγραμμα παράδοσης), μια αγορά που μετακινείται από το «ανεξερεύνητο» στο «αναγνωρισμένο» σε πραγματικό χρόνο, και μια τοποθεσία που φυσικά δεν μπορεί να αναπαραχθεί σε κλίμακα, δεδομένου του μεγέθους και του ανάγλυφου του νησιού. Για έναν αγοραστή υψηλής καθαρής περιουσίας, αυτός ο συνδυασμός είναι όλη η επιχειρηματολογία — πραγματική σπανιότητα, πρώιμη ανατίμηση τιμών, και ένα έτοιμο προς χρήση ακίνητο αντί για μια υπόσχεση στα χαρτιά.

Το ακίνητο βρίσκεται επίσης άνετα πάνω από το όριο των 400.000 ευρώ που ισχύει για την επιλεξιμότητα Golden Visa για ακίνητα εκτός των ζωνών υψηλότερης ζήτησης της Ελλάδας — κάτι που αξίζει να επιβεβαιωθεί απευθείας με νομικό σύμβουλο τη στιγμή της αγοράς, ανάλογα με τα συγκεκριμένα δεδομένα κάθε αγοραστή.

Η Villa Pezoula δεν είναι μια βίλα που θα είναι μία ανάμεσα σε πολλές. Σε ένα νησί με περίπου 1.500 συνολικές κλίνες, είναι μία από τις ελάχιστες νεόδμητες, αρχιτεκτονικά σχεδιασμένες ιδιωτικές κατοικίες — σε μια αγορά που μόλις αρχίζει να το αποτιμά.

Η Von Poll Greece προσφέρει ένα πλήρες φάσμα υπηρεσιών για την υποστήριξη των πελατών σε όλη τη διαδικασία αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα. Πέρα από την εξειδίκευσή μας στο real estate, συνεργαζόμαστε με ένα δίκτυο έμπιστων επαγγελματιών —νομικούς συμβούλους, συμβολαιογράφους, φοροτεχνικούς και αρχιτέκτονες— ώστε κάθε στάδιο της συναλλαγής να ολοκληρώνεται ομαλά και με απόλυτη ασφάλεια. Καθοδηγούμε τους αγοραστές βήμα προς βήμα σε όλη τη διαδικασία απόκτησης ακινήτου στην Ελλάδα, από την αρχική αναζήτηση και το due diligence έως την υπογραφή συμβολαίων, φορολογικές διαδικασίες και τελική παράδοση. Στόχος μας είναι να παρέχουμε μια διαφανή, αποτελεσματική και πλήρως υποστηριζόμενη εμπειρία τόσο σε διεθνείς όσο και σε Έλληνες πελάτες.

Αριθμός ακινήτου: 2571160 - 840 11 Φολέγανδρος

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

VON POLL REAL ESTATE Athens

Patriarchou Ioakim 19, 10675 Athína
Tel.: +30 21 06 14 87 77
E-Mail: salesgreece@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com