

ea Makri / Attika: 200 m² Haus nur 300 m zum Strand – 4 En-Suite-Bäder, Garten & Einlieger-Option

391632 2026469-111	1991	200 m²	400 m²	5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Auf einen Blick: Die Highlights der Immobilie

Perfekte Strandnähe: Nur ca. 300 Meter gemütlicher Spazierweg trennen Sie vom feinen Sandstrand von Brexiza.

-
Hervorragende Anbindung: In etwa 25 Minuten am internationalen Flughafen Athen (ATH) und in nur 15 Minuten am Fährhafen Rafina (direkte Verbindungen zu den Kykladen wie Andros, Tinos und Mykonos).

-
Großzügiges Wohnen: Ca. 200 m² Wohnfläche, intelligent und harmonisch verteilt auf drei Ebenen.

-
Privatsphäre für Familie & Gäste: Vier Schlafzimmer – jedes einzelne verfügt über ein eigenes, voll ausgestattetes Bad En-Suite.

-
Privater Garten & Autonomie: Ca. 200 m² eingewachsener Garten mit eigenem Brunnen zur Bewässerung – ein echtes Privileg in Griechenland.

-
Gemütlichkeit trifft Komfort: Offener Wohn- und Essbereich mit traditionellem Kamin für kühlere Winterabende.

-
Ganzjährige Energieeffizienz: Autonomes Heizsystem, zwei moderne Klimaanlagen sowie eine Solarwarmwasseranlage für nachhaltigen Sonnenkomfort.

-
Außenbereiche zum Verweilen: Weitläufige Terrassen und Balkone mit Blick ins Grüne.

-
Praktischer Nutzwert: Ein zugewiesener privater Pkw-Stellplatz sowie zwei geräumige Abstellräume.

-
Hohes Wert- & Investitionspotenzial: Das Untergeschoss besitzt einen separaten Außenzugang vom Garten und lässt sich ohne großen Aufwand in ein vollkommen eigenständiges Apartment (Gästewohnung, Mehrgenerationenwohnen oder lukrative Ferienvermietung) verwandeln.

Willkommen in Nea Makri: Wo Geschichte, Meer und Lebensqualität verschmelzen

Die Küstenstadt Nea Makri (PLZ 190 05) liegt malerisch an der Bucht von Marathon an der Ostküste Attikas. Anders als

viele reine Sommerbadeorte ist Nea Makri eine lebendige Gemeinde mit intakter, ganzjähriger Infrastruktur, hervorragenden Schulen, Supermärkten, Boutiquen und einem authentischen Wochenmarkt.

Das Besondere an dieser Lage:

Der Strand von Brexiza: Nur rund 300 Meter vor Ihrer Haustür erstreckt sich der beliebte Brexiza-Strand mit feinem, hellem Sand, klarem Wasser und von Palmen gesäumten Abschnitten.
Kulturelle Tiefe vor der Haustür: Nur einen Steinwurf entfernt liegt das antike Heiligtum der ägyptischen Götter (Sanctuary of the Egyptian Gods), das im 2. Jahrhundert n. Chr. von Herodes Atticus erbaut wurde – ein faszinierendes Zeugnis der Antike direkt an der Küste.
Flaniermeile & Kulinarik: Entlang der kilometerlangen Uferpromenade laden Cafés, traditionelle Ouzerien und erstklassige Fischtavernen dazu ein, den fangfrischen Fisch direkt am Wasser zu genießen.
Die perfekte Balance aus Ruhe und Metropole: Nea Makri bietet Ihnen die entspannte Gelassenheit des Meeres, während Sie über die Attiki Odos bei Bedarf in etwa 40 Minuten mitten im Herzen Athens sind.

Die Raumaufteilung & Wohnatmosphäre

Das Erdgeschoss – Das Herzstück des Hauses

Treten Sie ein in einen hellen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der Wärme und Geborgenheit ausstrahlt. Der gemauerte Kamin bildet den natürlichen Mittelpunkt für gemeinsame Abende im Kreis der Liebsten. Große Fenstertüren verbinden den Innenraum nahtlos mit den überdachten Terrassenbereichen – der Übergang zwischen Innen- und Außenleben wird im mediterranen Sommer fließend.

Das Obergeschoss – Rückzugsorte mit Panoramablick

Auf den oberen Ebenen erwarten Sie helle, ruhige Schlafbereiche, die jeweils über ein privates Badezimmer verfügen. Die angeschlossenen Balkone bieten Ihnen einen wunderbaren Weitblick über die Nachbarschaft bis hin zum satten Grün der Umgebung – ideal für den ersten griechischen Mokka am Morgen bei frischer Meeresbrise.

Das Untergeschoss – Ein Raum voller Möglichkeiten

Das Untergeschoss ist ein echter Trumpf: Neben reichlich Stauraum bietet es dank des separaten Zugangs über den Garten die Möglichkeit, eine autarke Einliegerwohnung einzurichten. Ob als privates Home-Office, Refugium für heranwachsende Kinder, Atelier oder als attraktive Einnahmequelle via Kurzzeitvermietung (Airbnb) – die baulichen Voraussetzungen sind bereits gegeben.

Der Außenbereich: Ihre private Oase im Grünen

Das ca. 400 m² große Grundstück ist so angelegt, dass es maximale Privatsphäre und Entspannung bietet. Der ca. 200 m² große private Garten hält ausreichend Platz für mediterrane Pflanzen, Zitrusbäume oder schattige Lounge-Ecken bereit.

Ein entscheidendes Detail, das Kenner griechischer Immobilien schätzen werden: Der eigene Brunnen zur

Gartenbewässerung. Er sorgt nicht nur für üppiges Grün auch in den heißen Sommermonaten, sondern hält die laufenden Betriebskosten dauerhaft niedrig.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen. Für nähere Details, eine diskrete Besichtigung vor Ort oder weiterführende Unterlagen stehen wir Ihnen jederzeit persönlich zur Verfügung.

Flächen

Wohnfläche	**200 m²**
Grundstücksfläche	**400 m²**
Gartenfläche	**200 m²**
Zimmer insgesamt	**5**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**4**
Etagen	**3**
Stellplatzart	**Freiplatz**
Balkone	**2**
Terrassen	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1991**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**teilweise unterkellert**

Sonstiges

als Ferienimmobilie nutzbar	**ja**
gewerbliche Nutzung möglich	**ja**

Ausstattung

Auf einen Blick: Die Highlights der Immobilie

Perfekte Strandnähe: Nur ca. 300 Meter gemütlicher Spazierweg trennen Sie vom feinen Sandstrand von Brexiza.
Hervorragende Anbindung: In etwa 25 Minuten am internationalen Flughafen Athen (ATH) und in nur 15 Minuten am Fährhafen Rafina (direkte Verbindungen zu den Kykladen wie Andros, Tinos und Mykonos).
Großzügiges Wohnen: Ca. 200 m² Wohnfläche, intelligent und harmonisch verteilt auf drei Ebenen.
Privatsphäre für Familie & Gäste: Vier Schlafzimmer – jedes einzelne verfügt über ein eigenes, voll ausgestattetes Bad En-Suite.
Privater Garten & Autonomie: Ca. 200 m² eingewachsener Garten mit eigenem Brunnen zur Bewässerung – ein echtes Privileg in Griechenland.
Gemütlichkeit trifft Komfort: Offener Wohn- und Essbereich mit traditionellem Kamin für kühlere Winterabende.
Kamin für die autonome Heizung und gemütliches Beisammensein
Ganzjährige Energieeffizienz: Autonomes Heizsystem, zwei moderne Klimaanlagen sowie eine Solarwarmwasseranlage für nachhaltigen Sonnenkomfort.
Außenbereiche zum Verweilen: Weitläufige Terrassen und Balkone mit Blick ins Grüne.
Praktischer Nutzwert: Ein zugewiesener privater Pkw-Stellplatz sowie zwei geräumige Abstellräume.
Hohes Wert- & Investitionspotenzial: Das Untergeschoss besitzt einen separaten Außenzugang vom Garten und lässt sich ohne großen Aufwand in ein vollkommen eigenständiges Apartment (Gästewohnung, Mehrgenerationenwohnen oder lukrative Ferienvermietung) verwandeln.

Art der Ausstattung	**gehoben**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Elektro, Kohle, Holz-Hackschnitzel**
Bodenbelag	**Fliesen, Terrakotta**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum	✓ Gartennutzung	✓ Kabel/Sat-TV
✓ Kamin	✓ Klimaanlage	✓ teilmöbliert

Lage & Infrastruktur

Willkommen in Nea Makri: Wo Geschichte, Meer und Lebensqualität verschmelzen

Die Küstenstadt Nea Makri (PLZ 190 05) liegt malerisch an der Bucht von Marathon an der Ostküste Attikas. Anders als viele reine Sommerbadeorte ist Nea Makri eine lebendige Gemeinde mit intakter, ganzjähriger Infrastruktur, hervorragenden Schulen, Supermärkten, Boutiquen und einem authentischen Wochenmarkt.

Das Besondere an dieser Lage:

Der Strand von Brexiza: Nur rund 300 Meter vor Ihrer Haustür erstreckt sich der beliebte Brexiza-Strand mit feinem, hellem Sand, klarem Wasser und von Palmen gesäumten Abschnitten.

Kulturelle Tiefe vor der Haustür: Nur einen Steinwurf entfernt liegt das antike Heiligtum der ägyptischen Götter (Sanctuary of the Egyptian Gods), das im 2. Jahrhundert n. Chr. von Herodes Atticus erbaut wurde – ein faszinierendes Zeugnis der Antike direkt an der Küste.

-
Flaniermeile & Kulinarik: Entlang der kilometerlangen Uferpromenade laden Cafés, traditionelle Ouzerien und erstklassige Fischtavernen dazu ein, den fangfrischen Fisch direkt am Wasser zu genießen.

-
Die perfekte Balance aus Ruhe und Metropole: Nea Makri bietet Ihnen die entspannte Gelassenheit des Meeres, während Sie über die Attiki Odos bei Bedarf in etwa 40 Minuten mitten im Herzen Athens sind.

Lage & Entfernungen im Überblick

-
Strand von Brexiza: ca. 300 m (ca. 4 Minuten zu Fuß)

-
Lokaler Markt, Cafés & Restaurants: bequeme Gehweite (ca. 5–10 Minuten)

-
Hafen von Rafina: ca. 15 Autominuten (Tor zu den Kykladen)

-
Internationaler Flughafen Athen (ATH): ca. 25 Autominuten

-
Athen Zentrum / Akropolis: ca. 40–45 Autominuten

Ausblick	**Fernblick**
Distanz zum Flughafen	**8,9 km**

Distanz zum Fernbahnhof	**11,6 km**
Distanz zur Autobahn	**9,9 km**
Distanz zu Bushaltestelle	**2,0 km**
Distanz zum Gymnasium	**2,6 km**
Distanz zum Zentrum	**2,1 km**
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	**0,2 km**
Distanz zu Gaststätten	**1,4 km**
Distanz zum Strand	**0,3 km**
Distanz zum Meer	**0,3 km**

Preise

Kaufpreis	**450.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**nein**
Käuferprovision	**3,2% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)**

Energieausweis

Primärenergieträger	**Elektro, Kohle, Holz-Hackschnitzel**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**01.01.1900**
Energieausweis-Jahrgang	**verfügbar bei Besichtigung**

Impressionen






Torsten Bär
Immobilien
Villen, Häuser und Grundstücke
ww.torsten-baer-immobilien.com


Torsten Bär
Immobilien
Villen, Häuser und Grundstücke
ww.torsten-baer-immobilien.com

ea Makri / Attika: 200 m² Haus nur 300 m zum Strand – 4 En-Suite-Bäder, Garten & Einlieger-Option





Kontakt

Dipl. Kfm. Torsten Bär

E-Mail	**info@torsten-baer-immobilien.de**
Mobil	**+49 173 244 07 04**
Weitere Informationen	**www.arktos-spitia.com**



Arktos Spitia

Amari / Rethymno 740 61 Nithavri

E-Mail (Zentrale)	**info@arktos-spitia.com**
Telefon (Zentrale)	**+49 2432 96 21 748**