



**EPSILON TEAM**  
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY



3107 1958 0711 1985  
VALID THRU 12/26

**ENDLESS HAPPINESS CARD**



# Editorial

Το Epsilon Living γεννήθηκε τον Ιούνιο του 2025 με μοναδικό στόχο να δώσει πραγματική, αξιόπιστη ενημέρωση σε όσους έχουν ή θέλουν να αποκτήσουν ακίνητο στην Ελλάδα.

Ξεκίνησε ως ανάγκη δική μας για να προσθέσουμε χρηστικές πληροφορίες στο μηνιαίο μας newsletter και έγινε εργαλείο για επενδυτές ανεξαρτήτως μπάτζετ και εθνικότητας. Γι αυτό και από το δεύτερο τεύχος κιόλας, κυκλοφόρησε σε δυο γλώσσες Ελληνικά και Αγγλικά.

Το περιοδικό υπάρχει επειδή το διαβάζετε, το μοιράζεστε και το περιμένετε κάθε πρώτη του μήνα.

Τα υψηλά νούμερα επισκεψιμότητας που μας δίνουν τα google analytics, είναι η δική σας ψήφος εμπιστοσύνης και η δική μας ανταμοιβή που μας παρακινεί να κάνουμε συνεχείς βελτιώσεις.

Αυτόν τον μήνα προσθέσαμε κάτι πρακτικό για κάθε έναν που μας τιμά διαβάζοντας το. Ανανεώσαμε πλήρως το site του περιοδικού [epsilonliving.gr](https://epsilonliving.gr) προσθέτοντας ιστολόγιο και πλέον δεν χρειάζεται να περιμένετε το επόμενο τεύχος. Ό,τι αξίζει να μαθευτεί την στιγμή που προκύπτει, είτε ως είδηση είτε ως νόμος που αφορά στα ακίνητα, θα ανεβαίνει άμεσα, με καθαρή και διασταυρωμένη πληροφόρηση, χωρίς «δημοσιογραφικά μυστήρια» και μαρτυρίες ... «κύκλων».

Προσθέσαμε επίσης τη δυνατότητα να κατεβάζετε κάθε τεύχος σε pdf για να το κρατάτε ως αρχείο και να το διαβάζετε άνετα από το κινητό σας.

Επίσης αποφασίσαμε να ανοίξουμε και νέο δίαυλο επικοινωνίας. Από σήμερα μπορείτε να μας στέλνετε στο e-mail [living@epsilonliving.gr](mailto:living@epsilonliving.gr) ό,τι θέλετε να ερευνήσουμε και αφορά στα ακίνητα, από interior decoration και κατασκευές, μέχρι εκτιμήσεις, τεχνικά θέματα κτιρίων αλλά και νομικά θέματα. Οι απαντήσεις που θα σας δίνουμε θα προέρχονται από τους εξειδικευμένους στον κάθε τομέα συνεργάτες μας, δικηγόρους, μηχανικούς, διακοσμητές κλπ, ενώ θα δημοσιεύονται σε ειδική στήλη από το πρώτο κιόλας τεύχος του 2026 προκειμένου να βοηθήσουν και άλλου αναγνώστες. Αν δεν έχετε γραφτεί ακόμη στο site, κάντε το τώρα.

Σας ευχαριστούμε που είστε μαζί μας.

Σας ευχόμαστε ο Άγιος Βασίλης να φέρει στα σπιτικά σας το 2026 χαρά διαρκείας.

*Evita Eleftheroudaki*  
R.E AGENT - R.E APPRAISER

# ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟΥ

ΕΚΔΟΤΗΣ

EPSILON BUSINESS MIKE  
EPSILON TEAM REAL ESTATE

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Ι. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 21 - 15231 - ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

T: 2107212284  
K: 6948101284  
E-MAIL: [living@epsilonliving.gr](mailto:living@epsilonliving.gr)  
website: [www.epsilonliving.gr](http://www.epsilonliving.gr)

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

ΑΡΧΙΣΥΝΤΑΞΙΑ: Εβίτα Ελευθερουδάκη

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Αναστασία Βασιλάτου

ΣΥΝΤΑΚΤΕΣ

Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου

Αγγελίτα Βαλαή

Λευτέρης Κουτούβαλης

Κατερίνα Στριμμένου

Αριάδνη Κρητικού

Παναγιώτης Φαρμάκης

Ελένη Αγγελοπούλου

ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Νίνα Μαρμαρίδου

Σουζάνα Πατσούμη Κάλφα

ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Παρασκευάς Λιάρτης

Μαρία Λιάρτη

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ

Αρχείο Epsilon Team

G-SAVVIADIS PHOTOGRAPHER

AI

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΕΛΙΔΟΠΟΙΗΣΗ

EPSILON CREATIVE - FLIPHTML5 ENTERPRISE

ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ - SOCIAL MEDIA

EPSILON VISION - Creative Communication & Media

Ροδόλφος Βόγδανος



# Heritage and Nostalgia Christmas

Ο Χριστουγεννιάτικος στολισμός που αυξάνει την αξία του ακινήτου σας στα μάτια των αγοραστών



Υπάρχουν σπίτια που όταν τα στολίζεις απλώς γίνονται εορταστικά και υπάρχουν και εκείνα που όταν φορούν τα χριστουγεννιάτικα αναδεικνύουν το παρελθόν τους.

Τα αρχοντικά της Πλάκας, τα νεοκλασικά του Κολωνακίου, τα πέτρινα της Κηφισιάς και οι αστικές κατοικίες που κουβαλούν ιστορία, δείχνουν τα Χριστούγεννα όπως οι άνθρωποι που φοράνε το σωστό ρούχο την σωστή στιγμή.

Αβίαστα.

Έχουν ρίζες, έχουν παρελθόν και αυτό το παρελθόν είναι το ισχυρότερο επενδυτικό τους όπλο.

Η διεθνής τάση του **Heritage Christmas** δεν είναι διακόσμηση.

Είναι αφήγηση.

Ξεκίνησε να κυριαρχεί σε αγγλικά και αμερικανικά περιοδικά με τη λογική ότι το σπίτι αποκτά αξία όταν φαίνεται ότι υπήρχε εκεί πριν από εμάς και θα υπάρχει και μετά από εμάς.

Τα Χριστούγεννα λοιπόν είναι η τέλεια ευκαιρία να το δείξετε.

Οι υφές γίνονται πιο πλούσιες, τα χρώματα βαθιά, τα μοτίβα δανείζονται έμπνευση από παλιές βιβλιοθήκες, από συλλεκτικά αντικείμενα, από οικογενειακά κειμήλια που επιτέλους βγαίνουν από τα συρτάρια.

Στην Αθήνα αυτή η τάση λειτουργεί ακόμη καλύτερα γιατί η πόλη είναι ήδη γεμάτη με σπίτια που κουβαλούν ένα μείγμα νεοκλασικής κομψότητας και μεσογειακής απλότητας.

Και εδώ μπαίνει η ουσία για όσους σκοπεύουν να δείξουν το ακίνητό τους σε αγοραστές αυτή την περίοδο.

Αν περιμένετε υποψήφιους αγοραστές, η εορταστική διακόσμηση δεν είναι λεπτομέρεια. Είναι επικοινωνία.

Το σπίτι πρέπει να δείχνει ότι δεν είναι απλώς κατοικία αλλά περιουσιακό στοιχείο με αξία, με παρελθόν και με μέλλον.

Όταν ένας αγοραστής περνά την πόρτα πρέπει να νιώσει στα πρώτα δευτερόλεπτα ότι το ακίνητο ανήκει σε μια ... ανώτερη κατηγορία.

Ότι δεν αγοράζει τετραγωνικά αλλά ποιότητα ζωής και status.

Και αυτό, όσο απλό και αν ακούγεται, το πετυχαίνει εξαιρετικά η σωστή, διακριτική και μελετημένη χριστουγεννιάτικη εικόνα.

Στην Πλάκα η νοσταλγία δεν είναι σκηνοθεσία αλλά η φυσική ανάσα του τόπου. Το σπίτι που έχει μπαλκόνι με θέα στην Ακρόπολη δεν χρειάζεται υπερβολές. Θέλει ζεστά υφάσματα, κεριά, μερικά vintage στολίδια, ίσως ένα παλιό ασημένιο μπολ με κουκουνάρια που να μοιάζει ότι υπήρχε εκεί από πάντα. Το παιχνίδι εδώ δεν είναι ο στολισμός αλλά η αίσθηση ότι ο χρόνος κυλάει αργά. Αυτή είναι και η στιγμή που ο αγοραστής δεν βλέπει διακόσμηση. Βλέπει ιστορία.

Στο Κολωνάκι το Heritage παίρνει πιο αστικό χαρακτήρα. Τα ψηλοτάβανα διαμερίσματα με τα αυθεντικά παρκέ, οι παλιές κάσες, τα γύψινα και τα βαριά κουφώματα συνδυάζονται ιδανικά με βελούδινα υφάσματα, πράσινο, μπορντό, χρυσό και λεπτές πινελιές tartan. Δεν χρειάζεται υπερφόρτωση. Χρειάζεται ισορροπία

Στην Κηφισιά το Heritage αποκτά την μορφή σπιτιού που περιμένει τις γιορτές για να δείξει την αληθινή του αρχοντιά. Οι πέτρινες επιφάνειες, τα ξύλινα κουφώματα και οι μεγάλοι εξωτερικοί χώροι μπορούν να δεχθούν διακόσμηση που θυμίζει χειμερινό θέρετρο.



Το Heritage Christmas δεν είναι διακόσμηση. Είναι στρατηγικό εργαλείο για ιδιοκτήτες που θέλουν να τοποθετήσουν το ακίνητό τους σε μια ανώτερη κατηγορία.

Ο αγοραστής δεν αγοράζει το έλατο.

Αγοράζει το συναίσθημα.

Αγοράζει την υπόσχεση ότι αυτό το ακίνητο είχε παρελθόν με το οποίο θέλει να συνδεθεί και μέλλον που ο ίδιος θα δημιουργήσει.



Μετάφραση | Επιμέλεια  
Αναστασία Βασιλάτου  
Head executive assistand

 **EPSILON TEAM**  
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

[ava@epsilonteam1.com](mailto:ava@epsilonteam1.com)



# Μην αφήνετε το "έξω" να σαμποτάρει το "μέσα"

Η άσχημη είσοδος σαμποτάρει το ανακαινισμένο διαμέρισμα.

Τι μπορείτε να κάνετε για να μη χάσετε την πώληση του ακινήτου σας

Οι παλιές πολυκατοικίες στο ιστορικό κέντρο κρύβουν μια αδικαιολόγητα χαμένη αξία. Κτίρια με αρχιτεκτονική ταυτότητα, μωσαϊκά που άντεξαν δεκαετίες και είσοδοι που κάποτε έδιναν αίσθηση μεγαλοπρέπειας και αρχοντιάς, βρίσκονται σε εγκατάλειψη.



Μπαίνεις στην είσοδο και πριν δεις το διαμέρισμα που σε ενδιαφέρει να αγοράσεις, έχεις αποφασίσει ότι δεν το θέλεις. Η εικόνα της πολυκατοικίας δεν είναι λεπτομέρεια. Είναι το πρώτο φίλτρο μέσα από το οποίο ο αγοραστής αξιολογεί τα πάντα.

Η αγορά ακινήτων λειτουργεί με ρεαλισμό. Κανείς δεν θέλει να ξεκινά τη μέρα του περνώντας από είσοδο με ξεφλουδισμένους τοίχους, ξεχαρβαλωμένα θυροτηλέφωνα και μάρμαρα που φωνάζουν ότι έχουν να καθαριστούν χρόνια.

Δεν είναι μόνο θέμα αισθητικής. Φανερώνει και την αδιαφορία των συνιδιοκτητών.

Ο αγοραστής σκέφτεται αυτόματα ότι αν η είσοδος είναι παρατημένη, οι συγκάτοικοι πιθανότατα θα είναι «δύσκολοι» και στα υπόλοιπα.

Συνεννόηση, συντήρηση ανελκυστήρα, αντιμετώπιση ζημιών, βασική διαχείριση. Κανείς δεν θέλει να αγοράσει διαμέρισμα εκεί όπου το ίδιο το κτίριο λέει ξεκάθαρα ότι δεν αγαπιέται.

Η εγκατάλειψη της όψης δεν μειώνει απλώς την αισθητική.

Ρίχνει την αξία.

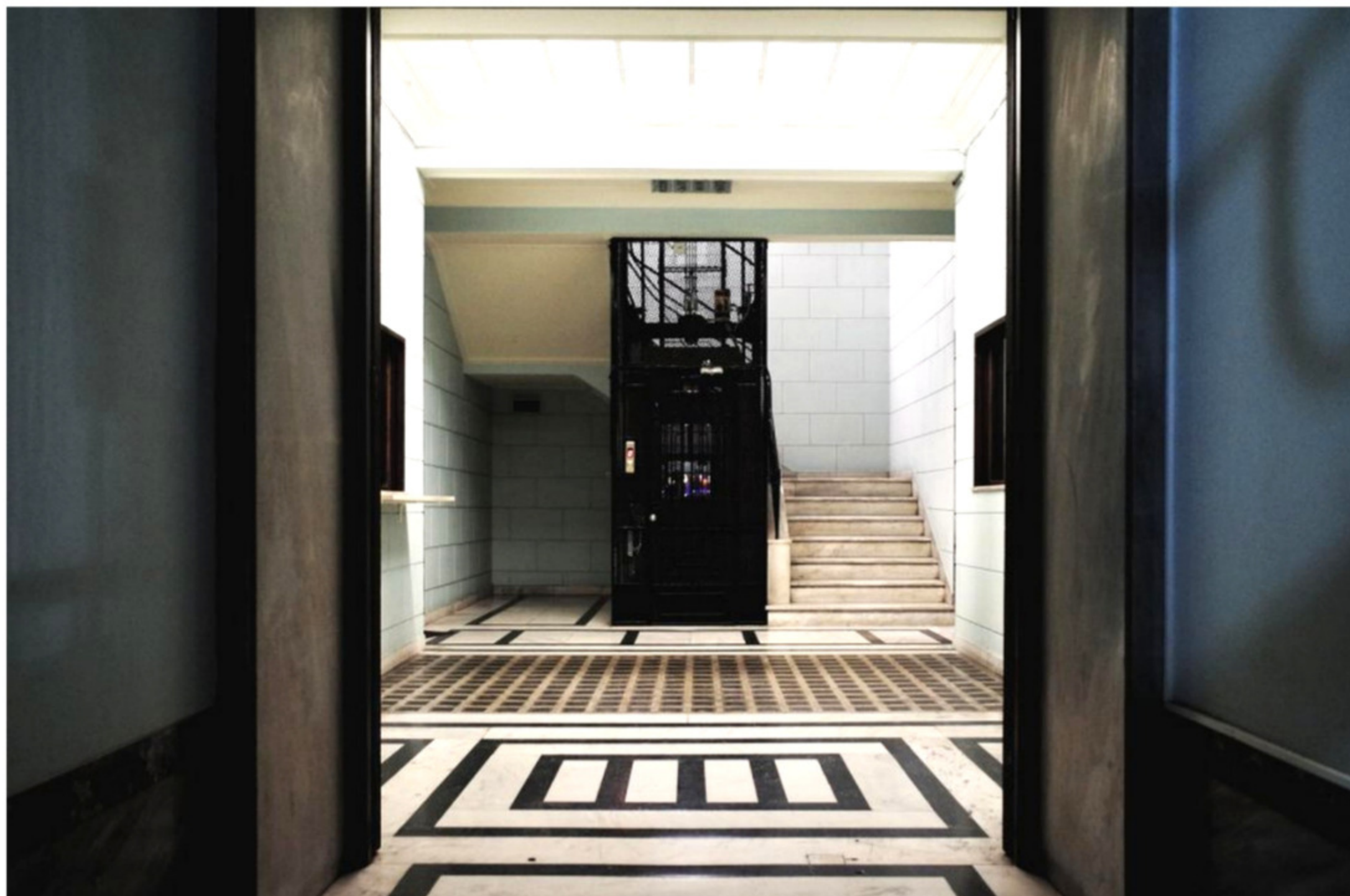
Μειώνει το ενδιαφέρον, μειώνει τη ζήτηση, μειώνει την ταχύτητα πώλησης.

Στο κέντρο της Αθήνας, όπου οι αγοραστές είναι πλέον ενημερωμένοι και απαιτητικοί, η είσοδος της πολυκατοικίας μπορεί να καθορίσει αν ένας άνθρωπος θα ανέβει στον όροφο ως εν δυνάμει αγοραστής ή θα το επισκευθεί από ευγένεια και μόνο.

Ένα ανακαινισμένο διαμέρισμα χάνει σημαντικό μέρος της δύναμής του αν βρίσκεται μέσα σε ένα κτίριο που παραπέμπει σε εγκατάλειψη.

Ο αγοραστής δεν αγοράζει μόνο το ακίνητο.

Αγοράζει το περιβάλλον, τους γείτονες, το αίσθημα ασφάλειας και την κουλτούρα της πολυκατοικίας



Κι εδώ υπάρχει ένα κρίσιμο σημείο που αφορά όσους ανακαινίζουν το διαμέρισμά τους για να το πουλήσουν ακριβότερα.

Αν ένας πωλητής σκοπεύει να ξοδέψει σημαντικό budget στην εσωτερική ανακαίνιση, έχει μεγαλύτερο οικονομικό όφελος αν μειώσει ελαφρώς το κόστος στον εσωτερικό χώρο και διαθέσει ένα μέρος του στην είσοδο της πολυκατοικίας.

Ακόμη και μια υποτυπώδης ανακαίνιση, όπως βάψιμο, τρίψιμο των μαρμάρων, επιδιόρθωση των κουδουνιών και αντικατάσταση ή συντήρηση των γραμματοκιβωτίων, αλλάζει δραστικά το πώς θα νοιώσει ο υποψήφιος αγοραστής. Το μέσο κόστος για μια βασική ανακαίνιση εισόδου δεν ξεπερνά τις 5.000 ευρώ. Αυτό το ποσό επιστρέφει πολλαπλάσιο στην τελική τιμή πώλησης του διαμερίσματος. Και δεν χρειάζεται να προβληματιστεί για το τι θα πουν οι συνιδιοκτήτες. Ποιος θα διαφωνήσει όταν του ανακαινίζουν την είσοδο χωρίς να πληρώσει;

Το κέντρο της Αθήνας έχει τεράστιο απόθεμα παλιών πολυκατοικιών που μπορούν να αποκτήσουν ξανά ζωή και εμπορικότητα.

Η αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων δεν είναι πολυτέλεια.

Είναι στρατηγική επένδυση που ανεβάζει την αξία κάθε ιδιοκτησίας στο κτίριο.

Όταν τα κτίρια φροντίζονται, ανεβαίνουν και οι γειτονιές. Κι όταν ανεβαίνουν οι γειτονιές, οι αγοραστές επιστρέφουν.

Η αξία ακολουθεί πάντα τη φροντίδα και ποτέ την εγκατάλειψη.



Agelita Valay  
real estate agent  
Equity partner



[av@epsilonteam1.com](mailto:av@epsilonteam1.com)

# Πράσινα χειμωνιάτικα υπνοδωμάτια. Μύθος ότι όλα τα φυτά απορροφούν το οξυγόνο.

Μόλις μπήκε το κρύο και ο χειμώνας άρχισε να γίνεται αισθητός, όλοι αναζητούμε λίγη παραπάνω θαλπωρή στο σπίτι.

Κουβέρτες ακόμα και στον καναπέ και στην μπερζέρα, χαμηλός φωτισμός και ζεστά ροφήματα βοηθούν, όμως υπάρχει ένας σύμμαχος της ηρεμίας που λειτουργεί αθόρυβα και συχνά τον ξεχνάμε. Τα φυτά.

Όχι ως διακοσμητικά αντικείμενα, αλλά ως φυσικοί ρυθμιστές του αέρα και της διάθεσης.

Σε μια περίοδο που η θερμοκρασία πέφτει και το σώμα επιβραδύνει, η ποιότητα του ύπνου αποκτά μεγαλύτερη σημασία και το υπνοδωμάτιο χρειάζεται ατμόσφαιρα που ηρεμεί πραγματικά.

Ένα από τα στοιχεία που επηρεάζουν περισσότερο την ξεκούραση είναι η ποιότητα του αέρα.

Έρευνες σε έγκυρες πηγές κηπουρικής, καθώς και η γνωστή NASA Clean Air Study, έδειξαν ότι ορισμένα φυτά μπορούν να φιλτράρουν ρύπους από τον χώρο, να αυξήσουν την υγρασία και να δημιουργήσουν ένα οπτικό περιβάλλον που μειώνει το στρες.



Και παρά τον μύθο ότι τα φυτά απορροφούν οξυγόνο τη νύχτα, η πραγματικότητα είναι ότι η ποσότητα CO<sub>2</sub> που απελευθερώνουν είναι αμελητέα, ενώ αρκετά είδη συνεχίζουν να προσφέρουν οξυγόνωση και στο σκοτάδι.

Τα φυτά που θεωρούνται ιδανικά για το υπνοδωμάτιο και λειτουργούν ευεργετικά σε κλειστούς χώρους αυτή την εποχή είναι η Σανσιβέρια, το σπαθίφυλλο, το φιλόδενδρο, η κρασούλα και η Ζάμια (zamioculcas).

Η Σανσιβέρια, με το αυστηρό γραμμικό φύλλωμα, είναι εξαιρετικά ανθεκτική και φιλτράρει τον αέρα χωρίς να απαιτεί φροντίδα.

Το σπαθίφυλλο διατηρεί την υγρασία του χώρου, κάτι πολύτιμο τον χειμώνα. Η μελέτη της NASA έδειξε ότι το σπαθίφυλλο αφαιρεί τοξίνες όπως η αμμωνία και η φορμαλδεΐδη από την ατμόσφαιρα. Προσαρμόζεται καλά στον χαμηλό φωτισμό και το καθιστά ιδανικό για το υπνοδωμάτιο. Καθώς επίσης είναι ιδανικό για σπίτια και γραφεία στα οποία υπάρχουν καπνιστές, επειδή καθαρίζει την ατμόσφαιρα από τη νικοτίνη.



Σπαθίφυλλο



Κρασούλα

Το φιλόδενδρο με τα καρδιόσχημα φύλλα του δημιουργεί μια ζεστή, ήρεμη γωνιά. Η κρασούλα λειτουργεί διακριτικά σε μικρούς χώρους και χαρίζει οικειότητα.



Η Ζαμια προσθέτει πλούσιο πράσινο χωρίς να απαιτεί συχνό πότισμα, ιδανική για χαμηλό φυσικό φως. Ωστόσο είναι τοξική τόσο για τον άνθρωπο όσο και τα ζώα, εάν καταποθεί. Κρατήστε τη μακριά από παιδιά και κατοικίδια

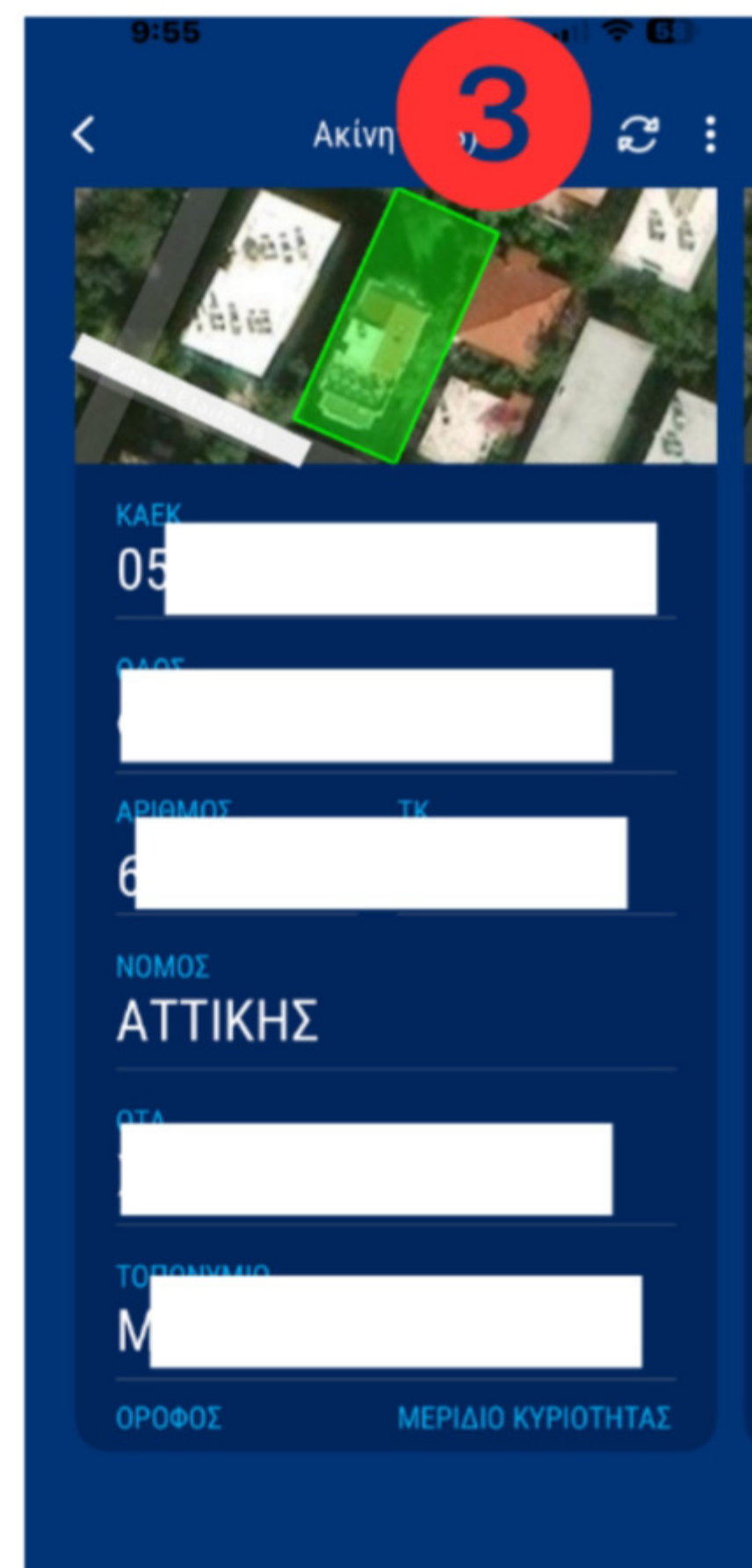
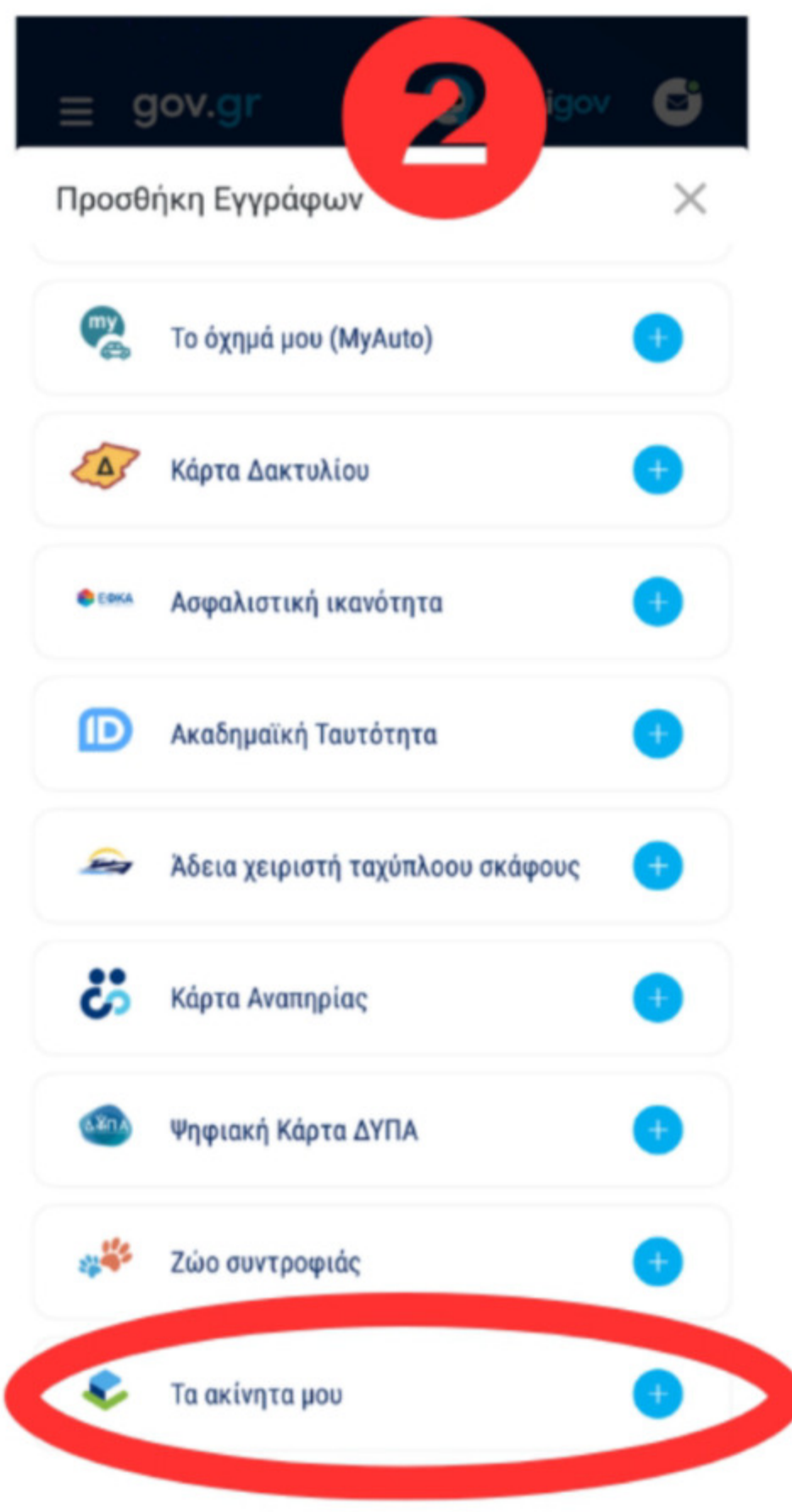
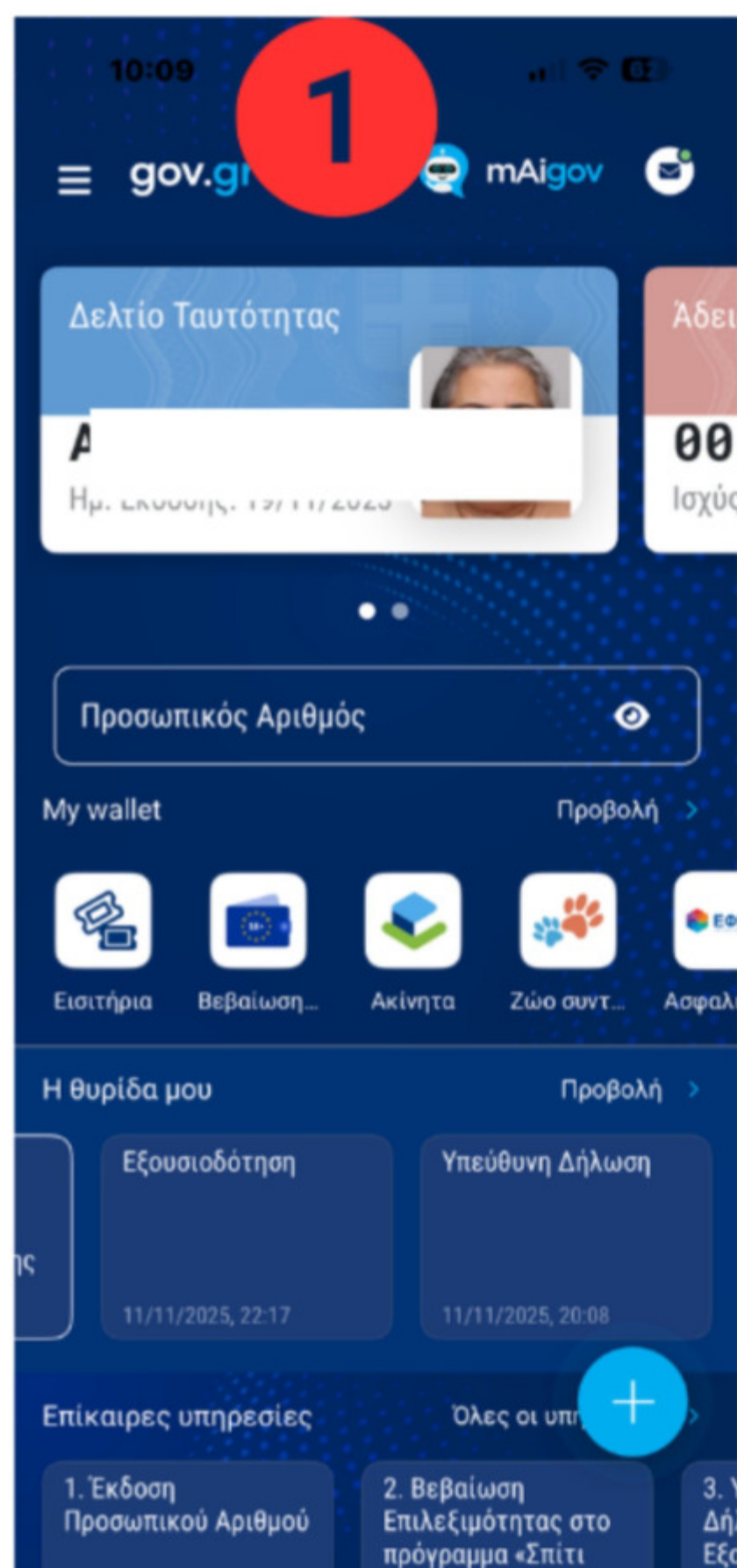
Ο χειμώνας είναι η πιο κατάλληλη εποχή για να προσθέσετε λίγη ζωντάνια στο υπνοδωμάτιό σας.

Ένα πράσινο στοιχείο μπορεί να μεταμορφώσει την ατμόσφαιρα, να κάνει τον χώρο πιο ανάλαφρο και τον ύπνο βαθύτερο.

Ένας πιο ξεκούραστος χειμώνας ξεκινά σ' έναν χώρο που αναπνέει καλύτερα.

# Με ένα κλικ στο Gov.gr wallet όλα σας τα ακίνητα

Διαβάστε το κείμενο και ακολουθήστε τα βήματα των εικόνων 1,2,3



Η νέα δυνατότητα του **Gov.gr Wallet** επιτρέπει πλέον τη ψηφιακή αποθήκευση και προβολή της εικόνας κάθε ιδιόκτητου ακινήτου απευθείας στο κινητό.

Η εφαρμογή προσφέρει πρόσβαση στα βασικά στοιχεία που τηρούνται στο Ελληνικό Κτηματολόγιο και συγκεντρώνει όλες τις πληροφορίες σε μία ενιαία και εύχρηστη καρτέλα.

Η διαδικασία ξεκινά από την προσθήκη εγγράφου μέσα στο Gov.gr Wallet πατώντας το εικονίδιο με το συν κάτω δεξιά και επιλέγοντας την ενότητα Τα Ακίνητά Μου.

Η εφαρμογή συνδέεται με το πληροφοριακό σύστημα του Κτηματολογίου και αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που έχει ολοκληρωθεί και λειτουργεί θεσμικά θα αντλήσει αυτόματα όλα τα στοιχεία που είναι καταχωρημένα.

Ο χρήστης βλέπει σε μία ενιαία καρτέλα τον χάρτη με τα όρια του οικοπέδου, τον μοναδικό κωδικό ΚΑΕΚ, την πλήρη διεύθυνση, το εμβαδόν, τον όροφο, το μερίδιο κυριότητας και την ακριβή ονομασία όπως εμφανίζεται στον τίτλο. Περιλαμβάνονται επίσης οι ενδείξεις που αποσαφηνίζουν αν πρόκειται για κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία. Σε περίπτωση που υπάρξει μεταβολή στα στοιχεία ενός ακινήτου για παράδειγμα μετά από αλλαγή καθεστώτος ιδιοκτησίας, ο κάτοχος μπορεί να ανανεώσει άμεσα το ψηφιακό έγγραφο μέσα από την εφαρμογή, αρκεί οι αλλαγές να έχουν προηγουμένως καταχωρηθεί στο Κτηματολόγιο.

Η εισαγωγή των ακινήτων στο Gov.gr Wallet διευκολύνει τις καθημερινές διαδικασίες προσφέροντας πρόσβαση σε ακριβή δεδομένα, χωρίς ανάγκη αναζήτησης σε διαφορετικές υπηρεσίες.

# ΑΘΗΝΑ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Αυτοτελές κτίριο



**Πωλείται** αυτοτελές κτίριο 880τμ στο κέντρο της Αθήνας, 9 ορόφων ανωδομής, κατασκευής 1978 και πλήρως ανακαινισμένο.

Το ακίνητο ξεχωρίζει για τη μοναδική θέα που προσφέρει, καθώς από τους ψηλότερους ορόφους μπορεί κανείς να απολαύσει εικόνες από τον Παρθενώνα μέχρι και τη θάλασσα.

Το υπόγειο 78,58 τ.μ. φιλοξενεί βοηθητικούς χώρους και το λεβητοστάσιο με λέβητα φυσικού αερίου. Στο ισόγειο υπάρχουν δύο ανεξάρτητοι χώροι, η κεντρική είσοδος και κατάστημα που επικοινωνεί με πατάρι 26 τ.μ. Ο ημιόροφος 53 τ.μ. περιλαμβάνει διαμορφωμένη κουζίνα. Από τον πρώτο έως και τον έβδομο όροφο, τα επίπεδα είναι ενιαίοι χώροι με μπάνιο, ενώ στον πρώτο όροφο υπάρχει και βεράντα με θέα σε ιστορικό ναό.

Οι περισσότεροι όροφοι έχουν ανακαινιστεί με δρύινα πατώματα και κουφώματα αλουμινίου. Στον 8ο όροφο (ρετιρέ) υπάρχει βεράντα με πανοραμική θέα Ακρόπολη και θάλασσα, ενώ ο 9ος όροφος – δώμα διαθέτει βεράντα και εσωτερικό χώρο με μπάνιο, προσφέροντας ιδανική επιλογή για χρήση ως executive χώρο ή penthouse.



PROPERTY CODE:  
ΕΠ1564318



EPSILON TEAM  
real estate agents /  
appraisers

TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# ΝΕΑΠΟΛΗ ΕΞΑΡΧΕΙΩΝ | Οροφодιαμέρισμα



**Πωλείται** οροφодιαμέρισμα 117 τ.μ. στον Λυκαβηττό στον 2ο όροφο τετραώροφης πολυκατοικίας του 2002 με μόνο τέσσερα διαμερίσματα.

Ο χώρος υποδοχής είναι άνετος με τζάκι και ενιαία τραπεζαρία με πρόσβαση σε βεράντα με αστική θέα ενώ η κουζίνα είναι ανεξάρτητη με ηλεκτρικές συσκευές και πίσω μπαλκόνι.

Διαθέτει δύο μεγάλα υπνοδωμάτια με ντουλάπες το ένα master με ensuite μπάνιο και δεύτερο μπάνιο με douche. Περιλαμβάνει αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου κλιματισμό κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια δάπεδα πλακάκι και ξύλο πόρτα ασφαλείας συναγερμό ασανσέρ εσωτερική αποθήκη υπόγεια αποθήκη και κλειστή θέση στάθμευσης.

Η τοποθεσία προσφέρει άμεση πρόσβαση σε συγκοινωνίες και αγορά κατάλληλο για ιδιοκατοίκηση ή επένδυση.

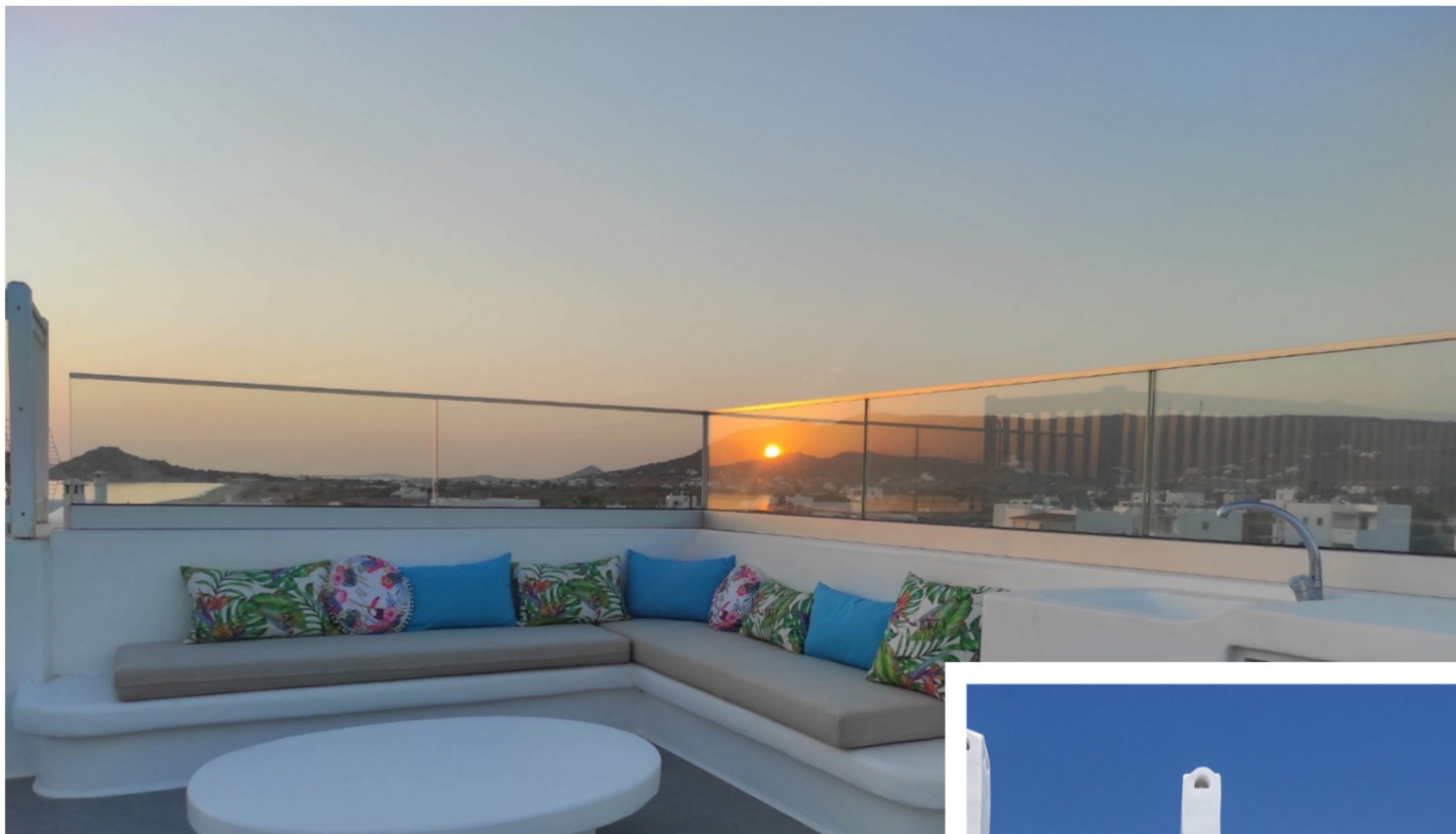
Τιμή 480.000€

PROPERTY CODE:  
EP2034628



EPSILON TEAM  
real estate agents /  
appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)  
MAGAZINE:  
[www.epsilonliving.gr](http://www.epsilonliving.gr)

# ΝΑΞΟΣ ΚΑΣΤΡΑΚΙ | Μεζονέτα



**Πωλείται** πολυτελής νεόδμητη μεζονέτα τριών επιπέδων στην παραθαλάσσια περιοχή Καστράκι της Νάξου, μόλις 100 μέτρα από τη θάλασσα.

Η κατοικία, συνολικού εμβαδού 145τ.μ., βρίσκεται σε οικόπεδο 236,65τ.μ. κατασκευάστηκε το 2022 και αποπερατώθηκε το 2024 με σύγχρονα υλικά και υψηλές προδιαγραφές.

Το κύριο σπίτι αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα 100,02τ.μ. συνολικά και περιλαμβάνει 3 υπνοδωμάτια, ενώ υπάρχει στο ημιυπόγειο ανεξάρτητο διαμέρισμα 45τμ. που μπορεί να ενωθεί με το υπόλοιπο σπίτι.

Τιμή 590.000€

PROPERTY CODE:  
ΕΠ1970833



EPSILON TEAM

real estate agents /  
appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE:

[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

MAGAZINE:

[www.epsilonliving.gr](http://www.epsilonliving.gr)

# SILHOUETTE AF 655

Το trendy χρώμα του 2026 σε espresso γκρι τόνους.

Έχει μυστήριο, δίνει χαρακτήρα, δείχνει ακριβό.



Το 2026 φέρνει μια σαφή μετατόπιση προς την ουσιαστική πολυτέλεια και αυτή η τάση αποτυπώνεται ιδανικά στο χρώμα Silhouette AF 655 που αναδεικνύεται παγκοσμίως ως το color of the year.

Πρόκειται για μια βαθιά ουδέτερη απόχρωση με espresso γκρι τόνους που συναντάς σήμερα σε editorial μεγάλων οίκων βαφής που ήδη δείχνουν πως η νέα χρονιά κινείται σε πιο σοφιστικέ, ατμοσφαιρικές παλέτες.

Το Silhouette έχει αυτή την σπάνια ιδιότητα να προσφέρει βάθος, κομψότητα και θερμή πολυτέλεια χωρίς να βαραίνει τον χώρο. Γι αυτό και χρησιμοποιείται όλο και περισσότερο τόσο σε κατοικίες όσο και σε boutique επαγγελματικούς χώρους που αναζητούν διαχρονικό στιλ.

Το χρώμα λειτουργεί ως σκηνικό κομψότητας.

Έχει μυστήριο, δίνει χαρακτήρα, δείχνει ακριβό.

Οι διεθνείς interior designers το τοποθετούν σε μεμονωμένους τοίχους για αντίθεση, σε ολοκληρωμένες ζώνες ενός δωματίου για πιο δραματικό αποτέλεσμα, ακόμη και σε εξωτερικές προσόψεις όπου δημιουργεί μια αίσθηση ήσυχης πολυτέλειας που βλέπουμε σε νέα projects σε ΗΠΑ, Καναδά και Μεγάλη Βρετανία.

Είναι εξίσου επιτυχημένο σε ντουλάπια κουζίνας, σε ξύλινες πόρτες, σε εντοιχισμένες ντουλάπες, αλλά και σε επαγγελματικούς χώρους όπου η ταυτότητα πρέπει να αποπνέει κύρος και συνέπεια.

Swiss Coffee  
OC-45

Paris Rain  
1501

Silhouette  
AF-655

Το Silhouette AF 655 συνδυάζεται άψογα με διαχρονικές κρεμ αποχρώσεις όπως Swiss Coffee OC 45 και Natural Cream OC 14 που το μαλακώνουν και το φωτίζουν.

Λειτουργεί επίσης εξαιρετικά με μέταλλα όπως ορείχαλκος, χρυσό και μαύρο, τα οποία δίνουν έναν πιο dramatic τόνο, ενώ δένει αρμονικά με φυσικά υλικά όπως ακατέργαστο ξύλο, μάρμαρο, δέρμα και βελούδο.



Ο συνδυασμός του δημιουργεί έναν χώρο που μοιάζει να βγήκε από περιοδικό υψηλής αισθητικής χωρίς να χάνει την καθημερινή του πρακτικότητα.

Ένα μικρό μυστικό που χρησιμοποιούν οι επαγγελματίες είναι ο θερμός φωτισμός. Με warm λευκές λάμπες το Silhouette αποκτά σοκολατί ένταση και δίνει μια αίσθηση ζεστής χαλάρωσης, ενώ με πιο ψυχρό φωτισμό επιστρέφει στον καθαρό espresso γκρι χαρακτήρα του.

Αυτή η διπλή προσωπικότητα του χρώματος, το κάνει ιδανικό για σπίτια αλλά και για σύγχρονους επαγγελματικούς χώρους που θέλουν να προσαρμόζουν την ατμόσφαιρα ανάλογα με την ώρα και τη χρήση.

Το 2026 δείχνει ξεκάθαρα ότι η πολυτέλεια δεν χρειάζεται φωνές.

Θέλει βάθος, υφή, υλικά που συνεργάζονται μεταξύ τους και χρώματα που έχουν υπόσταση.

Το Silhouette AF 655 είναι ακριβώς αυτό.

Αν θέλετε να δώσετε στην κατοικία ή στον χώρο εργασίας σας μια αναβάθμιση που φαίνεται και έχει διάρκεια, είναι από τις πιο ασφαλείς και καλαίσθητες επιλογές.

Η **Νίνα Μαρμαρίδου** ως μόνιμη συνεργάτης της **Epsilon Team real estate** και του **Epsilon living** είναι πάντα διαθέσιμη για τους αναγνώστες του περιοδικού προκειμένου να προτείνει ιδέες, συνδυασμούς και ολοκληρωμένες λύσεις που ταιριάζουν στον δικό σας χώρο.



Nina Marmaridou  
Interior designer  
partner



[ninamarmaridou@gmail.com](mailto:ninamarmaridou@gmail.com)

[www.ninamarmaridou.com](http://www.ninamarmaridou.com)



## ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΔΑΚΗΣ

"Η απλότητα μπορεί να είναι η πιο δύσκολη και ταυτόχρονα η πιο δυνατή μορφή έκφρασης"



Alexandros Eleftheroudakis  
Dipl. Engineer Architect AUT  
Founder & Senior Partner  
**Lib Concept**  
+30 6980600198 +41 766102949  
Leoforos Kifissias 299  
Kifisia 14561, Athens, Greece

*Ο Αλέξανδρος Ελευθερουδάκης ανήκει σε εκείνη τη σπάνια κατηγορία αρχιτεκτόνων που δεν περιορίζονται σε μια χώρα ούτε σε ένα αρχιτεκτονικό ιδίωμα.*

*Με σπουδές στην Ελλάδα, σημαντικές διακρίσεις και εμπειρία από τη Μέση Ανατολή μέχρι την Ελβετία, έχει διαμορφώσει μια διαδρομή που συνδυάζει καθαρότητα σκέψης, τεχνική ακρίβεια και βαθιά κατανόηση του διεθνούς *hospitality design*.*

*Από τα *boutique* ξενοδοχεία της Σαντορίνης μέχρι τα μεγάλα ξενοδοχειακά *projects* της Ζυρίχης, η υπογραφή του δείχνει έναν δημιουργό που ξέρει να ισορροπεί ανάμεσα στην έμπνευση και στην ακριβή εφαρμογή.*

*Σήμερα, ως ιδρυτής της **Lib Concept** σε Ελλάδα και Ελβετία, σχεδιάζει και υλοποιεί ξενοδοχεία και ιδιωτικές κατοικίες με βασική αρχή τη διάρκεια και την ουσία.*

*Χτίζει έργα που συνομιλούν με το τοπίο, που γερνούν όμορφα και αντιμετωπίζουν την αρχιτεκτονική όχι ως εφέ, αλλά ως πολιτισμό.*

*Στη συνέντευξη που ακολουθεί ξεδιπλώνει τις σκέψεις του. Τονίζει την αξία της απλότητας, εξηγεί γιατί η ανθεκτικότητα είναι τεχνικό και φιλοσοφικό ζήτημα και φωτίζει το πώς ο άνθρωπος παραμένει πάντα το κέντρο της αρχιτεκτονικής δημιουργίας.*

- *Αλέξανδρε, έχεις ζήσει και εργαστεί σε μια χώρα όπου η αρχιτεκτονική ακρίβεια θεωρείται εθνική ταυτότητα. Ποια στοιχεία της ελβετικής προσέγγισης κουβαλάς σήμερα στα έργα σου;*

Αυτό που λένε οι Ελβετοί *sec*, δηλαδή *dry*. Η καθαρότητα, η ακρίβεια, χωρίς περιττές χειρονομίες. Δεν χρειάζονται υπερβολές ούτε στις φόρμες ούτε στις ιδέες. Μου έμαθε ότι η απλότητα μπορεί να είναι η πιο δύσκολη και ταυτόχρονα η πιο δυνατή μορφή έκφρασης.

- *Το φετινό θέμα της Παγκόσμιας Ημέρας Αρχιτεκτονικής είναι «*Design for Strength*». Τι σημαίνει για σένα "ανθεκτικότητα" στην αρχιτεκτονική. Είναι τεχνικό ζήτημα ή περισσότερο φιλοσοφικό;*

Για μένα είναι και τα δύο, αλλά ξεκινάει από μια φιλοσοφική στάση. Ανθεκτικότητα σημαίνει να αποφεύγεις το εφήμερο, τη μόδα που θα ξεπεραστεί. Και τεχνικά, να επιλέγεις υλικά που γερνούν όμορφα, που αποκτούν πατίνα, σαν ένα παλιό κρασί. Ένα κτίριο πρέπει να ωριμάζει, όχι να φθείρεται.

- *Πώς μεταφράζεται η έννοια της ανθεκτικότητας σε κατοικίες;*

Μια ανθεκτική κατοικία δεν αφορά μόνο τη δομή ή τα υλικά, αλλά και τον τρόπο που επιτρέπει στους ανθρώπους να ζουν μέσα της. Είναι ένας χώρος που προσαρμόζεται στις αλλαγές — στις ανάγκες, στις εποχές, στη ζωή των ενοίκων. Ένα σπίτι που «αναπνέει» μαζί τους, χωρίς να χάνει τον χαρακτήρα του.

● Πώς συνδέεται η ελευθερία με τον σχεδιασμό;

Η ελευθερία υπάρχει στην αρχική σύλληψη, στο πρώτο χάραγμα. Εκεί αναζητάς την ιδέα, το νόημα του έργου.

Η αρχιτεκτονική είναι ταυτόχρονα τέχνη και επιστήμη, ένα γλυπτό που υπακούει σε κανόνες.

Η ουσία είναι η ισορροπία, η libra, ανάμεσα στην ελευθερία της έμπνευσης και στους περιορισμούς της πραγματικότητας.



Τοποθετημένη στη βορειοανατολική ακτή της Κέρκυρας, αυτή η εξαιρετική βίλα είναι σχεδιασμένη με μαεστρία σε ένα απότομα επικλινές οικόπεδο, προσφέροντας συναρπαστική πανοραμική θέα στη θάλασσα. Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός ενσωματώνεται αρμονικά με το φυσικό τοπίο και περιλαμβάνει τέσσερα υπνοδωμάτια, καθένα με ιδιωτικό en suite μπάνιο και άμεση πρόσβαση σε εξωτερικούς χώρους.



Σ ένα πανέμορφο νησί των Κυκλάδων, αυτό το περίφημο πεντάστερο θέρετρο υποδέχεται τους επισκέπτες με μια συλλογή από 20 αποκλειστικά bungalows, καθένα σχεδιασμένο με απόλυτη λεπτομέρεια ώστε να εναρμονίζεται με τη φυσική μεγαλοπρέπεια του νησιού. Η τοποθεσία δεν είναι ακόμα ανακοινώσιμη γιατί το έργο είναι υπο κατασκευή.

● Οι πελάτες στην Ελλάδα αναγνωρίζουν τη σημασία της αρχιτεκτονικής ποιότητας;

Σε μικρότερο βαθμό, σε σχέση με πιο ώριμες αγορές όπως η Ελβετία.

Υπάρχουν όμως και εξαιρέσεις που εκτιμούν βαθιά το σχεδιασμό.

Γενικά όμως, κυριαρχεί ο εντυπωσιασμός, μια τάση να "φαίνεται" κάτι, παρά να "λειτουργεί" ουσιαστικά.

Η ποιότητα θέλει χρόνο και εμπιστοσύνη.



Ένα συναρπαστικό κτίριο γραφείων υψώνεται επιβλητικά στην καρδιά της Αθήνας, με 2500 τετραγωνικά μέτρα πάνω από το έδαφος και συνοδεύεται από εκτεταμένα υπόγεια 2000 τετραγωνικών μέτρων. Με ύψος που φτάνει τα 30 μέτρα, αυτό το αρχιτεκτονικό δημιούργημα έχει σχεδιαστεί με απόλυτη λεπτομέρεια ώστε να αποτελεί εμβληματικό σημείο της περιοχής, προσφέροντας απaráμιλλη πανοραμική θέα προς την Ακρόπολη και τη λαμπερή θάλασσα στο βάθος. Απλωμένο σε συνολικά 10 επίπεδα, το κτίριο συνδυάζει σύγχρονη αισθητική με μια αρμονική σύνθεση μεταλλικών, ξύλινων και υάλινων στοιχείων.



5\* Elysian Retreat Hotel  
OIA SANTORINI

Αυτό το αρχιτεκτονικό κόσμημα που ολοκληρώθηκε το 2023 εκφράζει βαθύ σεβασμό προς την παράδοση και την φυσική ομορφιά του περιβάλλοντος.

● Υπάρχει κάποιο έργο σου που θεωρείς παράδειγμα ανθεκτικού design;

Οι βίλλες στο Μογγονήσι των Παξών είναι ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα. Σχεδιάστηκαν με στόχο να ενταχθούν στο τοπίο και να παραμείνουν διαχρονικές. Χρησιμοποιήσαμε τοπική πέτρα, φυσικά χρώματα, και μια απλότητα στη σύνθεση που τις κάνει να γερνούν όμορφα, όπως το νησί γύρω τους.



● Πιστεύεις ότι η αρχιτεκτονική πρέπει να προηγείται των αναγκών ή να τις ακολουθεί;

Η αρχιτεκτονική πρέπει να δίνει απαντήσεις στις ανάγκες των ανθρώπων, μέσα στο κοινωνικό και πολιτιστικό πλαίσιο κάθε τόπου. Δεν είναι να προηγείται ή να ακολουθεί, αλλά να "διαλέγεται" με την εποχή της. Να αφουγκράζεται και να προτείνει.

● Αν η αρχιτεκτονική μπορούσε να μεταδώσει ένα μήνυμα ποιο θα ήταν;

Να επιστρέψουμε στην ουσία. Να σχεδιάζουμε με σεβασμό, με διάρκεια, με αλήθεια. Η αρχιτεκτονική πρέπει να προτείνει κτίρια που αντέχουν στο χρόνο, όχι μόνο στα υλικά τους, αλλά και στις αξίες τους.



Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου  
real estate agent | real estate appraiser  
co-founder

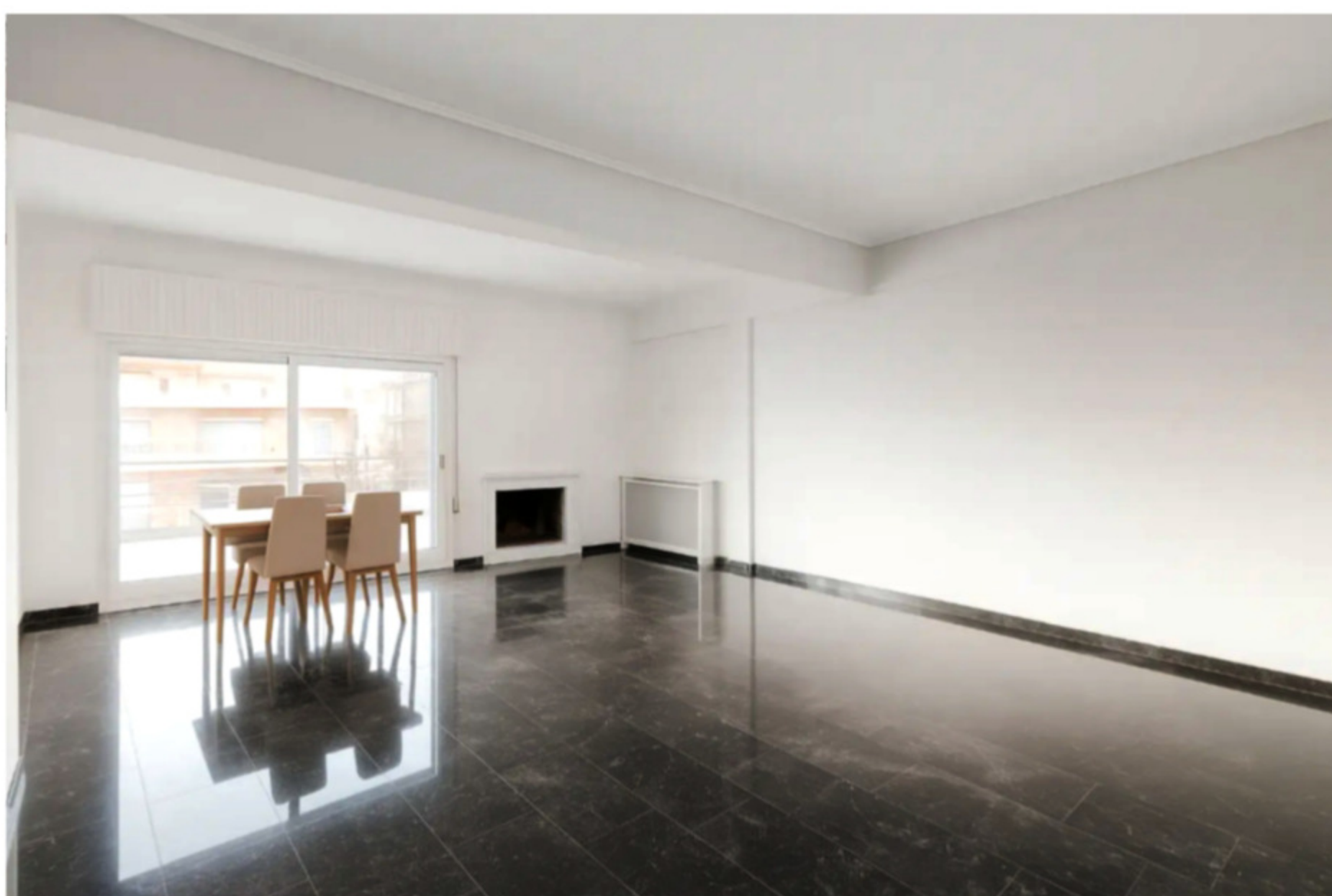


[esmeralda@epsilonteam1.com](mailto:esmeralda@epsilonteam1.com)

#### Σημείωση

Ο Αλέξανδρος Ελευθερουδάκης και η εταιρεία Lib Concept αποτελούν σταθερούς και στενούς συνεργάτες της Epsilon Team. Έχουν σχεδιάσει το γραφείο μας και υπογράφουν σημαντικά έργα πελατών της εταιρείας μας, προσφέροντας υψηλή αρχιτεκτονική ποιότητα και συνέπεια σε κάθε συνεργασία.

# ΝΕΑΠΟΛΗ ΕΞΑΡΧΕΙΩΝ | Ρετιρέ Οροφодιαμέρισμα



**Πωλείται** ρετιρέ οροφодιαμέρισμα 178 τ.μ. στον 5ο όροφο στη Νεάπολη Εξαρχείων με πανοραμική θέα προς Λυκαβηττό και λόφο Στρέφη, κατασκευής 1962 και ανακαίνισης 2021.

Ο χώρος υποδοχής είναι ιδιαίτερα μεγάλος με δυνατότητα διαμόρφωσης διαφορετικών θέσεων καθιστικού και τραπεζαρίας και έχει άμεση πρόσβαση σε μεγάλες βεράντες με ανεμπόδιστη θέα. Η κουζίνα είναι ανεξάρτητη και φωτεινή. Το ακίνητο περιλαμβάνει τέσσερα υπνοδωμάτια, ένα μεγάλο μπάνιο και ένα wc επισκεπτών.

Στα πρόσθετα χαρακτηριστικά συγκαταλέγονται σίτες, τέντες, πόρτα ασφαλείας και κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά τζάμια και τα δάπεδα είναι ξύλινα και μαρμάρινα. Υπάρχει επίσης ηλιακός θερμοσίφωνας.

Το ακίνητο βρίσκεται δίπλα σε πάρκο και πολύ κοντά σε στάσεις συγκοινωνιών, σχολεία, αγορά και το κέντρο της πόλης.

Τιμή 740.000€.

PROPERTY CODE:  
AB2035136



EPSILON TEAM  
real estate agents /  
appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# ΠΑΓΚΡΑΤΙ | Διαμέρισμα



**Πωλείται** στο Παγκράτι, σε κομβικό σημείο πίσω από το Divani Caravel, λίγα λεπτά περπάτημα από το Hilton, το Κολωνάκι και το άλσος Παγκρατίου, ανακαινισμένο διαμέρισμα 43τμ στον 5ο όροφο πολυκατοικίας.

Αποτελείται από χώρο καθιστικού με πρόσβαση σε φωτεινό μπαλκόνι με ανεμπόδιστη θέα, ξεχωριστή μικρή κουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο και άνετο μπάνιο.

Το ακίνητο διαθέτει νέα κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας και προεγκατάσταση για αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου.

Η τοποθεσία του προσφέρει άμεση πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς, εμπορικά καταστήματα και χώρους πρασίνου, καθιστώντας το ιδανική επιλογή τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδυτική αξιοποίηση.

Τιμή πώλησης 180.000€.

PROPERTY CODE:  
AB1606994

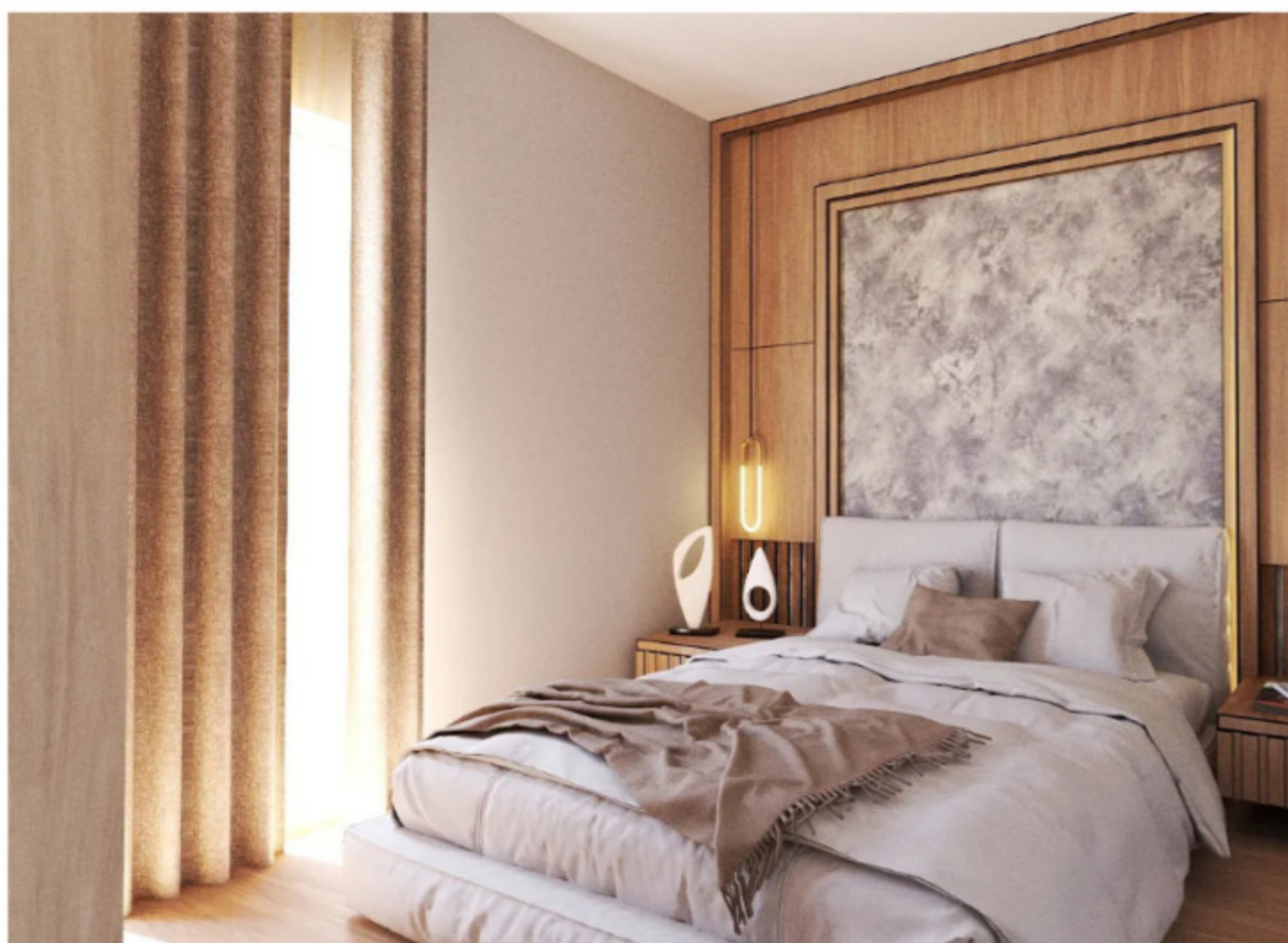


EPSILON TEAM  
real estate agents /  
appraisers

TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626  
626

WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ | Duplex διαμέρισμα



Πωλείται νεόδμητο duplex διαμέρισμα 138 τ.μ. στα Πευκάκια Αγίας Παρασκευής, το οποίο αναπτύσσεται στον 2ο και 3ο όροφο σύγχρονου κτιρίου υψηλών προδιαγραφών με ενεργειακή κλάση Α.

Το πρώτο επίπεδο περιλαμβάνει άνετο χώρο υποδοχής με τζάκι και τραπεζαρία, μοντέρνα κουζίνα σε open plan διάταξη, δύο υπνοδωμάτια, ένα μπάνιο και wc με ντους. Η εσωτερική σκάλα οδηγεί στο επάνω επίπεδο όπου υπάρχει τρίτο υπνοδωμάτιο και ένας επιπλέον μεγάλος χώρος υποδοχής που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως playroom ή γραφείο. Σε αυτόν τον όροφο υπάρχει επίσης ένα ακόμη μπάνιο, δεύτερη ανεξάρτητη είσοδος και αναμονές για τοποθέτηση κουζίνας.

Στην ιδιοκτησία αντιστοιχεί θέση στάθμευσης στην πιλοτή και αποθήκη στο υπόγειο.

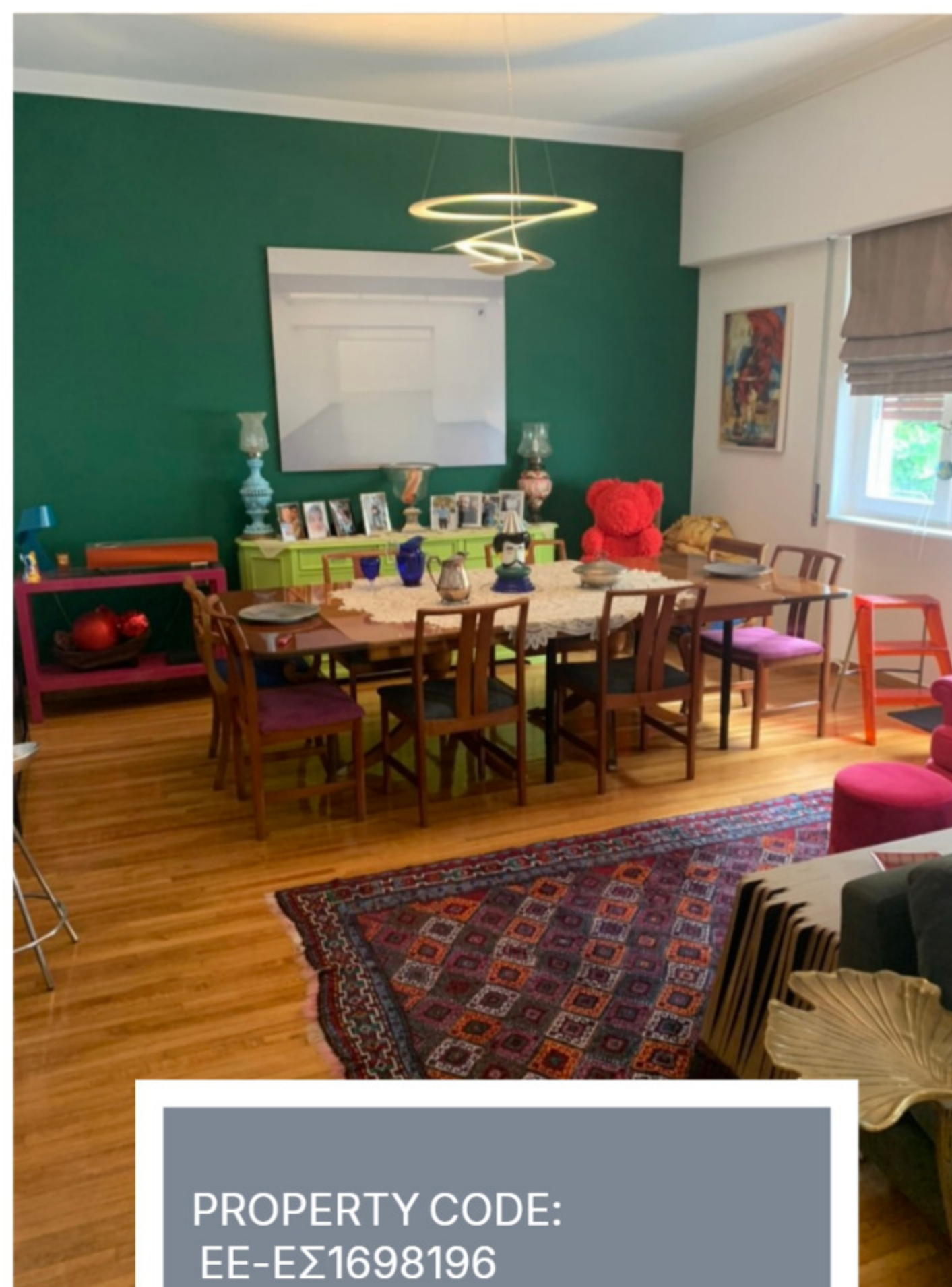
Τιμή 540.000€.

PROPERTY CODE: ΛΚ2034990



EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# ΚΟΛΩΝΑΚΙ | Οροφδιαμέρισμα



Πωλείται ανακαινισμένο οροφδιαμέρισμα 140 τ.μ. στον 2ο όροφο διατηρητέου κτιρίου κατασκευής 1950 στο Κολωνάκι.

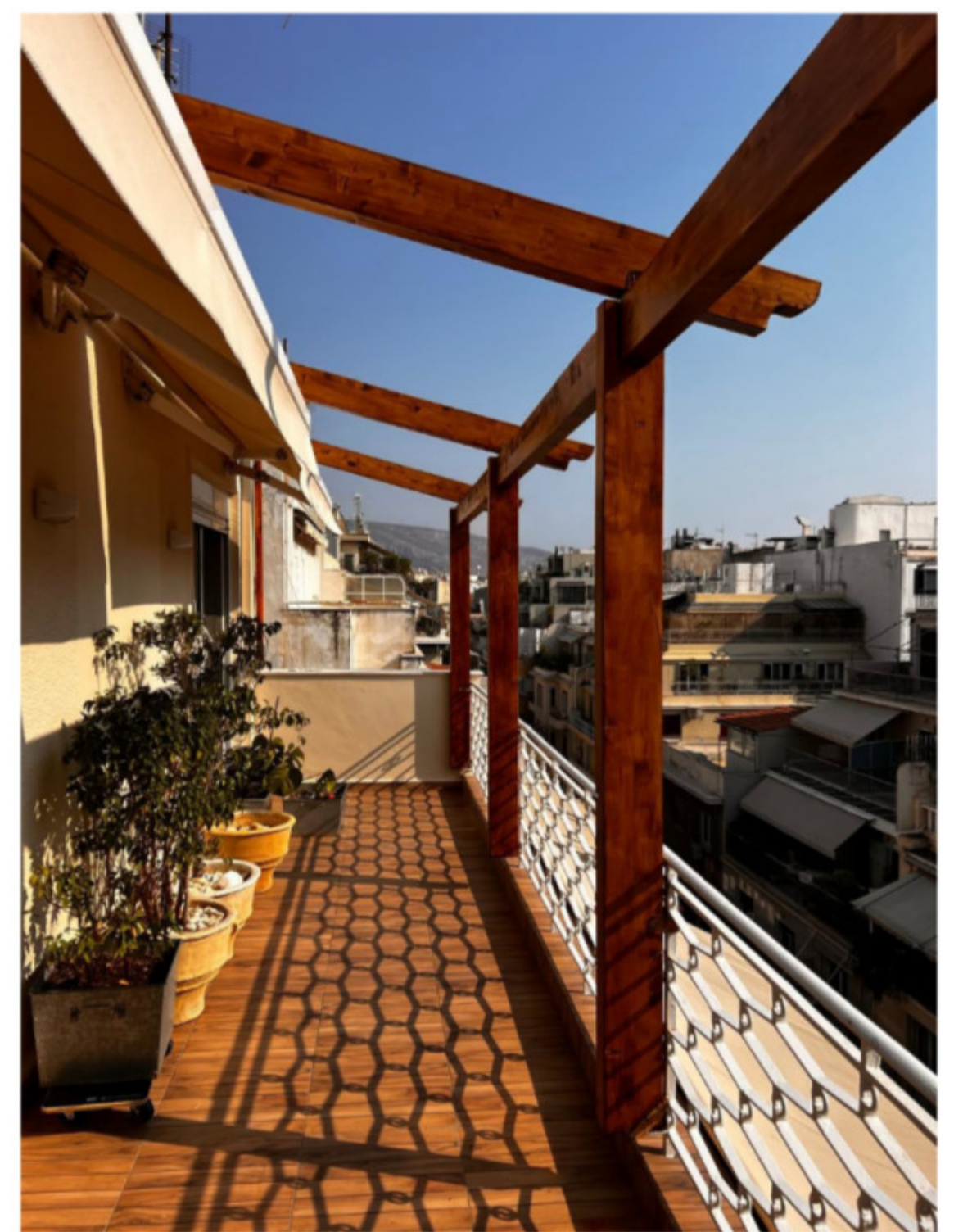
Το ακίνητο ανακαινίστηκε πλήρως το 2010 και αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, μπάνιο, WC επισκεπτών, φωτεινό χώρο υποδοχής, πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα, αποθήκη, ξύλινα κουφώματα με διπλά τζάμια, αυθεντικά ξύλινα δάπεδα και αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου. Κατάλληλο για ιδιοκατοίκηση ή επένδυση.  
Τιμή: 880.000€

PROPERTY CODE:  
EE-EΣ1698196



EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# ΚΟΛΩΝΑΚΙ - duplex ρετιρέ



Πωλείται duplex ρετιρέ διαμέρισμα 102τμ στο κέντρο του Κολωνακίου. Βρίσκεται στον 6ο όροφο, είναι πλήρως ανακαινισμένο το 2024 με μεγάλες βεράντες και πρόσβαση μέσω εσωτερικής σκάλας σε δώμα 8τμ. Ο κύριος όροφος περιλαμβάνει ευρύχωρη υποδοχή και τραπεζαρία με τζάκι που οδηγεί σε μεγάλη βεράντα με ωραίο άνοιγμα.

Η κουζίνα είναι open plan, το υπνοδωμάτιο έχει walk in closet και το μπάνιο είναι εξοπλισμένο με τζακούζι και douche.

Το δώμα περιλαμβάνει ενιαίο χώρο ιδανικό για γραφείο ή ξενώνα, πλήρες μπάνιο και πρόσβαση σε πολύ μεγάλη βεράντα.

Τιμή 950.000€

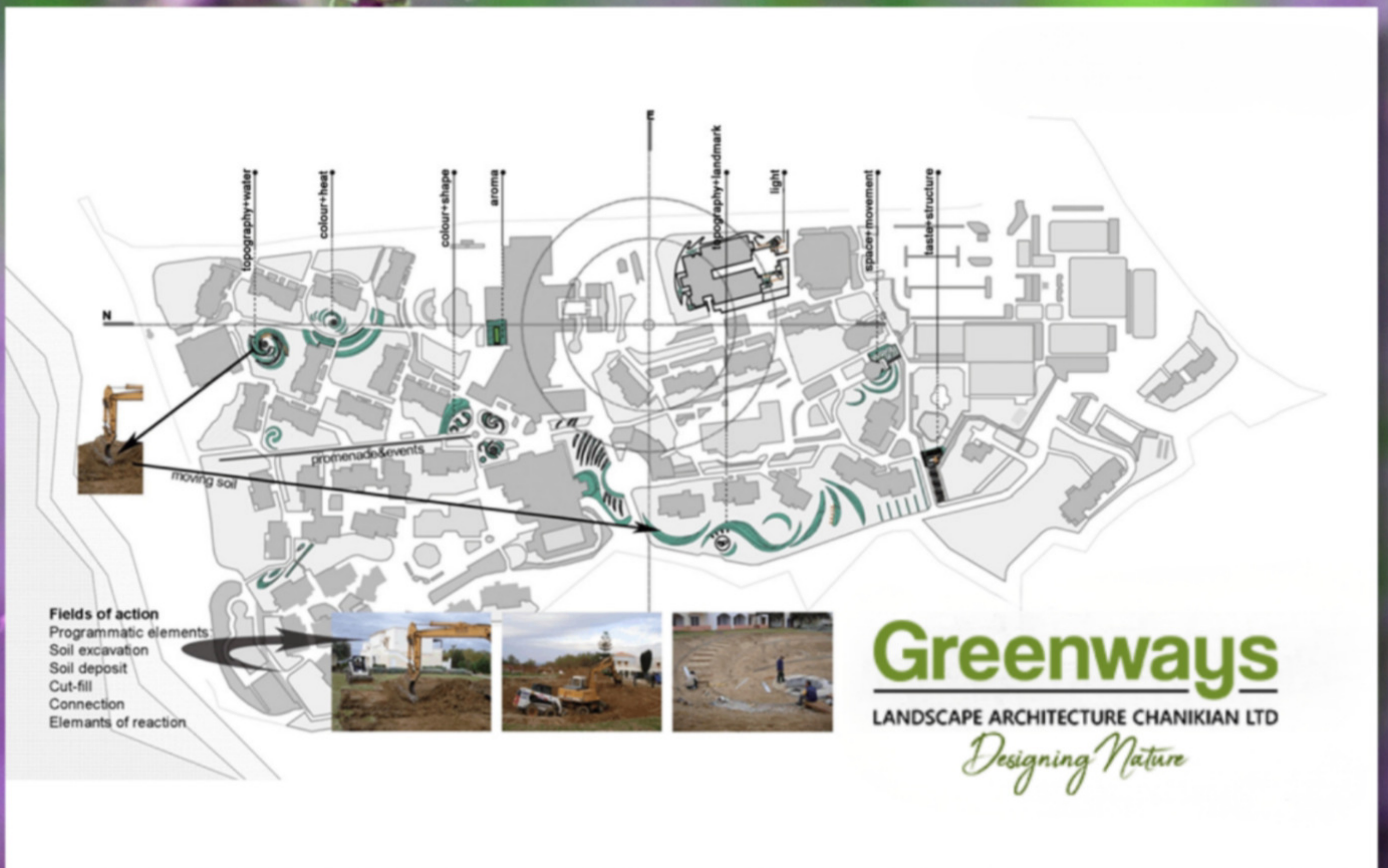
PROPERTY CODE:  
EE-ΠΦ1299293



EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΠΙΟΥ

## ΑΦΙΕΡΩΜΑ

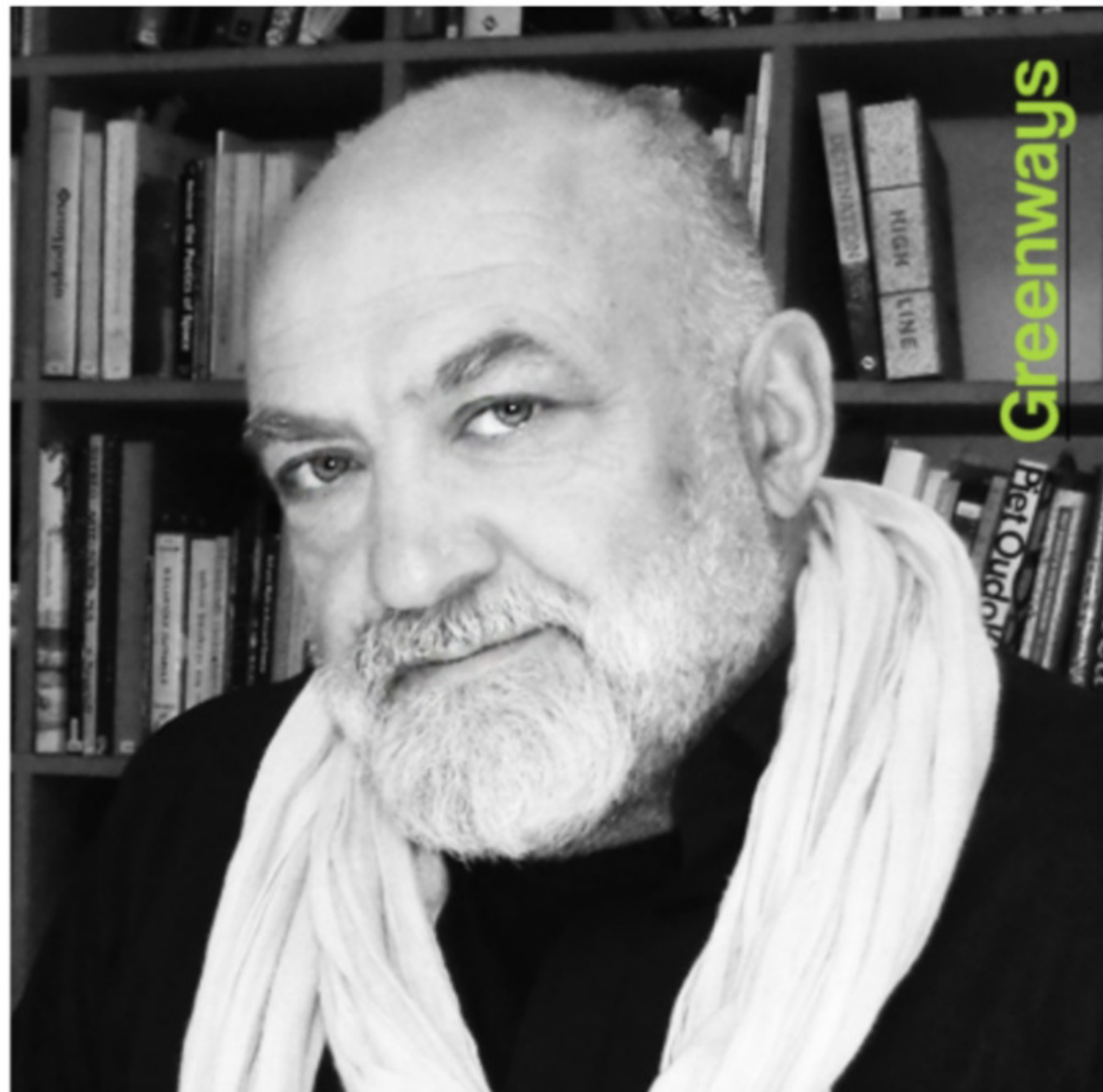


# ΚΑΡΟΛΟΣ ΧΑΝΙΚΙΑΝ

Δημιουργεί τοπία με χρώμα, άρωμα και υψηλή αισθητική.

Συνέντευξη  
στην Εβίτα Ελευθερουδάκη

Σε μια εποχή που η αρχιτεκτονική τοπίου επηρεάζει όσο ποτέ την αξία, την εμπειρία και την ταυτότητα ενός χώρου, λίγοι δημιουργοί έχουν καταφέρει να αφήσουν τόσο ξεκάθαρο αποτύπωμα όσο ο **Κάρολος Χανικιάν**.



Ξεκίνησε με στόχο να σχεδιάζει κτίρια, σπουδάζοντας Αρχιτεκτονική στο ΕΜΠ, όμως πολύ νωρίς κάτι πιο δυνατό τον τράβηξε προς τον ανοιχτό ορίζοντα.  
Έξω από το κτίριο.

Ακολούθησε μεταπτυχιακό στην Αρχιτεκτονική Τοπίου στο University of Pennsylvania, όπου και βραβεύτηκε από την American Society of Landscape Architects, επιβεβαιώνοντας με τον πιο ξεκάθαρο τρόπο ότι η γλώσσα που μιλούσε άπταιστα ήταν αυτή της φύσης.

Από τα πρώτα του βήματα είχε στραμμένο το βλέμμα στο πιο ζωντανό μέρος της αρχιτεκτονικής, αυτό που αλλάζει διαρκώς με το φως, τον χρόνο, τον άνεμο. Τον απασχολούσε όχι μόνο το κτίριο αλλά η σχέση του με το περιβάλλον, η αναπνοή του μέσα στο τοπίο και το πώς το φυσικό στοιχείο μπορεί να αγκαλιάσει, να μαλακώσει ή να αναδείξει την ανθρώπινη κατασκευή.

Με την επιστροφή του στην Ελλάδα ίδρυσε την **Greenways** και ουσιαστικά εισήγαγε μια νέα φιλοσοφία, όπου η μεσογειακή χλωρίδα, το μικροκλίμα και οι ήπιες μεταβάσεις ανάμεσα στο κτίριο και το έδαφος αποτελούν ενιαίο σύνολο.

Σήμερα υπογράφει τοπία για μερικές από τις πιο γνωστές ιδιωτικές κατοικίες και ξενοδοχειακές μονάδες της χώρας.

Και αν κάποιος παρατηρήσει το προφίλ του στα κοινωνικά δίκτυα, ή ακόμη περισσότερο αν τον γνωρίσει από κοντά, καταλαβαίνει αμέσως τι ήταν αυτό που τον οδήγησε να αφήσει το τσιμέντο και να ασχοληθεί με το χώμα.

Η σχέση του με τη φύση δεν είναι μόνο τεχνική και επαγγελματική.

Είναι από μαγική έως και μεταφυσική όπως θα διαπιστώσετε.

Αυτή η συνέντευξη ξεκίνησε για να προσφέρει στους αναγνώστες του **Epsilon Living** πρακτικές συμβουλές για κήπους και βεράντες από τον κορυφαίο αρχιτέκτονα τοπίου της χώρας και όχι μόνο. Όμως θα ήταν αδύνατον να μη σκιαγραφήσω με λέξεις και εικόνες το πορτρέτο ενός ανθρώπου που θεωρώ πολύ σημαντικό.

Γι' αυτό στις φωτογραφίες των έργων του τις οποίες θα παραθέσω και ανάμεσα στις πρακτικές του τεχνικές απαντήσεις, θα προσθέσω κι ένα μικρό άλμπουμ από τις επισκέψεις του στα έργα και τις σχέσεις του με τα πλάσματα της φύσης.

Γιατί εκεί, στις ανεπιτήδευτες αυτές στιγμές, φαίνεται καθαρά ποιος είναι πραγματικά ο **Κάρολος Χανικιάν**.



## Κατοικία στην Εκάλη



ΕΕ: Σε ποια φάση της κατασκευής ενός κτιρίου πρέπει να ξεκινήσει η μελέτη κατασκευής του περιβάλλοντος χώρου ώστε να στηθεί σωστά και να μην απαιτούνται αργότερα μπαλώματα για να επιβιώσει ?

ΚΧ: Η μελέτη του περιβάλλοντος χώρου πρέπει να αρχίζει παράλληλα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Σε αυτή τη φάση, ο αρχιτέκτονας και ο αρχιτέκτονας τοπίου μπορούν να κατανοήσουν τον προσανατολισμό, τις υψομετρικές διαφορές, τη μορφολογία του εδάφους και τις κλιματικές ιδιαιτερότητες. Όταν ο περιβάλλοντας χώρος μελετάται από νωρίς, οι επιλογές σε φυτεύσεις, σκίαση, πορεία των κινήσεων και αποστράγγιση μπορούν να σχεδιαστούν σωστά και να υποστηριχθούν τεχνικά από το κτίριο. Έτσι αποφεύγονται διορθώσεις σε μεταγενέστερο χρόνο και κυρίως προκύπτει ένα συνολικό αποτέλεσμα όπου κτίριο και περιβάλλον χώρος λειτουργούν ως ενιαίο σύνολο.

ΕΕ: Ποιο είναι το πιο σημαντικό για την μακροήμερευση ενός κήπου? Τα φυτά και η προέλευση τους, ο φωτισμός, η άρδευση, χώμα και λίπασμα, όλα μαζί ή και κάτι ακόμα?

ΚΧ: Η μακροήμερευση ενός κήπου εξαρτάται από τον τρόπο με τον οποίο έχει σχεδιαστεί και τη συμβατότητα των επιλογών με το κλίμα και τις ανάγκες του χώρου. Ο σωστός σχεδιασμός περιλαμβάνει επιλογή φυτών με κατάλληλες απαιτήσεις σε νερό, φως και χώρο ανάπτυξης, σωστό προσανατολισμό και υποδομή αρδευτικού συστήματος. Η ποιότητα του χώματος (στράγγιση, οργανική ουσία κλπ) διαμορφώνει την υγεία των φυτών. Επίσης, ένα πρόγραμμα συντήρησης που περιλαμβάνει κλάδεμα, λίπανση και έλεγχο ασθενειών διατηρεί το τοπίο λειτουργικό. Όταν τα στοιχεία αυτά συνδυαστούν, ο κήπος εξελίσσεται σταθερά χωρίς σημαντικά προβλήματα.

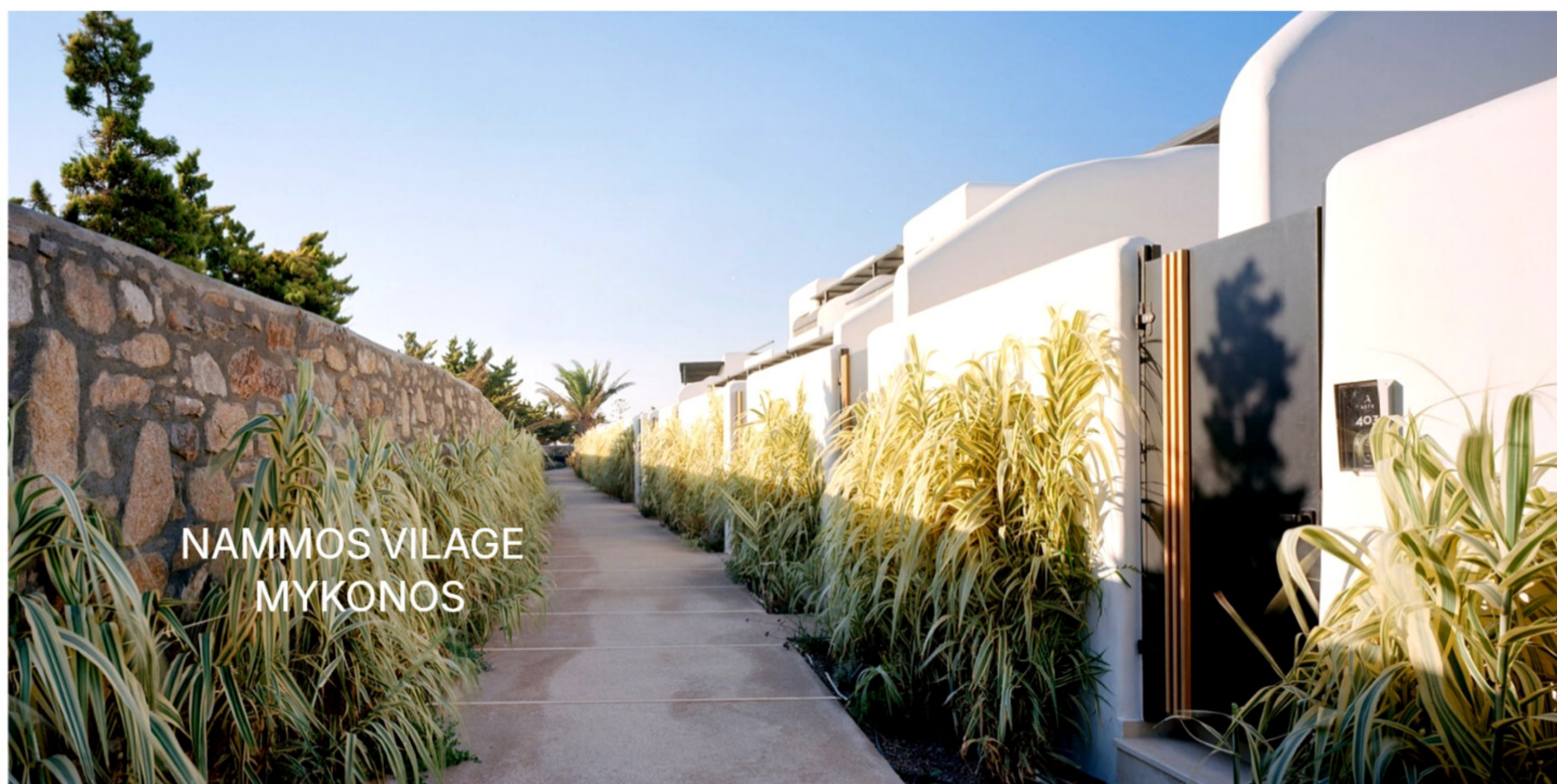
ΕΕ: Λάμπες φωτισμού για φυτά εσωτερικού χώρου. Βοηθάνε τα φυτά σε σημεία που δεν υπάρχει άφθονο ή σωστό φυσικό φώς και πόσο κοστίζουν. Καταναλώνουν πολύ ρεύμα ?

ΚΧ: Σε χώρους όπου το φυσικό φως είναι περιορισμένο, οι ειδικές λάμπες φωτισμού των φυτών εξασφαλίζουν το φάσμα φωτός που χρειάζονται τα φυτά για φωτοσύνθεση. Τα σύγχρονα LED παράγουν συγκεκριμένες θερμοκρασίες χρώματος και ένταση φωτισμού, καλύπτοντας είτε τις ανάγκες ανάπτυξης είτε διατήρησης. Τα συστήματα αυτά έχουν χαμηλή κατανάλωση και τοποθετούνται εύκολα σε εσωτερικούς χώρους χωρίς να ενοχλούν αισθητικά. Με σωστή ρύθμιση της διάρκειας και της απόστασης από το φυτό, εξασφαλίζουν υγιή ανάπτυξη και μειώνουν τις πιθανότητες για κιτρίνισμα, εξασθένηση ή ξήρανση.



ΕΕ: Πώς μπορούμε να δημιουργήσουμε έναν όμορφο εξωτερικό χώρο με περιορισμένο budget, και ποιες είναι οι "πράσινες" επιλογές (π.χ. ανακυκλωμένα υλικά, βιολογικές καλλιέργειες) που προτείνετε;

ΚΧ: Σε έργα με χαμηλό προϋπολογισμό, η κύρια στρατηγική είναι η αξιοποίηση φυτών και υλικών που είναι προσιτά, ανθεκτικά και διαθέσιμα. Φυτά μεσογειακού χαρακτήρα μειώνουν τις ανάγκες για νερό. Το χαλίκι, τα ξύλινα deck οικονομικής κατηγορίας ή τα έτοιμα panels μπορούν να δώσουν ολοκληρωμένη εικόνα χωρίς μεγάλο κόστος. Η επανάχρηση υλικών, όπως παλιές γλάστρες ή πέτρες του οικοπέδου, συμβάλλει στη βιωσιμότητα. Με σωστή διάταξη των στοιχείων, ακόμα και ένα απλό σύνολο μπορεί να δείχνει καλαίσθητο.



ΕΕ: Τι κινδύνους έχουν , αν έχουν, τα φυτά που αγοράζουμε από φυτώρια εξωτερικού και δεν έχουν αναπτυχθεί στην Ελλάδα? Πόσες γενιές ενός φυτού πρέπει να αναπτυχθεί στο Ελληνικό κλίμα για να έχει την αντοχή που θέλουμε?

ΚΧ: Τα φυτά από εισαγωγή προέρχονται συχνά από θερμοκήπια με ελεγχόμενες συνθήκες, όπου οι θερμοκρασίες, η υγρασία και το πότισμα είναι σταθερά. Όταν μεταφέρονται σε κλίμα όπως το ελληνικό, εκτίθενται σε ήλιο, ανέμους και μεταβολές που δεν έχουν αντιμετωπίσει πριν. Αυτό μπορεί να προκαλέσει εγκαύματα, πτώση φύλλων ή καθυστέρηση ανάπτυξης. Για να προσαρμοστούν πραγματικά, πρέπει να «εγκλιματιστούν» σε ελληνικό περιβάλλον, ώστε να αποκτήσουν αντοχή και σταθερή συμπεριφορά. Αντίθετα, τα φυτά που έχουν παραχθεί σε τοπικά φυτώρια είναι ήδη συγχρονισμένα με τις τοπικές συνθήκες και εμφανίζουν μεγαλύτερη επιτυχία μετά τη φύτευση.



ΕΕ: Ποια είναι τα πιο ανθεκτικά και εντυπωσιακά φυτά –τόσο για κήπο όσο και για βεράντα– που προτείνετε για το ελληνικό κλίμα και απαιτούν τη λιγότερη φροντίδα; Υπάρχουν συγκεκριμένα φυτά που προσφέρουν ομορφιά καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου;

ΚΧ: Για το ελληνικό κλίμα είναι προτιμότερα φυτά που αντέχουν στη ζέστη, στον άνεμο και στη χαμηλή υγρασία του καλοκαιριού. Καλές επιλογές είναι η λεβάντα και το δενδρολίβανο, που απαιτούν ελάχιστη φροντίδα, καθώς και η μυρτιά και η φωτίνια, οι οποίες λειτουργούν καλά ως φράχτες ή μεμονωμένες φυτεύσεις. Η κουμαριά είναι ένας αειθαλής θάμνος με σταθερή ανάπτυξη, ενώ η πικροδάφνη είναι κατάλληλη για σημεία με έντονο ήλιο και αντοχή στη ξηρασία. Τα παχύφυτα ταιριάζουν ιδιαίτερα σε γλάστρες και βεράντες. Συνολικά, αυτά τα φυτά προσφέρουν χρώμα και άρωμα, ενώ ταυτόχρονα χρειάζονται ελάχιστη συντήρηση.



ΕΕ: Ποιες είναι οι συνηθέστερες "αμαρτίες" που παρατηρείτε στους εξωτερικούς χώρους των ελληνικών σπιτιών και ποιες είναι οι τρεις πιο απλές αλλαγές που μπορεί να κάνει κάποιος για να βελτιώσει άμεσα την εικόνα τους;

ΚΧ: Σε εξωτερικούς χώρους εμφανίζονται συχνά κάποια προβλήματα, όπως η ύπαρξη πολλών μικρών γλαστρών που δημιουργούν ακαταστασία, η επιλογή φυτών που δεν ταιριάζουν στο φως ή στο κλίμα του χώρου και η χρήση υλικών που δεν «δένουν» μεταξύ τους. Μια άμεση λύση είναι να αντικατασταθούν οι πολλές μικρές γλάστρες με λίγες μεγαλύτερες, ώστε ο χώρος να δείχνει πιο τακτοποιημένος και τα φυτά να αναπτύσσονται καλύτερα. Βοηθά επίσης η επιλογή ενιαίας χρωματικής παλέτας για γλάστρες και υλικά, ώστε ο χώρος να αποκτήσει συνοχή. Ένας απλός τρόπος να βελτιωθεί η εικόνα, ειδικά το βράδυ, είναι η τοποθέτηση ηλιακού ή LED φωτισμού που αναδεικνύει το πράσινο και τους όγκους. Με αυτές τις αλλαγές ο χώρος αποκτά σαφή οργάνωση και πιο προσεγμένη εμφάνιση.

ΕΕ: Στα διαμερίσματα της πόλης, η βεράντα είναι η μοναδική επιλογή χαλάρωσης. Πώς μπορούμε να μετατρέψουμε μια μικρή ή μεσαία βεράντα σε έναν λειτουργικό και όμορφο χώρο χαλάρωσης, χωρίς να απαιτεί ιδιαίτερη φροντίδα και καθημερινό καθάρισμα.

ΚΧ: Για έναν σύγχρονο αστικό χρήστη που θέλει άνεση χωρίς φροντίδα, η βεράντα πρέπει να σχεδιαστεί με πρακτικότητα. Μεγάλες γλάστρες μειώνουν την ανάγκη συχνής άρδευσης, ενώ τα αυτοποτιζόμενα δοχεία διασφαλίζουν σταθερή υγρασία. Φυτά ανθεκτικά στον ήλιο ή τη σκιά (ανάλογα με τον προσανατολισμό) μειώνουν τον κίνδυνο απωλειών. Επιλογή επίπλων εξωτερικού χώρου από υλικά που καθαρίζονται εύκολα, όπως μέταλλο, ρητίνη ή συνθετικό ξύλο, διευκολύνει τη συντήρηση. Με σωστό φωτισμό και λίγες, οργανωμένες φυτεύσεις, η βεράντα γίνεται λειτουργικός χώρος για καθημερινή χρήση.



ΕΕ: Ξέρω ότι ήσασταν ο πρώτος που φέρατε στην Ελλάδα την τεχνική της κάθετης φύτευσης. Πόσο δύσκολο είναι να συντηρηθεί ο εντυπωσιακός κάθετος κήπος. Σε ποια σημεία μπορεί να δημιουργηθεί? Εξωτερικά στο κτίριο, στην είσοδο, στη βεράντα ... κλπ

ΚΧ: Ο κάθετος κήπος βασίζεται σε ένα σύστημα στήριξης που μπορεί να αποτελείται από πάνελ, κασέτες ή υφασμάτινες τσέπες. Περιλαμβάνει υπόστρωμα που συγκρατεί την υγρασία και ενσωματωμένο σύστημα άρδευσης. Για τη σωστή λειτουργία του, απαιτείται επιλογή φυτών που ανταποκρίνονται στις συνθήκες του χώρου: επίπεδα φωτισμού, θερμοκρασία, έκθεση σε αέρα ή υγρασία. Σε εσωτερικούς χώρους λειτουργεί ως στοιχείο πρασίνου με μικρές απαιτήσεις, ενώ σε εξωτερικούς μπορεί να προσφέρει σκίαση, μόνωση και καλύτερη θερμική συμπεριφορά του κτιρίου.

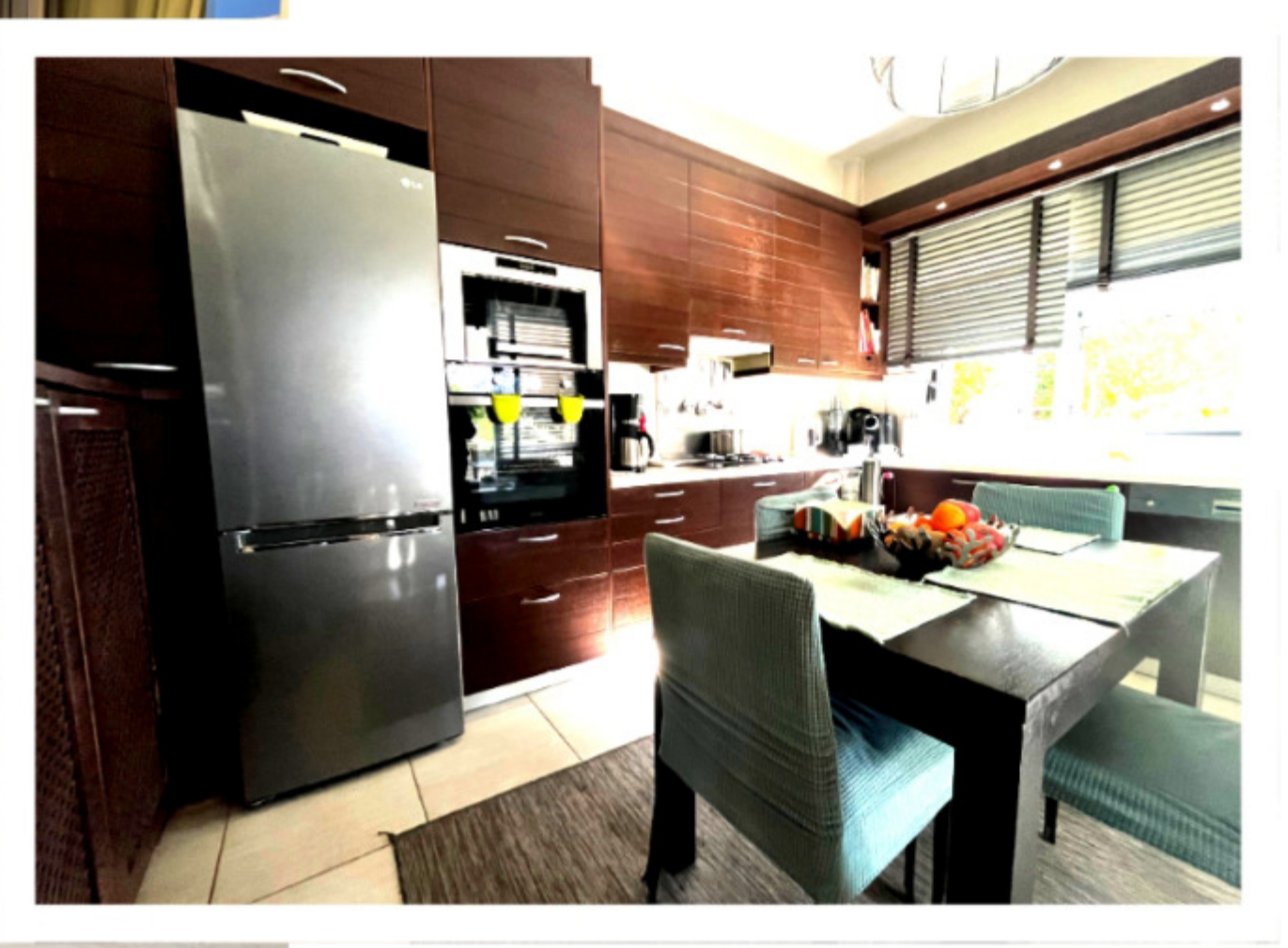


Ποιος άλλος  
θα μπορούσε να συνδέσει τη φύση  
με τις ανθρώπινες δημιουργίες  
καλύτερα από τον Κάρολο Χανικιάν.  
Για εκείνον τα πλάσματα και τα στοιχεία της  
φύσης δεν είναι διακοσμητικές παρουσίες,

## Nature Board

αλλά συνομιλητές της καθημερινότητάς του.  
Κάθε συνάντηση, είτε με έναν σκύλο  
είτε με μια πεταλούδα μοιάζει με μικρή  
υπενθύμιση του γιατί επέλεξε  
να αφιερώσει τη ζωή του  
στο τοπίο.

# ΚΗΦΙΣΙΑ | Μεζονέτα



Πωλείται μεζονέτα συνολικής επιφάνειας 414τμ στην Κηφισιά, κοντά στην πλατεία Κεφαλαρίου, σε συγκρότημα κατοικιών με κοινόχρηστη πισίνα.

Η οικοδομική άδεια είναι του 2005 και η ολοκλήρωση έγινε το 2007.

Αναπτύσσεται σε τέσσερα επίπεδα που συνδέονται με εσωτερική σκάλα και ασανσέρ. Στο ισόγειο 97,68τμ υπάρχει χώρος υποδοχής με τζάκι και έξοδο σε όμορφη αυλή, άνετη τραπεζαρία, μεγάλη κουζίνα με χώρο καθημερινής τραπεζαρίας, εντοιχισμένες ηλεκτρικές συσκευές, και πρόσβαση σε φαρδιά βεράντα και στον κήπο. Στο ίδιο επίπεδο βρίσκεται ένα wc επισκεπτών και βεστιάριο. Ο πρώτος όροφος 109,55τμ περιλαμβάνει ευρύχωρο master υπνοδωμάτιο, καθώς και δύο ακόμη υπνοδωμάτια που εξυπηρετούνται από ένα μπάνιο.

Η σοφίτα 99,48τμ έχει δύο ανεξάρτητους χώρους που χρησιμοποιούνται ως μεγάλο υπνοδωμάτιο και άνετο γραφείο. Υπάρχει πρόβλεψη για δημιουργία kitchenette και επιπλέον μπάνιου. Ο σχεδιασμός της επιτρέπει τη διαμόρφωση ανεξάρτητου διαμερίσματος.

Το ημιυπόγειο 108,15τμ περιλαμβάνει φωτεινό playroom με έξοδο σε κήπο αποκλειστικής χρήσης, ενσωματωμένο kitchenette σε χώρο μπαρ, πολύ άνετο δωμάτιο προσωπικού ή ξενώνα με en suite μπάνιο, laundry και πολλούς αποθηκευτικούς χώρους.

Οι εξωτερικοί χώροι περιλαμβάνουν μπροστινό και πίσω κήπο, μεγάλες σκεπαστές βεράντες και άμεση πρόσβαση στον χώρο της κοινόχρηστης πισίνας.

Στην ιδιοκτησία αντιστοιχούν τρεις θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο και δύο αποθήκες.

Τιμή 1.300.000€



PROPERTY CODE:  
EE-A1971269



EPSILON TEAM  
real estate agents /  
appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ | Ρετιρέ Οροφδιαμέρισμα



Διατίθεται προς πώληση σύγχρονο οροφδιαμέρισμα 158 τ.μ., στον 3ο όροφο τριώροφου κτιρίου υψηλών προδιαγραφών, ενεργειακής κλάσης A+.

Πρόκειται για νεόδμητη κατασκευή υπό αποπεράτωση, με αντισεισμικό σχεδιασμό, εξωτερική θερμομόνωση 10 cm και εξαιρετική αισθητική.

Η εσωτερική διαρρύθμιση περιλαμβάνει άνετο ενιαίο χώρο υποδοχής και τραπεζαρίας με ενεργειακό τζάκι, open plan κουζίνα με δυνατότητα να κλείσει, τρία ευρύχωρα υπνοδωμάτια εκ των οποίων το ένα master με en-suite μπάνιο, καθώς και ένα επιπλέον μπάνιο. Τα μεγάλα ανοίγματα εξασφαλίζουν φυσικό φως καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας. Η γωνιακή βεράντα 41 τ.μ. του προσφέρει ανεμπόδιστη θέα του λεκανοπεδίου έως και τη θάλασσα.

Στο διαμέρισμα ανήκουν δύο υπόγειες θέσεις στάθμευσης και μία μεγάλη αποθήκη υπογείου.  
Τιμή: 870.000 €

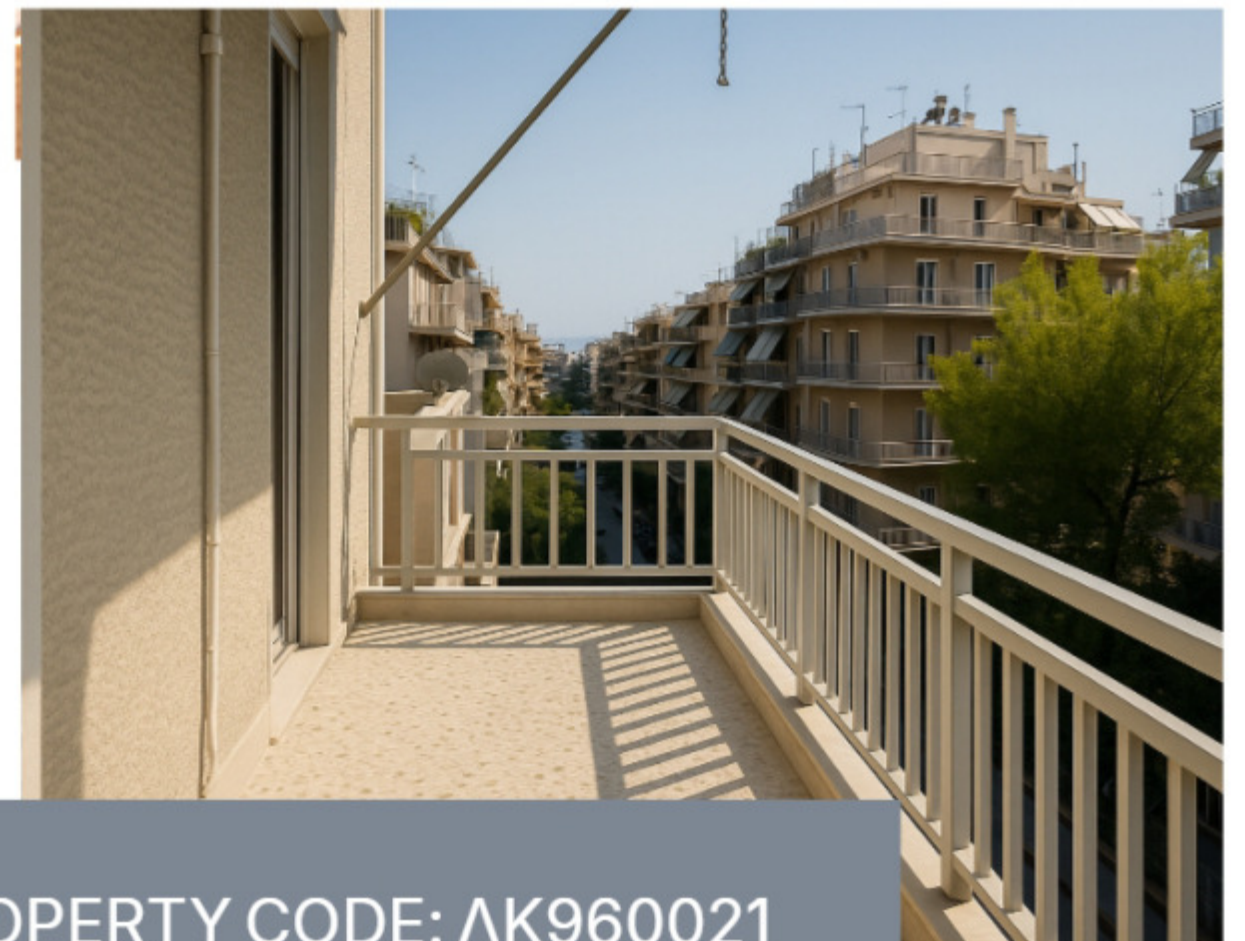
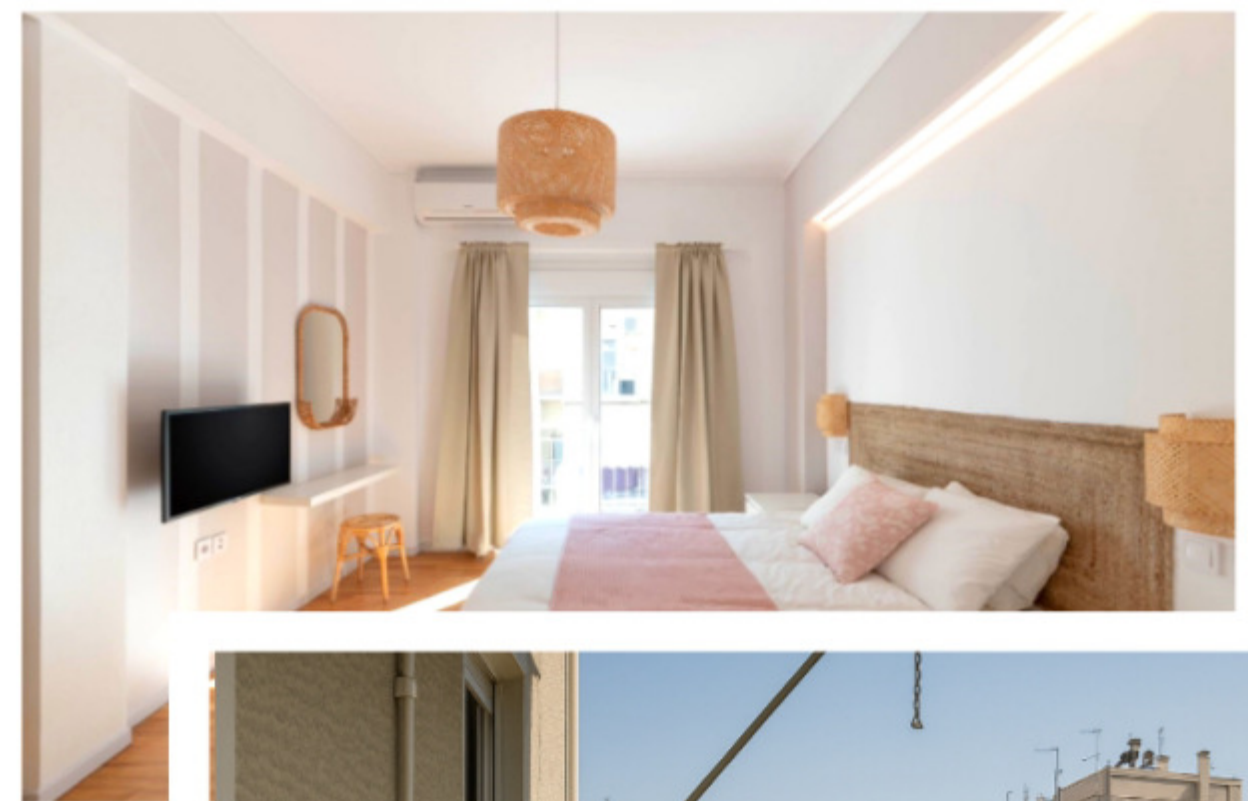


PROPERTY CODE:  
ΛΚ1575457



EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# ΚΟΥΚΑΚΙ | Διαμέρισμα



Πωλείται πλήρως ανακαινισμένο διαμέρισμα 97 τ.μ. στον 3ο όροφο πολυκατοικίας στο Κουκάκι, μόλις 500 μ. από το μετρό και 1 χλμ. από την Ακρόπολη. Αποτελείται από ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας με open plan κουζίνα, χώρο γραφείου, δύο υπνοδωμάτια (το ένα master με en-suite μπάνιο) και ένα επιπλέον μπάνιο. Είναι διαμπερές, γωνιακό, φωτεινό, με βεράντα που προσφέρει ανοιχτή θέα.

Πωλείται πλήρως επιπλωμένο και εξοπλισμένο, μισθωμένο έως τον Αύγουστο του 2026 με μηνιαίο εισόδημα 1.800€.  
Τιμή 485.000€.

PROPERTY CODE: ΑΚ960021



EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE:  
[www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# Τα περιζήτητα του 2026



Τους τελευταίους μήνες ένα από τα πιο εντυπωσιακά φαινόμενα της αθηναϊκής αγοράς είναι η εκρηκτική ζήτηση για μικρά διαμερίσματα στο Κολωνάκι.

Ακίνητα από 50 έως 70 τμ, με ένα ή δύο υπνοδωμάτια και σε οποιαδήποτε κατάσταση, γίνονται ανάρπαστα πριν καν προλάβουν να κυκλοφορήσουν στην αγορά.

Η τοποθεσία εξακολουθεί να είναι συνώνυμη της διαχρονικής αξίας και το Κολωνάκι απορροφά κάθε μικρό ακίνητο που εμφανίζεται, είτε πρόκειται για παλαιά κατοικία προς πλήρη ανακαίνιση είτε για ήδη αναβαθμισμένο διαμέρισμα.

Η ζήτηση προέρχεται τόσο από επενδυτές όσο και από αγοραστές που θέλουν να ζήσουν στην πιο σταθερή και αναγνωρίσιμη γειτονιά του κέντρου.

Παράλληλα, το Παγκράτι καταγράφει σταθερή και εντυπωσιακή άνοδο στη ζήτηση, επιβεβαιώνοντας ότι παραμένει μια από τις πιο δυναμικές γειτονιές της Αθήνας.

Η περιοχή έχει αποκτήσει νέα ταυτότητα, με ανακαινισμένα ακίνητα, αναβαθμισμένους δημόσιους χώρους και αυξανόμενη προσβασιμότητα.

Προσελκύει νέους επαγγελματίες, ζευγάρια, φοιτητές και μικρές οικογένειες που αναζητούν ένα κεντρικό διαμέρισμα, χωρίς υπερβολικά υψηλές τιμές.

Το αποτέλεσμα είναι μια αγορά που κινείται γρήγορα, με ακίνητα που αλλάζουν χέρια σε λίγες ημέρες και με σταθερή άνοδο αξιών, δείχνοντας ότι το Παγκράτι έχει περάσει σε μια νέα εποχή ζωντανής αστικής ανάπτυξης.

Μετά τον Σεπτέμβρη οι ζητήσεις για το καλό κέντρο, Παγκράτι, Κολωνάκι, Χίλτον και Μέγαρο Μουσικής, καθώς και για σχετικά μικρά διαμερίσματα σε λογικές τιμές αγοράς, αυξήθηκαν δραματικά.

Η αγορά δείχνει ξεκάθαρα ότι η ζήτηση αυτή όχι μόνο θα διατηρηθεί αλλά και θα ενισχυθεί μέσα στο 26, δημιουργώντας ένα περιβάλλον υψηλής κινητικότητας και έντονης ανταγωνιστικότητας.



Η φράση που συναντάμε, ευτυχώς ολο και πιο αραιά, σε ιδιωτικές αγγελίες δεν είναι απλώς μια προειδοποίηση.

Είναι συνήθως μια ολόκληρη ιστορία πίσω από την πόρτα του πωλητή.

Στις περισσότερες περιπτώσεις δεν αφορά ανθρώπους που θέλουν να αποφύγουν τη μεσιτική αμοιβή. Αφορά εκείνους που έχουν ήδη μιλήσει με μεσίτες, έχουν ακούσει ρεαλιστικές εκτιμήσεις και έχουν ενοχληθεί από την αλήθεια.

Το ακίνητο δεν πιάνει τα χρήματα που ονειρεύονται και αντί να αναρωτηθούν το γιατί, καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι καλύτερα να το επιχειρήσουν μόνοι τους.

Το αποτέλεσμα είναι σχεδόν πάντα το ίδιο. Μια αγγελία με λάθος τιμή, λάθος παρουσίαση και ένα ακίνητο που παραμένει στην αγορά πολύ περισσότερο από όσο θα έπρεπε.

Η υπερτίμηση είναι ο κυριότερος λόγος που γεννά τη φράση αποκλείονται μεσίτες.

Ο ιδιοκτήτης έχει δεθεί συναισθηματικά με το ακίνητο. Το βλέπει με τα μάτια της δικής του ζωής και όχι με τα μάτια του αγοραστή.

Ο μεσίτης από την άλλη δεν έχει αυτή την εμπλοκή. Μπορεί να πει αυτό που πρέπει, όχι αυτό που θα ήθελε να ακούσει ο πωλητής. Μπορεί να διαπραγματευτεί με ψυχραιμία και να προστατεύσει την αξία του ακινήτου χωρίς να παρασύρεται από προσδοκίες που δεν έχουν σχέση με την πραγματική αγορά.

Και η αλήθεια είναι ότι κανένας σοβαρός αγοραστής δεν ενθουσιάζεται όταν βλέπει αγγελία χωρίς επαγγελματική δομή. Θα τη δει κάπου στην αναζήτηση του, αλλά δύσκολα θα την πάρει στα σοβαρά. Ο επαγγελματίας δίνει κύρος, συνέπεια και ασφάλεια. Ξέρει να απαντά, να φιλτράρει, να προστατεύει τον πωλητή από άσκοπες επισκέψεις και να τον οδηγεί στο αποτέλεσμα.

Το αποκλείονται μεσίτες δεν αποκλείει τους μεσίτες.

Αποκλείει τον ίδιο τον πωλητή από την ευκαιρία για σωστή πώληση.

Γιατί στο τέλος η αγορά είναι αμείλικτη.

Δεν προσαρμόζεται στις προσδοκίες κανενός.

Αντίθετα επιβραβεύει την επαγγελματικότητα, τη σωστή τιμολόγηση και την καθαρή στρατηγική.

Και αυτά είναι ακριβώς όσα μπορεί να προσφέρει ένας σοβαρός μεσίτης.



Λευτέρης Κουτούβαλης  
Real Estate Agent  
Equity Partner



[elk@epsilonteam1.com](mailto:elk@epsilonteam1.com)

# ΒΟΥΛΑ ΚΕΝΤΡΟ | Duplex Ρετιρέ

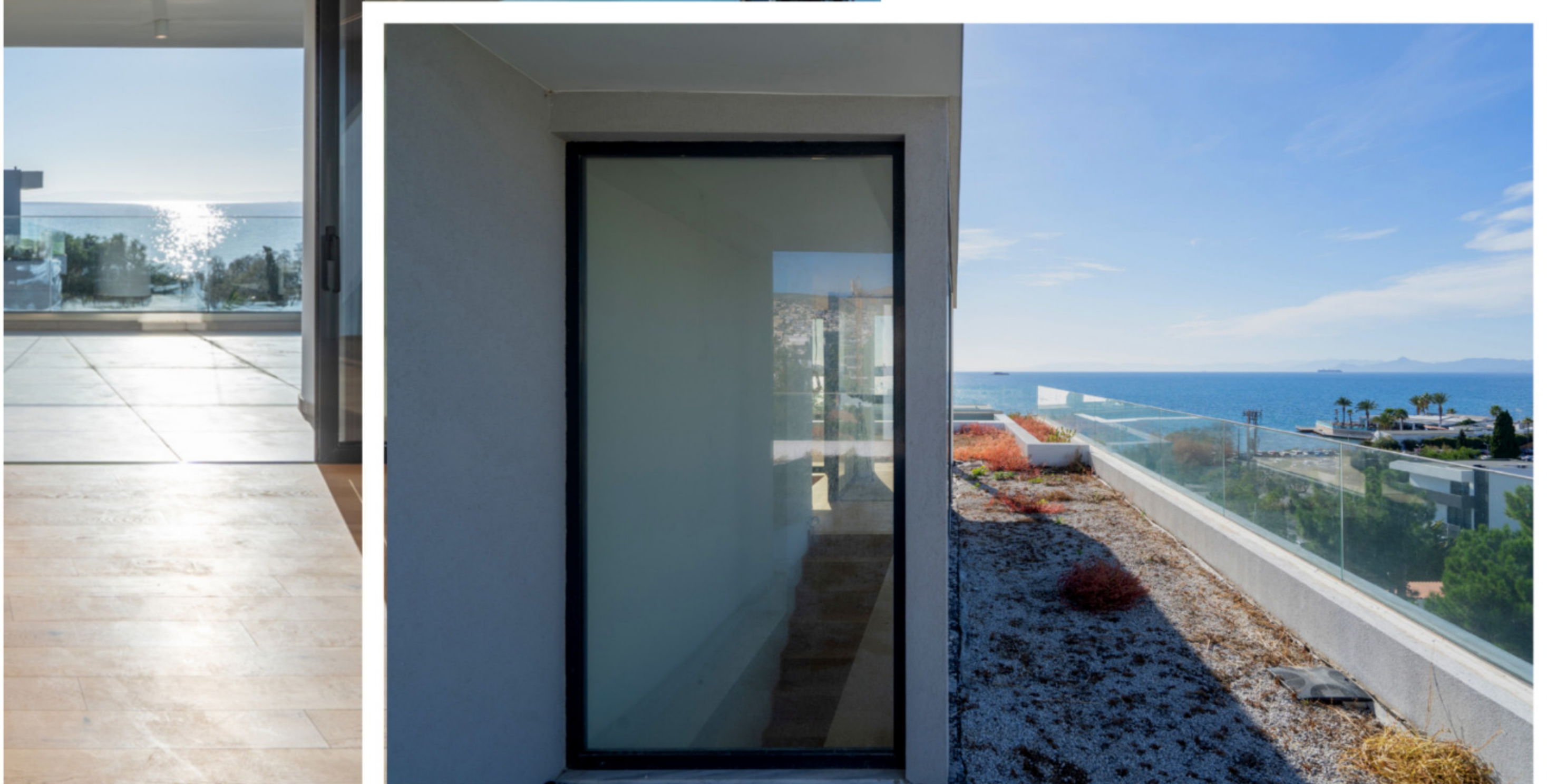


Πωλείται ρετιρέ δύο επιπέδων στο κέντρο της Βούλας, με επιφάνεια 230 τμ.  
Πρόκειται για σύγχρονη πολυτελή κατασκευή με ανεμπόδιστη θέα θάλασσα.  
Διαθέτει τρία υπνοδωμάτια, τέσσερα μπάνια, wc, ενδοδαπέδια θέρμανση, φυσικό  
αέριο, ιδιωτική πισίνα, αποθήκη και θέση στάθμευσης στο υπόγειο.



Αναπτύσσεται σε δυο επίπεδα,  
στον 4ο και 5ο όροφο της  
οικοδομής.

Τιμή 2.800.000€



PROPERTY CODE:  
ΠΦ-ΔΔ2039334



EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE: [www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

# Το mix and match αλλιώς. Τα Χριστούγεννα του 2030, ίσως και του 2029!

Η επόμενη δεκαετία φέρνει τα ρομπότ μέσα στα σπίτια μας με τρόπους που πριν λίγα χρόνια ανήκαν μόνο στη σφαίρα της φαντασίας.



Οι μεγάλοι τεχνολογικοί όμιλοι δοκιμάζουν ήδη οικιακούς βοηθούς που αναγνωρίζουν αντικείμενα, μετακινούν διακόσμηση, οργανώνουν χώρο και εκτελούν λεπτές εργασίες με εντυπωσιακή ακρίβεια.

Η Boston Dynamics, η LG και η Samsung παρουσιάζουν συστήματα με κινηματικές δυνατότητες που πριν ένα χρόνο θεωρούνταν αδύνατες, ενώ η Amazon ενσωματώνει στον Astro πιο εξελιγμένα μοντέλα συμπεριφοράς που μαθαίνουν τις ρουτίνες και τις ανάγκες κάθε σπιτιού.

Μέσα σε αυτή την τεχνολογική επιτάχυνση εμφανίζεται ένα παράδοξο.

Όσο πλησιάζουμε στην εποχή που ένα ρομπότ μπορεί να στολίζει το δέντρο αντί για εμάς, τόσο η διεθνής αισθητική γυρίζει συνειδητά στο χειροποίητο και το αυθεντικό.

Ένα δέντρο με χειροποίητα στολίδια που τα τοποθετεί ένα παιδί και ένα ρομπότ μαζί δεν είναι επιστημονική φαντασία.

Είναι η εικόνα της επόμενης δεκαετίας. Ένας οικιακός βοηθός που παρακολουθεί ένα οικογενειακό τραπέζι δεν είναι απειλή.

Είναι η απόδειξη ότι η τεχνολογία προσπαθεί να υπηρετήσει τις ανθρώπινες στιγμές, όχι να τις αντικαταστήσει.

Τα φετινά Χριστούγεννα χαρακτηρίζονται από την επιστροφή στα παλιά στολίδια, στις κρυστάλλινες καράφες, στα οικογενειακά κειμήλια, στα ξύλινα αντικείμενα και σε υφές που θυμίζουν άλλες δεκαετίες.

Οι ειδικοί περιγράφουν αυτή τη μεταστροφή ως αντίδραση στην ψηφιακή κόπωση. Ένας κόσμος που τρέχει με ταχύτητα τεχνητής νοημοσύνης αναζητά στιγμές που έχουν αφή, υλικότητα και μνήμη.

Η σύγκριση είναι σχεδόν ποιητική.

Τα ρομπότ αναλαμβάνουν την εργασία.

Εμείς κρατάμε τη νοσταλγία.

Η τεχνολογία διεκπεραιώνει τα καθήκοντα.

Εμείς αποφασίζουμε ποια αντικείμενα έχουν συναισθηματικό βάρος.

Και κάπως έτσι το σύγχρονο σπίτι γίνεται μια ισορροπία ανάμεσα στο μέλλον και στο παρελθόν.



Το ενδιαφέρον είναι ότι όσο πιο ικανή γίνεται η τεχνολογία τόσο πιο έντονα επιστρέφουμε στα vintage.

Η προίκα της γιαγιάς γίνεται πιο σημαντική από το καινούργιο σετ πιάτων.

Το κρυστάλλινο ποτήρι γίνεται πιο πολύτιμο από το σύγχρονο design glass.

Το ξύλινο καρουσέλ που στολίζει μια γωνιά γίνεται πιο συγκινητικό από κάθε high tech gadget.

Και έτσι τα Χριστούγεννα του 2025 αποκτούν ταυτότητα.

Δεν είναι μια γιορτή γεμάτη αγορές. Είναι μια γιορτή γεμάτη ιστορίες.

Τα Χριστούγεννα του 2030 δεν θα μοιάζουν με φαντασία. Θα είναι πολύ κοντά σε αυτό που είδατε στις εικόνες. Η τεχνητή νοημοσύνη θα μπει για τα καλά στα σπίτια μας και το ρομπότ που σερβίρει τη γαλοπούλα θα είναι απλώς μια ακόμη φυσιολογική σκηνή της καθημερινότητας. Γι' αυτό αξίζει φέτος να ζήσετε τα παραδοσιακά οικογενειακά Χριστούγεννα ολόκληρα, με την καρδιά και με όλους τους ανθρώπους σας στο τραπέζι.

Οι επόμενες γενιές θα μεγαλώσουν θεωρώντας απολύτως αυτονόητο ότι ο οικιακός βοηθός τους θα έχει όνομα και ίσως και μια μικρή ψηφιακή προσωπικότητα.

Προς το παρόν όμως η μαγεία ανήκει μόνο σ' εμάς.



*Αυτές τις γιορτές σας ευχόμαστε  
να βρεθείτε ακριβώς εκεί που πρέπει εκεί που ονειρεύεστε,  
με την παρέα που θα σας κάνει να ζήσετε στιγμές  
που θα γίνουν όμορφες αναμνήσεις για την επόμενη χρονιά.*

Η ομάδα της Epsilon Team real estate  
και η συντακτική ομάδα του περιοδικού Epsilon Living