

Siracusa - Sizilien

# Freistehende Villa in Punta Milocca, eine Oase 150 Meter vom Meer des Plemmirio entfernt – Syrakus

VP azonosító: IT262943104

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



VÉTELÁR: 380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.200 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Áttekintés

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| VP azonosító         | IT262943104           |
| Hasznos lakótér      | ca. 90 m <sup>2</sup> |
| Az ingatlan elérhető | 31.12.2026            |
| Szobák               | 6                     |
| Hálósobák            | 3                     |
| Fürdoszobák          | 2                     |
| Építés éve           | 1980                  |

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Vételár        | 380.000 EUR            |
| Ház            | Családi ház            |
| Jutalék        | commission-based       |
| Teljes terület | ca. 165 m <sup>2</sup> |
| Felszereltség  | Terasz                 |

**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Áttekintés: Energia adatok

|                         |                                                     |                    |      |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|------|
| Energiaforrás           | KHK Megújuló                                        | Építési év az      | 1980 |
| Energiaforrás           | Hoszivattyú                                         | energiatanúsítvány |      |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. | szerint            |      |

**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



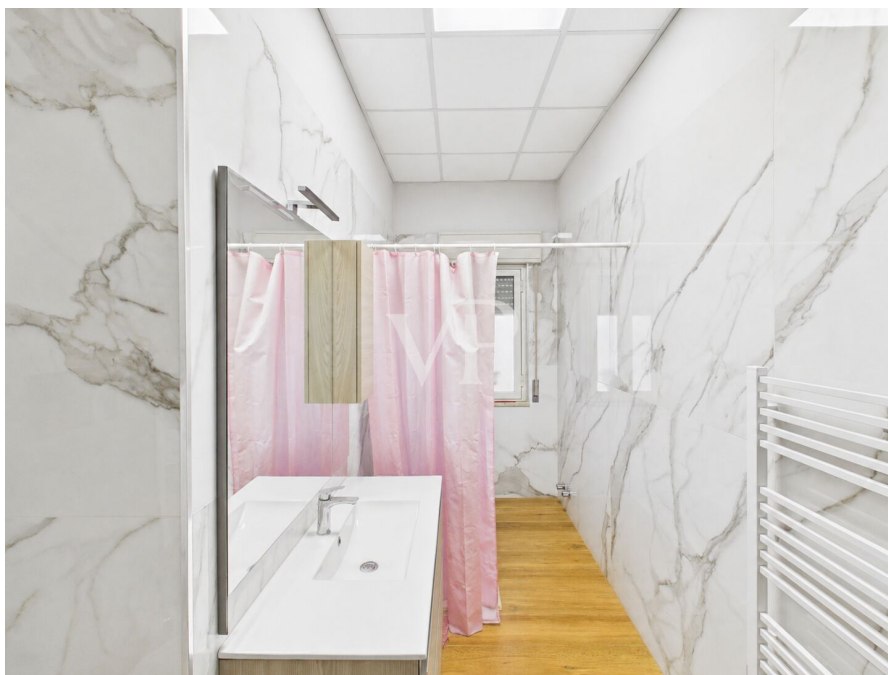
**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



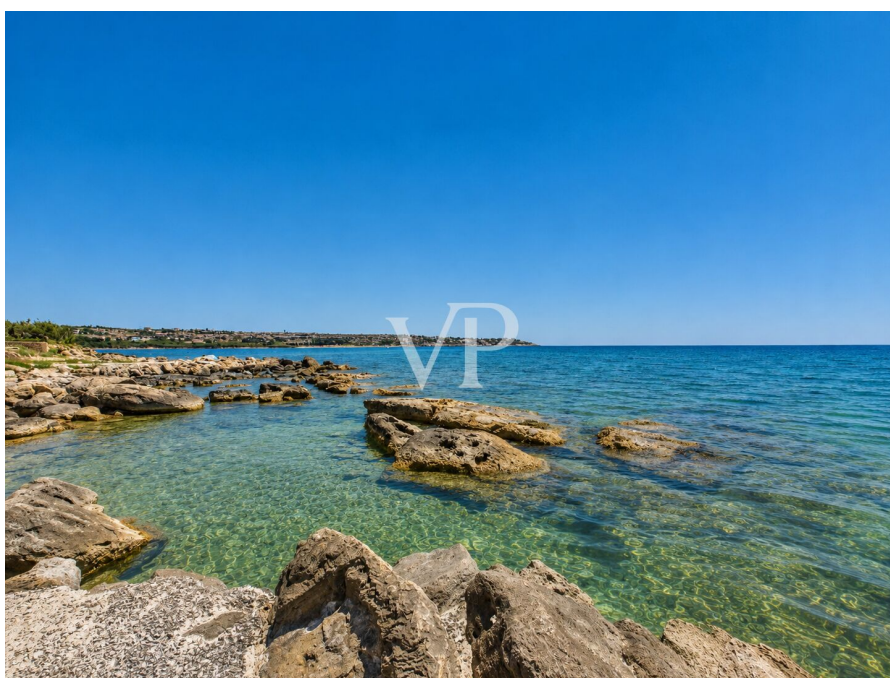
**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



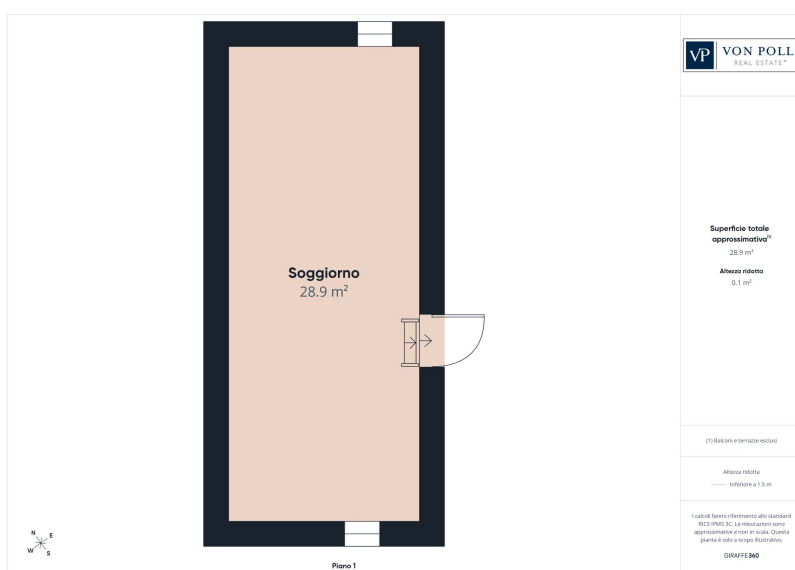
**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az ingatlan



VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Az elso benyomás

**Freistehende Villa in Punta Milocca – Plemmiro, Syrakus**

Eingebettet in die unberührte Ruhe des Meeresschutzgebiets Plemmirio, nur wenige Schritte von den Stränden von Fanusa entfernt, bietet Von Poll eine freistehende Villa mit einer Fläche von etwa neunzig Quadratmetern zum Verkauf an, die sofort bezugsfertig ist. Die Immobilie wurde im Jahr 2024 komplett renoviert und besticht – trotz eines schlichten und essentiellen Stils bei der Ausstattung und der Auswahl der mitgelieferten modernen Möbel – vor allem durch ihre außergewöhnliche Lage.

Die Aufteilung der Innenräume folgt rationalen Gesichtspunkten. Im Erdgeschoss besteht der Wohnbereich aus einem Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur großzügigen Veranda, wo große Schiebefenster die Grenze zwischen Wohnraum und Naturlandschaft aufheben. Der Bereich umfasst zwei Doppelzimmer, von denen eines über ein eigenes Bad verfügt, sowie ein geradliniges und funktionales Hauptbadezimmer. Über eine Außentreppe gelangt man in den ersten Stock, wo sich ein Mansarden-Anbau befindet, der als unabhängiger und flexibler Raum konzipiert ist und bereits über die sanitären Vorinstallationen für ein weiteres Badezimmer im Zimmer verfügt. Dieser Bereich öffnet sich nach außen hin über eine Panoramaterrasse, deren optische Wirkung absolut beeindruckend ist – eine stille Betrachtung des tiefen Blaus des Ionischen Meeres, das mit der mediterranen Macchia des Naturschutzgebiets verschmilzt.

Die Villa ist von einem 1.200 m<sup>2</sup> großen Garten umgeben, der aus Olivenbäumen und Zitrusbäumen besteht, und bietet weitläufige, noch ungestaltete Flächen, die auf eine Landschaftsgestaltung warten, die den mediterranen Charme zur Geltung bringt. Die beiden großen Veranden mit einer Gesamtfläche von etwa 90 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnbereich nach draußen. Das Anwesen wird durch zwei separate Nebengebäude ergänzt: eine 14 Quadratmeter große Garage und einen Hauswirtschaftsraum mit Abstellraum von 13 Quadratmetern, der in zwei Bereiche unterteilt ist und für die praktische Bewirtschaftung des Hauses dient.

Aus bautechnischer Sicht verkörpert die Villa eine ausgereifte Modernität, die auf maximale Effizienz und Energieeinsparung ausgerichtet ist. Das thermische Gleichgewicht wird durch eine 8-Kilowatt-Wärmepumpenanlage mit Inverter der Energieeffizienzklasse AAA gewährleistet, deren Verbrauch dank der Synergie mit der inneren Wärmedämmung und der mit Speichersystemen ausgestatteten Photovoltaikanlage minimal ist. Ein 300-Liter-Solarthermiespeicher für Brauchwasser, eine Druckwasseranlage für Trinkwasser und ein intelligentes Video-Gegensprechsystem runden das technologische Gesamtbild ab, das ein

**hohes Maß an Autarkie gewährleistet.**

**Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Részletes felszereltség

- Hausweite Klimaanlage mit 8-kW-Wärmepumpe, mit Innen-/Außen-Inverter der Energieeffizienzklasse AAA c (ca. 350 Watt/h)
- Solarthermieranlage für 300 Liter Warmwasser.
- Photovoltaikanlage mit Speicher, 5 kW
- Intelligente Video-Gegensprechanlage
- Druckwasseranlage mit Frischwasser
- Garage
- Meerblick
- Terrasse mit Nebengebäude

**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Minden a helyszínról

Das Meeresschutzgebiet Plemmirio ist durch nummerierte Zugänge geregelt. Der Abschnitt der Via Vasco de Gama bei Punta Milocca zeichnet sich durch leichter zugängliche Buchten, flache Gewässer und Strände aus, die aus Sand und weißen Kieselsteinen bestehen, und liegt nur wenige Meter vom Strand von Fanusa entfernt.

Die Gegend rund um die Via Vasco de Gama bietet verschiedene Unterkunftsmöglichkeiten:

- Life Hotel Kalaonda Resort:
- Hotel Casale Milocca
- Dimora Caiammari Luxury Hotel & Spa

Das Nachtleben an der Küste rund um die Via Vasco de Gama wird durch Beach-Clubs und Kioske belebt, die Aperitifs bei Sonnenuntergang, Live-Musik und DJ-Sets anbieten:

- Lido Varco 23
- Marama Siracusa
- Plemmiria Reserve

**VP azonosító: IT262943104 - 96100 Siracusa - Sizilien**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Christian Weissensteiner**

---

**Corso Italia 1, 20122 Milano**

**Tel.: +39 02 6206 9360**

**E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**