

ΤΕΥΧΟΣ 10
ΜΑΡΤΙΟΣ 2026
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

EPSILON

LIVING

- REAL ESTATE NEWS | ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ | ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ
- ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
- ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
- ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ
- ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ



Editorial

Η Στρατηγική της Επόμενης Μέρας

Σε μια αγορά που αλλάζει με ταχύτητες που συχνά προκαλούν ίλιγγο, η διαφορά ανάμεσα σε μια επιτυχημένη κίνηση και μια χαμένη ευκαιρία κρύβεται στις λεπτομέρειες που πολλοί αγνοούν.

Το 2026 δεν συγχωρεί την αναμονή, αλλά επιβραβεύει την έγκαιρη πληροφόρηση. Στις σελίδες που ακολουθούν, ανοίγουμε τον φάκελο των «κρυφών» ευκαιριών. Αναλύουμε τις περιοχές που ετοιμάζονται για τη μεγάλη ανατίμηση, εστιάζοντας σε δύο γειτονιές της Αθήνας που οι προβλέψεις μας δείχνουν ότι θα αποτελέσουν το επόμενο success story του real estate.

Παράλληλα, σας προειδοποιούμε για τις νομικές και οικονομικές παγίδες που μπορούν να εκτινάξουν το κόστος μιας επένδυσης, από τις τελευταίες εξελίξεις για τα αυθαίρετα μέχρι το κρίσιμο στοίχημα των «χαμένων ορόφων» που κρίνεται αυτές τις ημέρες στο ΣΤΕ.

Όμως, το real estate δεν είναι μόνο αριθμοί, είναι ο τρόπος που επιλέγουμε να ζούμε. Εξερευνούμε μια νέα, παγκόσμια τάση κατοίκησης που επιστρέφει στις ρίζες της οικογένειας, προσφέροντας μια απροσδόκητη λύση στο αυξημένο κόστος στέγασης.

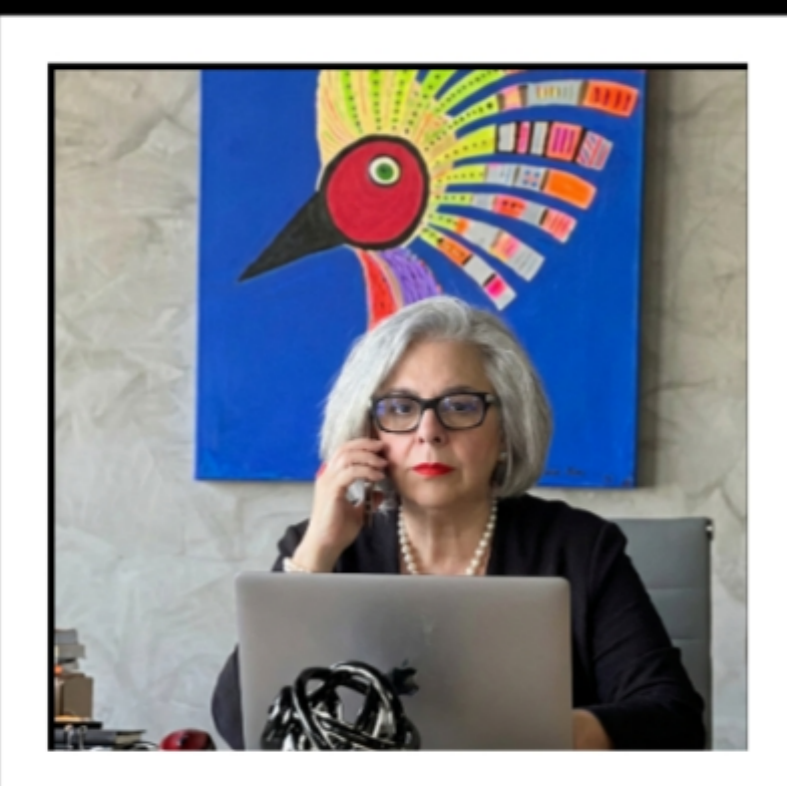
Για τη δική σας διευκόλυνση, επανασχεδιάσαμε τη δομή του περιοδικού σε τρεις ξεκάθαρες ενότητες, ώστε να εντοπίζετε αμέσως αυτό που σας ενδιαφέρει:

Ειδήσεις και Αναλύσεις: Η «ακτινογραφία» της αγοράς και των νόμων.

Επαγγελματικά Ακίνητα: Το ενισχυμένο Commercial Department μας παρουσιάζει επιλεγμένες προτάσεις επαγγελματικών ακινήτων σε top locations.

Οικιστικά Ακίνητα: Οι προτάσεις μας για πώληση και μίσθωση που ξεχωρίζουν στην τρέχουσα αγορά.

Η πληροφορία είναι εδώ. Η απόφαση είναι δική σας.
Καλή ανάγνωση,



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
website: 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 ΥΠΗΡΕΣΊΑ

Παρασκευάς Λιάρτης

Μαρία Λιάρτη

ΦΩΤΟΓΡΑΦΊΑ

Αρχείο Epsilon Team

G-SAVVIADIS PHOTOGRAPHER

AI

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΕΛΙΔΟΠΟΙΗΣΗ

EPSILON CREATIVE - FLIPHTML5 ENTERPRISE

ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ - SOCIAL MEDIA

EPSILON VISION - Creative Communication & Media

Ροδόλφος Βόγδανος



Βρείτε και επενδύστε σε πραγματικές Ευκαιρίες.
Πώς να εντοπίσετε τις περιοχές
που θα πάρουν φωτιά τα επόμενα χρόνια.



Οι ευκαιρίες δεν είναι πλέον στο Κολωνάκι ή στην Κηφισιά.

Είναι σε γειτονιές που πρόκειται να εξευγενιστούν και φυσικά να ανεβάσουν τιμές και ζήτηση.

Σ' αυτό το τεύχος, σας δίνουμε έναν πρακτικό οδηγό για να τις εντοπίσετε εγκαίρως.

Το φαινόμενο του gentrification (εξευγενισμού) στην Αθήνα δεν είναι μια νέα ιστορία του Airbnb.

Είναι ένας μηχανισμός που ξεκίνησε αθόρυβα από τα στενά της Πλάκας το '90 και «κατάπιε» την ταυτότητα του Γκαζοχωρίου το 2000.

Σήμερα, το 2026, ο μηχανισμός αυτός έχει γίνει πιο γρήγορος και επαγγελματικός.

Αλλά πώς επιλέγει η αγορά το επόμενο "θύμα" της;

Πριν οι τιμές εκτοξευθούν, υπάρχουν σιωπηλά σήματα που προδίδουν ότι μια υποβαθμισμένη περιοχή πρόκειται να αλλάξει πρόσωπο.

1. Η Θεωρία του «Rent Gap»: Το Κυνήγι του Χάσματος

Η κτηματαγορά δεν λειτουργεί με συναισθηματισμούς, αλλά με το κέρδος επί του κενού.

Το real estate εντοπίζει περιοχές όπου η απόσταση ανάμεσα στην τρέχουσα αξία της γης και την δυνητική αξία της μετά από μια ανάπλαση είναι χαώδης.

Όταν δείτε μεμονωμένους επενδυτές να αγοράζουν ολόκληρα κτίρια ή εγκαταλελειμμένα ισόγεια σε μια «κακόφημη» περιοχή με ελάχιστα χρήματα, ο κύκλος έχει ήδη ξεκινήσει.

Η χαμηλή επένδυση σήμερα είναι η εγγύηση για την υπεραξία του αύριο.

2. Η Γοητεία της Χαμηλής Δόμησης

Η κλασική αθηναϊκή πολυκατοικία είναι δύσκολο να «εξευγενιστεί» μαζικά λόγω της πολυϊδιοκτησίας.

Γι' αυτό, το gentrification «ερωτεύεται» γειτονιές με διαφορετικό DNA, όπου κυριαρχεί η χαμηλή δόμηση.

Περιοχές όπως το Μεταξουργείο ή τα Πετράλωνα έγιναν στόχοι γιατί πρόσφεραν παλαιές μονοκατοικίες, διώροφα του μεσοπολέμου και βιοτεχνικά κελύφη.

Αυτή η αίσθηση της παραδοσιακής γειτονιάς προσφέρει τρία στρατηγικά πλεονεκτήματα:

- **Δυνατότητα πλήρους ανάπλασης:** Είναι ευκολότερο να αγοραστεί ένα αυτοτελές χαμηλό κτίριο και να μεταμορφωθεί σε design loft, παρά ένα μεμονωμένο διαμέρισμα σε μια τυπική πολυκατοικία.
- **Αισθητική μοναδικότητα:** Τα χαμηλότερα κτίρια δημιουργούν μια ταυτότητα που ξεφεύγει από το απρόσωπο τσιμέντο, προσφέροντας οπτική φυγή προς τον ορίζοντα.
- **Φως και χώρος:** Η χαμηλή πυκνότητα επιτρέπει στο φυσικό φως να φτάνει στο επίπεδο του δρόμου, κάνοντας την περιοχή ιδανική για πεζοδρομήσεις και την ανάπτυξη ποιοτικών χώρων εστίασης.

3. Τα «Τοπόσημα» της Αλλαγής

Μια γειτονιά δεν αλλάζει από μόνη της, χρειάζεται ένα σημείο αναφοράς.

- **Υποδομές:** Ένας νέος σταθμός Μετρό δεν φέρνει μόνο κόσμο, φέρνει κεφάλαιο.
- **Πράσινες Αναπλάσεις:** Ένα πάρκο που καθαρίζεται ή μια πεζοδρομηση είναι ο «δούρειος ίππος» για την άνοδο των τιμών.
- **Πολιτιστική αύρα:** Η γειτνίαση με έναν χώρο τέχνης ή ένα μουσείο δίνει το απαραίτητο κύρος για να προσελκύσει τη μεσαία τάξη.

4. Η Κοινωνική Μετατόπιση

Ο εξευγενισμός γίνεται αισθητός όταν οι άνθρωποι που μέχρι χθες απέφευγαν μια περιοχή, αρχίζουν να τη συζητούν ως «urban» ή «εναλλακτική».

Όταν η μεσαία τάξη αρχίζει να αναζητά κατοικία εκεί, ο εκτοπισμός των παλιών κατοίκων και ο μετασχηματισμός των τοπικών καταστημάτων σε χώρους υψηλής αισθητικής είναι πλέον θέμα χρόνου.

Συνέχεια στην επόμενη σελίδα

Οι Προβλέψεις του 2026: Ακαδημία Πλάτωνος και Πατήσια



Αν αναζητάμε σήμερα τα σημάδια του επόμενου success story στον αθηναϊκό χάρτη, το βλέμμα στρέφεται αναπόφευκτα στην Ακαδημία Πλάτωνος.

Η περιοχή δεν αποτελεί πλέον μια υποβαθμισμένη γειτονιά του κέντρου, αλλά το πιο δυναμικό πεδίο οικιστικής και πολιτιστικής ανάπτυξης.

Η συνολική ανάπλαση του αρχαιολογικού πάρκου, που εκτείνεται σε δεκάδες στρέμματα, έχει αλλάξει ριζικά το μικροκλίμα και την αισθητική της περιοχής.

Στην καρδιά αυτής της μεταμόρφωσης βρίσκεται το νέο Αρχαιολογικό Μουσείο της Αθήνας, ένα κτίριο πρότυπο που λειτουργεί ως παγκόσμιο τοπόσημο, προσελκύοντας επισκέπτες και επενδυτικά κεφάλαια από όλο τον κόσμο.

Οι εργασίες ανάπλασης που ολοκληρώθηκαν εντός του 2025 περιλαμβάνουν νέες διαδρομές περιπάτου, χώρους πρασίνου και αναβαθμισμένες αθλητικές εγκαταστάσεις, μετατρέποντας τη γειτονιά σε έναν «πνεύμονα» πολιτισμού.



Το επενδυτικό ενδιαφέρον εστιάζει στο γεγονός ότι, παρά την αναβάθμιση, οι τιμές των παλαιών κτιρίων και των αυτοτελών ακινήτων παραμένουν σε ελκυστικά επίπεδα σε σύγκριση με το εμπορικό κέντρο.

Η Ακαδημία Πλάτωνος αποτελεί τον απόλυτο ορισμό του "rent gap", καθώς η διαφορά ανάμεσα στην τρέχουσα αξία της γης και τη δυνητική αξία μετά την πλήρη αξιοποίηση του μουσείου προσφέρει περιθώρια κέρδους που σπάνια συναντάμε πλέον εντός του αστικού ιστού.

Η περιοχή ευνοείται επίσης από τη χαμηλή δόμηση και την ύπαρξη πολλών παλαιών βιοτεχνικών κτιρίων που μετατρέπονται σε σύγχρονα industrial lofts, προσελκύοντας ένα κοινό που αναζητά εναλλακτική πολυτέλεια και άμεση πρόσβαση στην ιστορία της πόλης.

Η εγγύτητα με την εθνική οδό αλλά και η σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς ολοκληρώνουν το προφίλ μιας περιοχής που δεν ακολουθεί απλώς τις εξελίξεις, αλλά τις διαμορφώνει.

Αν το Γκάζι ήταν το στοίχημα του 2000, η Ακαδημία Πλάτωνος είναι η οριστική απάντηση για τη νέα δεκαετία.

Η Επιστροφή των Πατησίων

Παράλληλα, τα Πατήσια επανέρχονται δυναμικά στο προσκήνιο, διεκδικώντας ξανά τον τίτλο μιας από τις πιο εμβληματικές αστικές γειτονιές της Αθήνας.



Οι επενδυτές ανακαλύπτουν εκ νέου την αδιαμφισβήτητη αρχιτεκτονική ομορφιά των μεσοπολεμικών διαμερισμάτων και των art deco πολυκατοικιών που κοσμούν τους μεγάλους άξονες και τα στενά της περιοχής.

Αυτές οι παλιές ιδιοκτησίες, με τα ψηλοτάβανα δωμάτια, τα ξύλινα πατώματα και τις ιδιαίτερες λεπτομέρειες στην κατασκευή, μετατρέπονται πλέον σε σύγχρονες εστίες υψηλής αισθητικής.

Η στρατηγική τους θέση παραμένει το μεγάλο τους πλεονέκτημα. Με άμεση σύνδεση μέσω του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου και των λεωφορειακών γραμμών, αλλά και την επικείμενη αναβάθμιση των υποδομών σε πλατείες και πεζόδρομους, η περιοχή προσφέρει μια ολοκληρωμένη αστική εμπειρία σε προσιτό κόστος. Οι τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο διατηρούν μια ελκυστική αναλογία ποιότητας και τιμής, γεγονός που επιτρέπει σε νέους αγοραστές να αποκτήσουν ακίνητα με χαρακτήρα.

Η επόμενη μεγάλη ευκαιρία στο Real Estate κρύβεται στις λεπτομέρειες που οι πολλοί αγνοούν.

Σας περιμένω στο γραφείο μας για να συζητήσουμε από κοντά τις επιλογές που θα καθορίσουν τη δική σας επένδυση στο μέλλον.



Εβίτα Ελευθερουδάκη
real estate agent
real estate appraiser
co-founder

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

evita@epsilonteam1.com

Η αόρατη διαρροή: Πληρώνετε έναν επιπλέον λογαριασμό το χρόνο για συσκευές που έχετε κλειστές



Υπάρχει μια κρυφή διαρροή χρημάτων σε κάθε σύγχρονο σπίτι που δεν οφείλεται στην κακή χρήση, αλλά στην ίδια την αναμονή.

Οι συσκευές που παραμένουν στην πρίζα, ακόμα και όταν η οθόνη τους είναι σκοτεινή, συνεχίζουν να «αναπνέουν» ηλεκτρική ενέργεια.

Αυτή η σιωπηλή κατανάλωση, αν και μοιάζει αμελητέα σε επίπεδο λεπτού, συσσωρεύεται αθόρυβα και εμφανίζεται με τη μορφή ενός επιπλέον «χαρατσιού» στον ετήσιο προϋπολογισμό μας.

Το Φαινόμενο της «Ψευδούς Παύσης»

Στην πραγματικότητα, πολλές από τις οικιακές μας συσκευές δεν σβήνουν ποτέ ολοκληρωτικά.

Το λαμπάκι της τηλεόρασης, ο ενεργός αποκωδικοποιητής, το router που δουλεύει ασταμάτητα και οι φορτιστές που παραμένουν στα φισ χωρίς να φορτίζουν τίποτα, συνθέτουν ένα ενεργειακό παζλ.

Με τις τρέχουσες τιμές ενέργειας στην Ελλάδα να αγγίζουν τα 0,23 € ανά κιλοβατώρα, η συνήθεια να αφήνουμε τα πάντα στην πρίζα παύει να είναι λεπτομέρεια. Οι μετρήσεις δείχνουν ότι ένα μέσο νοικοκυριό «χαρίζει» στον πάροχο ενέργειας από 250 έως 300 κιλοβατώρες ετησίως, χωρίς να έχει χρησιμοποιήσει τις συσκευές του ούτε για ένα δευτερόλεπτο.

Η Ακτινογραφία της Χαμένης Ενέργειας

Αν μεταφράσουμε αυτές τις κιλοβατώρες σε ευρώ, το αποτέλεσμα είναι εντυπωσιακό. Μια κατοικία μπορεί να επιβαρύνεται με 60 έως 70 ευρώ τον χρόνο μόνο και μόνο επειδή οι συσκευές της βρίσκονται σε κατάσταση ετοιμότητας (stand-by). Είναι ένα ποσό που θα μπορούσε να καλύψει έναν ολόκληρο μηνιαίο λογαριασμό ή άλλες ανάγκες του σπιτιού.

Οι κύριοι «ένοχοι» αυτής της απώλειας περιλαμβάνουν:

- Συστήματα Ψυχαγωγίας: Τηλεοράσεις και κονσόλες παιχνιδιών που περιμένουν την εντολή του τηλεκοντρόλ.
- Δικτυακός Εξοπλισμός: Modems και routers που καταναλώνουν ρεύμα 24 ώρες το 24ωρο.
- Μικροσυσκευές: Ηχεία, DVD players και φορτιστές που παραμένουν «ζωντανοί» όσο είναι συνδεδεμένοι στο δίκτυο.

Ανακτώντας τον Έλεγχο του Κόστους

Η λύση δεν απαιτεί μεγάλες επενδύσεις, αλλά μια μικρή αλλαγή στη νοοτροπία μας.

1. Η Δύναμη του Διακόπτη: Η χρήση πολύπριζων με διακόπτη είναι ο πιο απλός τρόπος να απομονώσουμε ολόκληρες ομάδες συσκευών με μια κίνηση.

2. Η Απελευθέρωση της Πρίζας: Η αφαίρεση των φορτιστών όταν δεν χρησιμοποιούνται, σταματά ακαριαία την άσκοπη ροή ρεύματος.

3. Έξυπνες Ρυθμίσεις: Πολλές σύγχρονες συσκευές διαθέτουν λειτουργίες βαθιάς εξοικονόμησης, τις οποίες συχνά ξεχνάμε να ενεργοποιήσουμε.

Η υιοθέτηση αυτών των απλών κινήσεων μπορεί να περιορίσει το κρυφό κόστος έως και κατά 50%.

Στο τέλος της ημέρας, η οικονομία στο σπίτι δεν ξεκινά από τις μεγάλες αλλαγές, αλλά από τις μικρές λεπτομέρειες που σταματάμε να αγνοούμε.

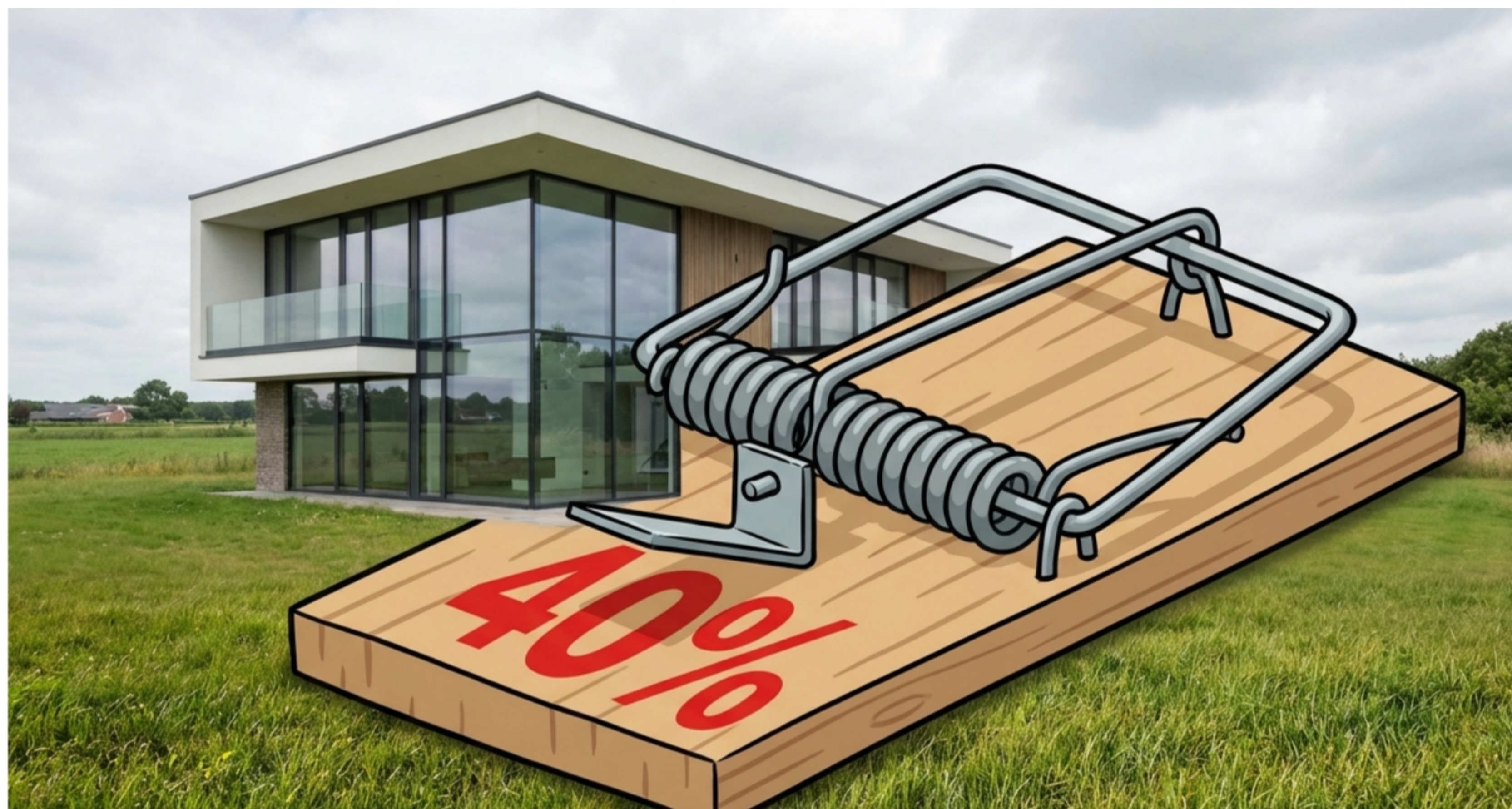


Esmeralda Papagiannopoulou
real estate agent
real estate appraiser
Co-founder



esmeralda@epsilonteam1.com

Η Παγίδα του 40%: Το Τίμημα της Αναβολής για τα Αυθαίρετα



Η εποχή της ανοχής για τις πολεοδομικές υπερβάσεις τελείωσε και τώρα ξεκινά η εποχή της ακριβής συμμόρφωσης.

Αν ανήκετε στους χιλιάδες ιδιοκτήτες που αναβάλλουν την τακτοποίηση του ημιυπαίθριου ή της αυθαίρετης κατασκευής σας, πρέπει να γνωρίζετε ότι ο χρόνος πλέον μετράει εις βάρος της τσέπης σας.

Οι νέες ρυθμίσεις δεν φέρνουν απλώς παρατάσεις, αλλά ένα τσουχτερό «πένναλι» που αλλάζει τα δεδομένα για κάθε ακίνητο στην Ελλάδα.

Το Κόστος της Αναμονής

Ο υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νίκος Ταγαράς, ξεκαθάρισε το τοπίο. Η πλατφόρμα του ΤΕΕ θα παραμείνει ανοιχτή μέχρι τις 31 Μαρτίου 2028, όμως αυτό δεν είναι απαραίτητα καλό νέο για όσους καθυστέρησαν.

Η 1η Οκτωβρίου 2024 σηματοδότησε την είσοδο σε ένα καθεστώς προσαύξησης των προστίμων κατά 40%.

Πρακτικά, αυτό σημαίνει ότι η ίδια παράβαση που πέρυσι κόστιζε ένα συγκεκριμένο ποσό, σήμερα επιβαρύνεται σχεδόν κατά το ήμισυ, χωρίς καμία προοπτική για μελλοντική ευνοϊκότερη ρύθμιση.

Η Ακτινογραφία των Νέων Προστίμων

Το παράβολο είναι μόνο η αρχή της διαδικασίας.

Ανάλογα με το μέγεθος της αυθαιρεσίας, τα βασικά ποσά διαμορφώνονται ως εξής, πριν προστεθεί η προσαύξηση και οι λοιπές παράμετροι:

- 250 € για μικρές κατασκευές έως 100 τ.μ.
 - 500 € για χώρους από 100 έως 500 τ.μ.
 - 1.000 € για μεγαλύτερες επιφάνειες έως 2.000 τ.μ.
 - Τα ποσά κλιμακώνονται έως και τις 10.000 € για πολύ μεγάλες ιδιοκτησίες.
- Σε όλα τα παραπάνω, η προσαύξηση του 40% είναι πλέον η νέα πραγματικότητα για όποιον μπαίνει τώρα στη ρύθμιση.

Ευκαιρίες για «Ανάσα»

Παρά την αυστηρότητα των προστίμων, υπάρχουν ακόμα εργαλεία που μπορούν να ελαφρύνουν το βάρος, αρκεί να κινηθείτε έξυπνα:

1. Εφάπαξ Καταβολή: Προσφέρει άμεση έκπτωση 20% στο συνολικό ποσό.
2. Προκαταβολή 30%: Εξασφαλίζει έκπτωση 10%.
3. Δόσεις: Δυνατότητα εξόφλησης σε έως 100 μηνιαίες δόσεις, με ελάχιστο ποσό τα 50 ευρώ.

Το «Θρίλερ» της Κατηγορίας 5

Για τους ιδιοκτήτες με μεγάλες πολεοδομικές υπερβάσεις, η κατάσταση παραμένει σύνθετη.

Η πλατφόρμα παραμένει κλειστή για την κατηγορία 5 από το 2020, όμως εξετάζεται ένα πολύ περιορισμένο άνοιγμα. Αυτό όμως δεν θα είναι μια ελεύθερη είσοδος, θα απαιτεί αυστηρή τεχνική τεκμηρίωση, έλεγχο από ελεγκτές δόμησης και πιθανότατα υποχρεωτικές παρεμβάσεις για ενεργειακή ή στατική αναβάθμιση του κτιρίου.

Η τακτοποίηση δεν είναι πλέον μια τυπική διαδικασία, είναι μια κίνηση διασφάλισης της περιουσίας σας. Με εκατομμύρια δηλώσεις να έχουν ήδη υποβληθεί, τα ακίνητα που παραμένουν εκτός ρυθμίσεων μπαίνουν σε μια «μαύρη λίστα» που εμποδίζει μεταβιβάσεις, γονικές παροχές και πωλήσεις.

Σας περιμένουμε στο γραφείο μας για να εξετάσουμε μαζί με την μηχανικό μας κ. Γεωργία Κουτσάφτη τη δική σας περίπτωση και να βρούμε τον πιο οικονομικό και ασφαλή τρόπο να θωρακίσετε την ιδιοκτησία σας.



Agelita Valai
real estate agent
Equity Partner



av@epsilonteam1.com

Οικοδομικά Υλικά: Το Ασταμάτητο ράλι που διαμορφώνει τις τιμές του real estate.

Η συνεχόμενη αύξηση στο κόστος των υλικών λειτουργεί πλέον ως ο βασικός ρυθμιστής της αγοράς ακινήτων και για το 2026.

Από τη μία πλευρά, οι τιμές των νεόδμητων παραμένουν εγκλωβισμένες σε υψηλά επίπεδα χωρίς περιθώριο υποχώρησης, καθώς το κόστος κατασκευής μετακυλιέται απευθείας στον αγοραστή.

Από την άλλη, οι τιμές των μεταχειρισμένων ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης δέχονται ισχυρές πιέσεις προς τα κάτω, αφού οι υποψήφιοι αγοραστές συνυπολογίζουν πλέον με ακρίβεια τα διογκωμένα κόστη των εργασιών πριν καταθέσουν την προσφορά τους.



Η Ακτινογραφία της Ανόδου

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, οι τιμές των οικοδομικών υλικών συνεχίζουν την ανοδική τους πορεία και το 2026.

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών παρουσίασε αύξηση 2,3% τον Ιανουάριο του 2026 σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους.

Παρόλο που ο ρυθμός της ανόδου εμφανίζεται ελαφρώς επιβραδυνόμενος σε σχέση με το 4,4% του 2025, η σωρευτική επιβάρυνση παραμένει εξαιρετικά υψηλή για τον κλάδο της οικοδομής.

Ακόμα και σε μηνιαία βάση, οι ανατιμήσεις δεν σταματούν.

Ο Ιανουάριος του 2026 έκλεισε με άνοδο 0,4% σε σχέση με τον Δεκέμβριο του 2025, δείχνοντας ότι η αγορά δεν έχει βρει ακόμα το σημείο ισορροπίας της.

Σε βάθος δωδεκαμήνου, ο μέσος δείκτης παρουσίασε αύξηση 2,7%, επιβεβαιώνοντας ότι το κόστος δόμησης παραμένει ένας αστάθμητος παράγοντας για κάθε νέο έργο.

Ποια Υλικά Συμπαράσφουρουν την Αγορά

Η έρευνα της ΕΛΣΤΑΤ δείχνει ότι σχεδόν όλες οι κατηγορίες υλικών κινήθηκαν ανοδικά, με μοναδική εξαίρεση τον σίδηρο οπλισμού. Οι μεγαλύτερες επιβαρύνσεις, που επηρεάζουν άμεσα τόσο την ανέγερση όσο και την ανακαίνιση, καταγράφηκαν στις εξής κατηγορίες:

Χάλκινοι αγωγοί: Με τη μεγαλύτερη ετήσια άνοδο που αγγίζει το 6,7%.

Έτοιμο σκυρόδεμα: Με αύξηση 4%, επηρεάζοντας τον πυρήνα κάθε νέας κατασκευής.

Πλαστικοί σωλήνες: Με άνοδο 3,9%, επιβαρύνοντας τις υδραυλικές εγκαταστάσεις.

Κατηγορίες υλικών	Μεταβολή (%)
Αγωγοί χάλκινοι	6,7
Έτοιμο σκυρόδεμα	4,0
Πλαστικοί σωλήνες	3,9
Κουφώματα αλουμινίου	3,8
Ντουλάπες ξύλινες	3,8
Τούβλα	3,5
Πίνακες διανομής ηλεκτρικού ρεύματος	3,5
Πλαστικό, ακρυλικό, νερού	2,7
Πλακίδια γενικά (δαπέδου, τοίχου)	2,7
Σωλήνες πλαστικοί, συνθετικοί, ινοτσιμέντου	2,5
Ηλιακοί θερμοσίφωνες	2,4
Ηλεκτρική ενέργεια	2,3
Μαρμαρόπλακες	2,1
Τσιμέντο	2,0
Σίδηρος οπλισμού	-0,3

Η τρέχουσα συγκυρία απαιτεί αυστηρό προϋπολογισμό και λιγότερα ρίσκα.

Η αγορά ενός ακινήτου που χρειάζεται ριζική ανακαίνιση μπορεί να κρύβει παγίδες, αν δεν έχει προηγηθεί μελέτη από ειδικούς που γνωρίζουν τις εβδομαδιαίες διακυμάνσεις των υλικών.



Αριάδνη Κρητικού
Real Estate Agent - Equity partner
Commercial Department

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

ariadni@epsilonteam1.com

ΝΟΚ: Η Ώρα της Κρίσης στο ΣτΕ και το Στοιχείο των «Χαμένων» Ορόφων

Στις 6 Μαρτίου, το Συμβούλιο της Επικρατείας καλείται να δώσει λύση σε έναν γρίφο που έχει παγώσει την οικοδομική δραστηριότητα σε ολόκληρη την Αττική.

Στο επίκεντρο της δίκης βρίσκεται το «Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης», ένας μηχανισμός που η κυβέρνηση θέσπισε για να σώσει οικοδομικές άδειες που βρέθηκαν στον αέρα μετά τις προηγούμενες ακυρωτικές αποφάσεις του δικαστηρίου.



Η Σύγκρουση των Δήμων με το «Πράσινο Δωράκι»

Τέσσερις μεγάλοι δήμοι, Αλίμου, Αμαρουσίου, Κηφισιάς, Φιλοθέης-Ψυχικού, ηγούνται της προσφυγής κατά του νέου θεσμικού πλαισίου.

Η θέση τους είναι ξεκάθαρη: θεωρούν ότι το κράτος επιχειρεί να «νομιμοποιήσει» παράνομους επιπλέον ορόφους με έναν έμμεσο τρόπο.

Σύμφωνα με τους δήμους, η δυνατότητα των κατασκευαστών να πληρώνουν ένα χρηματικό ποσό ως «περιβαλλοντικό ισοδύναμο» για να συνεχίσουν τις εργασίες τους, αποτελεί μια απόπειρα παράκαμψης της δικαιοσύνης.

Υποστηρίζουν ότι η ζημιά που προκαλείται στο περιβάλλον και τον χαρακτήρα των γειτονιών, ιδιαίτερα σε κηπουπόλεις και παραδοσιακούς οικισμούς, δεν μπορεί να αποτιμηθεί σε χρήμα και να «θεραπευτεί» με έργα σε άσχετους τόπους.

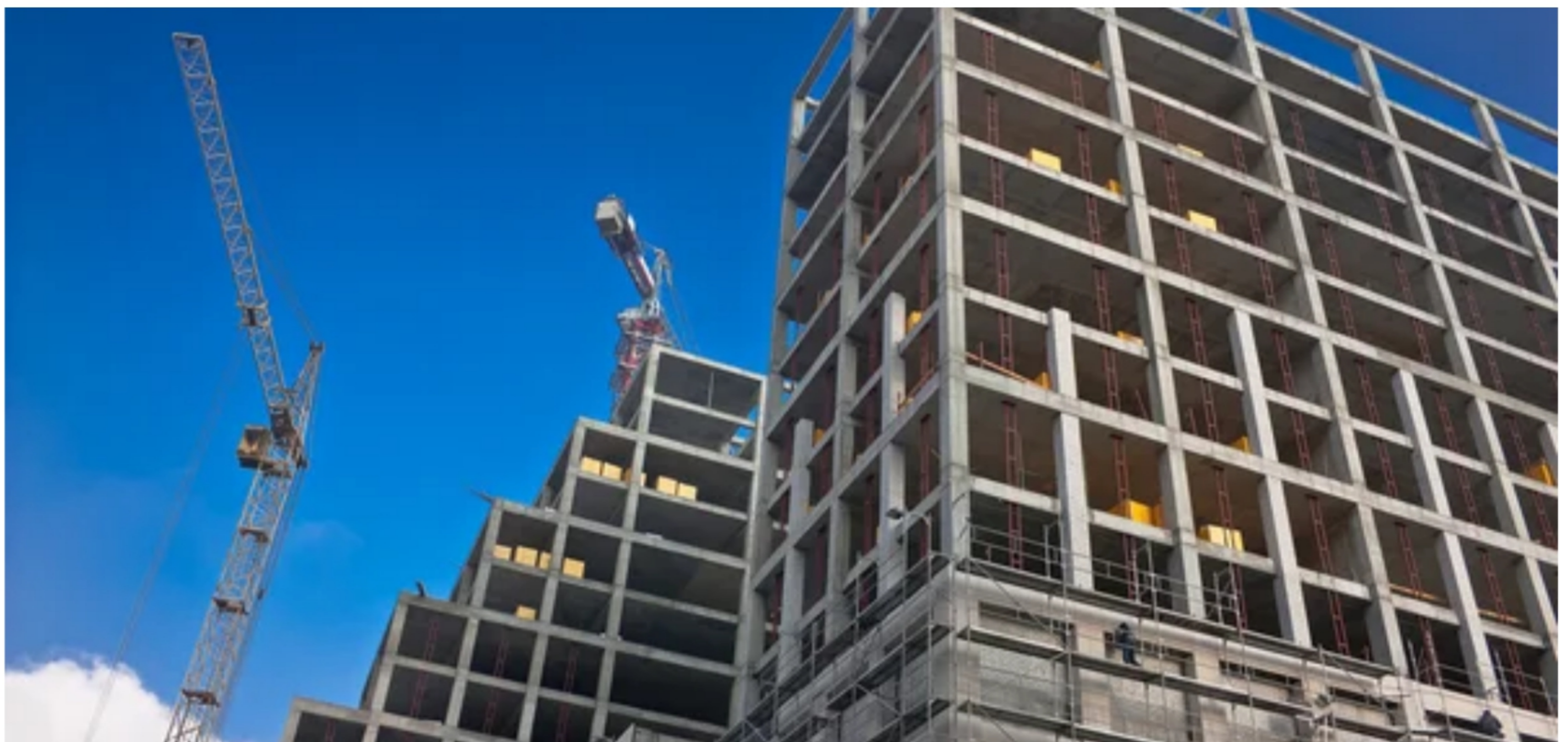
Η Κραυγή Αγωνίας των Κατασκευαστών

Στην αντίπερα όχθη, οι κατασκευαστές και οι οικοπεδούχοι βρίσκονται σε απόγνωση, βλέποντας επενδύσεις εκατομμυρίων να μένουν στα μπετά. Στην παρέμβασή τους προς το ΣτΕ, υπογραμμίζουν ότι δεν διέπραξαν καμία παρανομία, αλλά εφάρμοσαν πιστά τον νόμο που ίσχυε τότε.

Το επιχείρημά τους βασίζεται στην «αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης» προς το κράτος.

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν, είναι άδικο να τιμωρούνται επειδή εμπιστεύτηκαν τις διατάξεις που το ίδιο το κράτος είχε ψηφίσει.

Μάλιστα, καταγγέλλουν τη δημιουργία μιας αγοράς δύο ταχυτήτων, όπου κάποιοι πρόλαβαν να ολοκληρώσουν τα κτίρια τους ενώ άλλοι βρέθηκαν εκτεθειμένοι λόγω τυχαίων ημερομηνιών και εκκρεμών δικαστικών μαχών.



Από την Αθήνα στο Στρασβούργο

Η υπόθεση έχει πάρει πλέον διεθνείς διαστάσεις.

Οι θιγόμενοι κατασκευαστές έχουν ήδη προσφύγει στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, η προσφυγή τους κρίθηκε παραδεκτή και η απόφαση αναμένεται με τεράστιο ενδιαφέρον.

Η απόφαση της 6ης Μαρτίου θα καθορίσει το μέλλον της δόμησης στην Ελλάδα. Αν το ΣτΕ αποδεχθεί το περιβαλλοντικό ισοδύναμο, θα ξεμπλοκάρουν εκατοντάδες οικοδομές που είναι σήμερα σταματημένες. Αν όμως το ακυρώσει, η αγορά θα βρεθεί μπροστά σε ένα πρωτοφανές αδιέξοδο με ημιτελή κτίρια και ατέρμονες νομικές διεκδικήσεις αποζημιώσεων.



Dipl. Engineer Architect AUT
Founder & Senior Partner

[Lib Concept](#)

+30 6980600198 +41 766102949

Leoforos Kifissias 299

Kifisia 14561, Athens, Greece

Multi-generational Living: Η επιστροφή της Μεγάλης Οικογένειας στη σύγχρονη κατοικία

Η εικόνα της πυρηνικής οικογένειας που ζει απομονωμένη σε ένα διαμέρισμα αλλάζει παγκοσμίως. Η νέα τάση στο Real Estate για το 2026 ακούει στον όρο Multi-generational Living και αφορά τη σχεδιασμένη συγκατοίκηση περισσότερων από δύο γενεών κάτω από την ίδια στέγη.

Δεν πρόκειται για μια λύση ανάγκης, αλλά για μια συνειδητή επιλογή που συνδυάζει την οικονομική ελάφρυνση με την ψυχική υγεία και τη φροντίδα.



Η Επένδυση στη «Silver Economy»

Με το προσδόκιμο ζωής να αυξάνεται, οι κατοικίες πλέον σχεδιάζονται με γνώμονα τη μακροζωία.

Οι επενδυτές αναζητούν ακίνητα που μπορούν να προσαρμοστούν στις ανάγκες της τρίτης ηλικίας, χωρίς όμως να θυμίζουν θεραπευτήρια.

Η ενσωμάτωση τεχνολογιών smart home, η κατάργηση των εμποδίων στην κίνηση και η πρόβλεψη για ανεξάρτητες πτέρυγες μέσα στο ίδιο σπίτι, αυξάνουν κατακόρυφα τη μεταπωλητική αξία ενός ακινήτου.

Το Μοντέλο των Master Suites

Η αρχιτεκτονική απαντά σε αυτή την τάση με τη δημιουργία κατοικιών που διαθέτουν δύο κύρια υπνοδωμάτια (double master suites). Αυτό επιτρέπει στους γονείς και στα ενήλικα παιδιά, ή στους παππούδες και τη νέα οικογένεια, να μοιράζονται τους κοινόχρηστους χώρους, διατηρώντας όμως την απόλυτη ιδιωτικότητα στον προσωπικό τους χώρο. Στην Αθήνα, βλέπουμε ήδη την αναδιαμόρφωση μεγάλων οροφодιαμερισμάτων σε δύο αυτόνομες αλλά επικοινωνούσες ενότητες, προσφέροντας ασφάλεια και συντροφικότητα.

Μια Νέα Κοινωνική Εξίσωση

Η στροφή προς την πολυγενεακή κατοικία δεν είναι τυχαία. Το 2026 αποτελεί το σημείο τομής όπου η οικονομική πίεση συνάντησε τη δημογραφική πραγματικότητα, αναγκάζοντάς μας να επαναπροσδιορίσουμε τι σημαίνει «σπίτι».

Η Οικονομική Συνέργεια των Γενεών

Το κόστος ζωής στις μεγάλες πόλεις, και ιδιαίτερα στην Αθήνα, έχει καταστήσει την αυτόνομη στέγαση για τους νέους επαγγελματίες μια δύσκολη εξίσωση. Ταυτόχρονα, η συντήρηση ενός μεγάλου οικογενειακού ακινήτου από έναν μόνο άνθρωπο της τρίτης ηλικίας είναι συχνά ασύμφορη.

Η Λύση: Η συγκατοίκηση επιτρέπει τον επιμερισμό των εξόδων (λογαριασμοί, συντήρηση, φόροι), απελευθερώνοντας κεφάλαια που μπορούν να διοχετευθούν στην ποιοτική αναβάθμιση του ακινήτου. Η επένδυση σε ένα σπίτι που στεγάζει δύο ή τρεις γενιές είναι η πιο θωρακισμένη οικονομική κίνηση στη σημερινή αγορά.

Η «Silver Economy» ως Μοχλός Καινοτομίας

Η «Ασημένια Οικονομία» δεν αφορά πλέον μόνο τις υπηρεσίες υγείας, αλλά επεκτείνεται στον τρόπο που χτίζουμε. Το 2026, οι αγοραστές αναζητούν ακίνητα που ενσωματώνουν το Universal Design (Καθολικό Σχεδιασμό).

Σπίτια που «Μεγαλώνουν» μαζί μας: Φανταστείτε δάπεδα χωρίς υψομετρικές διαφορές, πόρτες με μεγαλύτερο πλάτος και έξυπνα συστήματα ελέγχου που διευκολύνουν την καθημερινότητα χωρίς να θυσιάζουν την αισθητική. Ένα τέτοιο σπίτι είναι έτοιμο να φιλοξενήσει ένα νήπιο που μπουσουλάει και έναν ηλικιωμένο με περιορισμένη κινητικότητα με την ίδια ευκολία.

Η Απάντηση στην Κοινωνική Απομόνωση

Μετά από χρόνια έμφασης στην απόλυτη αυτονομία, η κοινωνία ανακαλύπτει ξανά την αξία της συνύπαρξης. Η μοναξιά της τρίτης ηλικίας και το άγχος των νέων γονέων για τη φροντίδα των παιδιών βρίσκουν μια κοινή λύση στην πολυγενεακή στέγη.

Ψυχική Ανθεκτικότητα: Η παρουσία του παππού ή της γιαγιάς στο σπίτι προσφέρει στα παιδιά μια μοναδική αίσθηση συνέχειας και ιστορίας, ενώ οι μεγαλύτεροι παραμένουν ενεργοί και πνευματικά διαυγείς μέσα από την καθημερινή αλληλεπίδραση.

Διαχρονικότητα και Μεταπωλητική Αξία

Ένα ακίνητο που έχει προβλεφθεί να λειτουργεί πολυγενεακά (π.χ. με μια ανεξάρτητη πτέρυγα ή ένα studio με δική του είσοδο) είναι ένα ακίνητο με «ανοιχτό ορίζοντα».

Αν οι ανάγκες της οικογένειας αλλάξουν, ο χώρος αυτός μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο, ως ξενώνας ή ακόμα και να μισθωθεί ανεξάρτητα.

Αυτή η ευελιξία είναι που καθιστά το Multi-generational Living την πιο έξυπνη επενδυτική στρατηγική για το μέλλον.

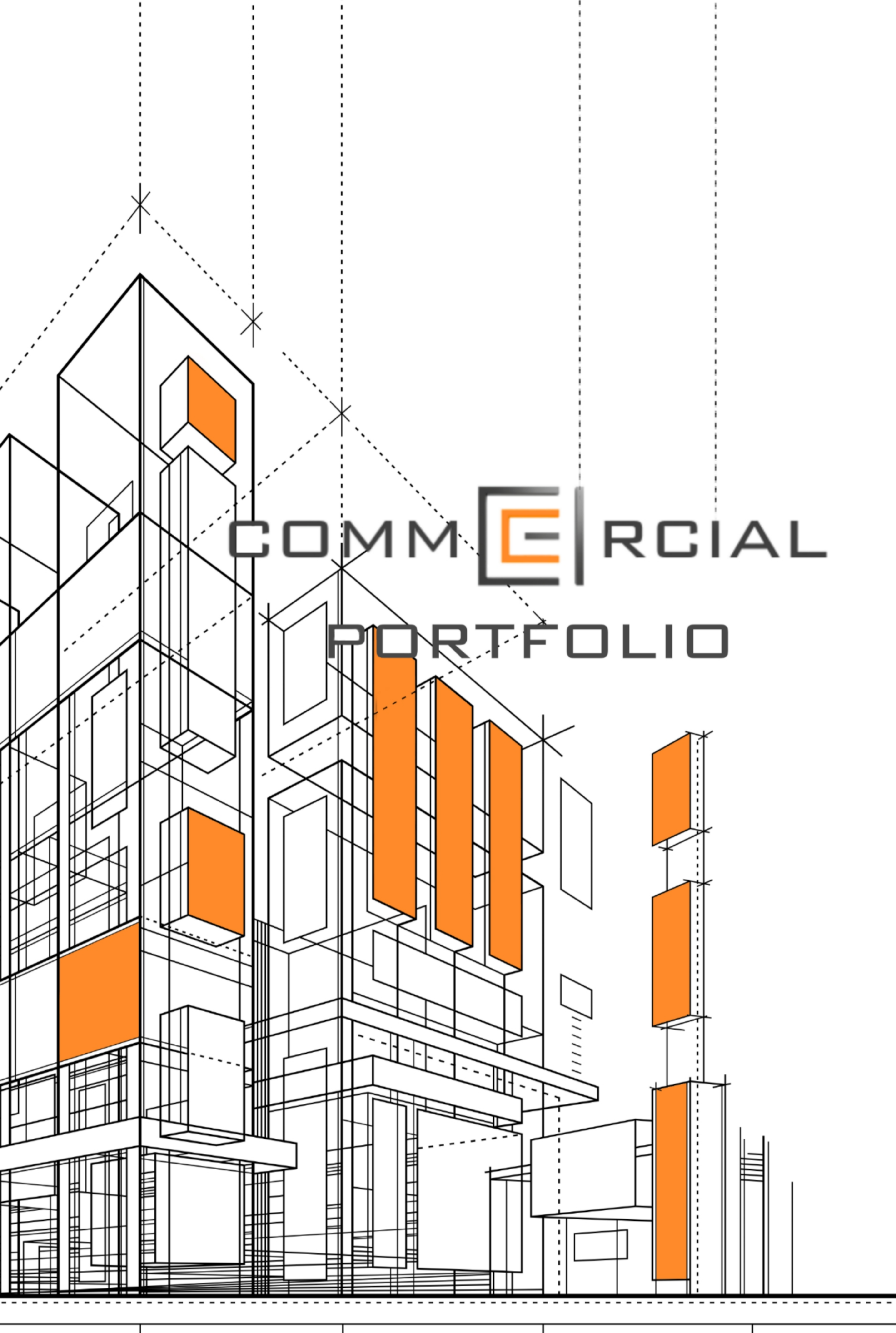


ΛΕΥΤΕΡΗΣ ΚΟΥΤΟΥΒΑΛΗΣ
Real estate agent
Equity partner



elk@epsilonteam1.com

ΠΗΓΕΣ: Pew Research Center, Forbes Real Estate Council, Architectural Digest, World Economic Forum, Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Τράπεζα της Ελλάδος, Ινστιτούτο Εργασίας (IOBE), Bloomberg CityLab, Eurostat, National Association of Realtors (NAR).



COMMERCIAL
PORTFOLIO

ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΙΣΘΩΣΗ: ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 400 τ.μ.

Σε ένα από τα στρατηγικά σημεία στο Μαρούσι, διατίθεται προς ενοικίαση ένα εξαιρετικής προβολής γωνιακό ισόγειο κατάστημα συνολικής επιφάνειας 400 τ.μ. Στο ακίνητο, κατασκευής 1998, ολοκληρώθηκε το 2023 μια ριζική και εκ βάθρων ανακαίνιση, μετατρέποντας πλέον το κατάστημα σε πρότυπο επαγγελματικού χώρου υψηλών απαιτήσεων.



Κύρια Χαρακτηριστικά:

Ενιαίο Ισόγειο: 400 τ.μ. με άριστη διαρρύθμιση και μεγάλη βιτρίνα.

Ενεργειακή Κλάση A+: Εξοπλισμένο με αυτόνομη θέρμανση, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και δάπεδα από πλακάκια υψηλής αντοχής.

Σύγχρονες Υποδομές: Διαθέτει πλήρη δομημένη καλωδίωση, ψευδοροφή, προηγμένο σύστημα συναγερμού, καθώς και ολοκληρωμένο σύστημα πυρόσβεσης με ανιχνευτές καπνού.

Στάθμευση: 5 αποκλειστικές θέσεις σε υπόγειο χώρο, εξασφαλίζοντας άνεση στην καθημερινή λειτουργία.

Το ακίνητο βρίσκεται σε εμπορική ζώνη με άμεση πρόσβαση σε κεντρικές συγκοινωνιακές αρτηρίες, γεγονός που το καθιστά ιδανικό για εταιρείες που αναζητούν έναν συνδυασμό προβολής, ασφάλειας και ενεργειακής απόδοσης.

Τιμή: €17.500



PROPERTY CODE: BA2269977
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΙΣΘΩΣΗ : ΓΡΑΦΕΙΟ 480τ.μ



Σε ένα από τα πιο αναγνωρίσιμα επαγγελματικά κτίρια του Αμαρουσίου, διατίθεται προς μίσθωση γραφειακός χώρος συνολικού εμβαδού 480 τ.μ. Το ακίνητο συνδυάζει την υψηλή αισθητική με τις πιο σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές, αποτελώντας ιδανική έδρα για εταιρείες που αναζητούν κύρος και λειτουργικότητα.

Διαρρύθμιση & Επίπεδα: Ο χώρος εκτείνεται σε δύο επίπεδα που επικοινωνούν εσωτερικά:

Ισόγειο (240 τ.μ.): Open plan χώρος μεγάλης προβολής.

Ημιώροφος (240 τ.μ.): Φωτεινός χώρος εργασίας, διαμορφωμένος με καθαιρούμενα χωρίσματα από γυψοσανίδα και κρύσταλλο.

Τεχνικές Προδιαγραφές & Παροχές: Το ακίνητο είναι πλήρως εξοπλισμένο για άμεση λειτουργία και περιλαμβάνει:

Υποδομές Τεχνολογίας: Δομημένη καλωδίωση, αυτόνομο Server Room και σύνδεση οπτικής ίνας.

Κλιματισμός & Εξαερισμός: Αυτόνομο σύστημα ψύξης – θέρμανσης και πλήρης εξαερισμός χώρων.

Ασφάλεια: Σύστημα συναγερμού, κάμερες ασφαλείας, access control και σύστημα πυρανίχνευσης.

Κατασκευαστικές Λεπτομέρειες: Ψευδοροφές ορυκτής ίνας με ενσωματωμένα φωτιστικά, δάπεδο laminate και διπλά υαλοστάσια.

Βοηθητικοί Χώροι: Kitchenette, 4 WC και υπόγεια αποθήκη 10 τ.μ.

Στάθμευση: Διατίθενται συνολικά 9 θέσεις στάθμευσης (6 εξωτερικές και 3 υπόγειες).

Τοποθεσία: Το ακίνητο βρίσκεται σε προνομιακό σημείο, προσφέροντας άμεση πρόσβαση στον κόμβο της Αττικής Οδού, καθώς και στους σταθμούς του Προαστιακού και του ΗΣΑΠ, διευκολύνοντας τη μετακίνηση προσωπικού και συνεργατών.

Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης: €11.500 / μήνα

Κοινόχρηστα: Ιδιαίτερα χαμηλά



PROPERTY CODE: BA2169542

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΙΣΘΩΣΗ : ΟΡΟΦΟ-ΓΡΑΦΕΙΟ 293τ.μ



Σε ένα από τα πιο κεντρικά σημεία του Παραδείσου Αμαρουσίου, διατίθεται ένα οροφोगραφείο που συνδυάζει τη λειτουργικότητα με την επαγγελματική προβολή. Το ακίνητο είναι έτοιμο να στεγάσει άμεσα κάθε είδους επιχειρηματική δραστηριότητα.

Διαμόρφωση Χώρων:

Επιφάνεια: 293 τ.μ. στον 3ο όροφο.

Σχεδιασμός: Ο χώρος είναι open plan και επί του παρόντος χωρισμένος σε 10 λειτουργικές αίθουσες με καθαιρούμενα χωρίσματα γυψοσανίδας και κρυστάλλου.

Βοηθητικοί Χώροι: Διαθέτει κουζίνα με καθιστικό και 3 WC.

Τεχνικά Χαρακτηριστικά & Υποδομές: Το γραφείο είναι πλήρως εξοπλισμένο με τις πιο σύγχρονες τεχνολογικές προδιαγραφές:

Τεχνολογία: Δομημένη καλωδίωση, οπτική ίνα και server room (Rack – Patch Panels).

Κλιματισμός: Αυτόνομη ψύξη – θέρμανση με σύστημα fan coil και εξαερισμό.

Κατασκευή: Ψευδοροφές ορυκτής ίνας με φωτιστικά, δάπεδο laminate και κουφώματα αλουμινίου θερμοδιακοπτόμενα με διπλά ανοιγόμενα παράθυρα.

Προστασία: Σύστημα συναγερμού, κάμερες ασφαλείας, θυροτηλεόραση, πόρτα ασφαλείας και πλήρες σύστημα πυρανίχνευσης/πυρόσβεσης.

Ευκολίες: Ύπαρξη θυρωρού στο κτίριο, ράμπα ΑΜΕΑ και δυνατότητα για 6 θέσεις στάθμευσης (εξωτερικές με επιπλέον κόστος).

Τοποθεσία: Το ακίνητο βρίσκεται σε προνομιακό σημείο παραπλεύρως της Λ. Κηφισίας.

Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης: €6.500



PROPERTY CODE: BA2169662
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΙΣΘΩΣΗ: Αυτοτελές κτίριο 2.530τμ 150μ απο στάση Μετρό



Αυτόνομο Κτήριο Γραφείων στο Μαρούσι, 150μέτρα απο σταθμο ΜΕΤΡΟ.

Το κτήριο επιφάνειας 2.530 τ.μ., αποτελεί μια ολοκληρωμένη πρόταση επαγγελματικής στέγασης που αναπτύσσεται σε πέντε επίπεδα.

Η κατασκευή περιλαμβάνει:

Ανωδομή: 1530τμ. Τέσσερις ορόφους (Ισόγειο, Ημιόροφος, 1ος και 2ος όροφος) με άνετους και λειτουργικούς χώρους γραφείων.

Υπόγεια: 1000τμ. Δύο επίπεδα υπογείων που στεγάζουν βοηθητικούς χώρους και υποδομές στάθμευσης.

Ενεργειακή Απόδοση και Τεχνικά Χαρακτηριστικά

Σχεδιασμένο με γνώμονα τη βιωσιμότητα και την οικονομία λειτουργίας, το ακίνητο διαθέτει:

Θέρμανση/Ψύξη: Αυτόνομο σύστημα με αντλίες θερμότητας.

Μόνωση: Κορυφαία ηχομόνωση και θερμομόνωση για ιδανικές συνθήκες εργασίας.

Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλά ενεργειακά τζάμια.

Ηλεκτρολογικά: Τριφασικό ρεύμα και πλήρης δομημένη καλωδίωση.

Ενεργειακή Κλάση: A++, διασφαλίζοντας το ελάχιστο δυνατό περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Ασφάλεια και Παροχές

Ασφάλεια: Πόρτα ασφαλείας, εγκατάσταση συναγερμού και κάμερες παρακολούθησης.

Πυροπροστασία: Ολοκληρωμένο σύστημα πυρόσβεσης και ανιχνευτές καπνού σε όλους τους χώρους.

Ευκολίες: Σύγχρονος ανελκυστήρας και αποθηκευτικοί χώροι.

Ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα του ακινήτου είναι η επάρκεια θέσεων στάθμευσης, διαθέτοντας συνολικά 31 θέσεις (25 σε υπόγειους χώρους και 6 σε ανοιχτό χώρο). Η τοποθεσία του κοντά στο δίκτυο του Μετρό και τους κεντρικούς οδικούς άξονες το κατατάσσει στα ιδανικά κτίρια για στέγαση εταιρικών γραφείων.

Τιμή Μίσθωσης: 40.000€



PROPERTY CODE: BA2195488

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΙΣΘΩΣΗ: Γραφεία μεγάλης προβολής 1.100τ.μ



Σε γωνιακό κτίριο μεγάλης προβολής, πλησίον του κόμβου της Αττικής Οδού, διατίθενται προς μίσθωση υπερπολυτελή γραφεία 5ου ορόφου 1.100 τ.μ, με minimal design.

Ο χώρος ανακαινιστήκε το 2025, είναι open plan με δυνατότητα διαμόρφωσης σύμφωνα με τις ανάγκες του μισθωτή.

Διαθέτει:

- δομημένη καλωδίωση
- ανεξάρτητη ψύξη – θέρμανση με αντλία θερμότητας
- Industrial οροφές με φωτισμό led
- πολυουρεθανικό δάπεδο
- πόρτα ασφαλείας
- θερμοδιακοπτόμενα κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια
- wc
- kitchenette με τραπεζαρία
- θυρωρό
- σύστημα πυρανίχνευσης/ πυρόσβεσης
- Δυνατότητα μίσθωσης υπόγειων θέσεων στάθμευσης με extra κόστος.

Ζητούμενη τιμή μίσθωσης : **€28.600 μηνιαίως**



PROPERTY CODE: BA2275578
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΛΑΚΑ ΜΙΣΘΩΣΗ: ΓΡΑΦΕΙΟ 132τ.μ



Στην καρδιά της εμπορικής Αθήνας, στην Πλάκα, 300 μέτρα από την Πλατεία Συντάγματος και το Μετρό, προσφέρεται για μίσθωση ένας σπάνιος επαγγελματικός χώρος 132τ.μ. Πρόκειται για ρετιρέ 3ου ορόφου σε επιβλητικό Bauhaus κτίριο του 1930, το οποίο ανακαινίστηκε το 2024, διατηρώντας την αισθητική υπεροχή της περιόδου.

Χαρακτηριστικά Ακινήτου:

- Διαρρύθμιση: 4 άνετοι και φωτεινοί χώροι εργασίας, 1 κουζίνα και 1 μοντέρνο μπάνιο.
- Αισθητική & Υλικά: Δάπεδα από φυσικό ξύλο, αυθεντικό μωσαικό και τσιμεντοκονία. Είναι ψηλοτάβανο με θολωτές οροφές με τεχνοτροπία πατίνας, καμπύλες Bauhaus και ξύλινα κουφώματα με διπλά τζάμια.

- Παροχές: Μερικώς επιπλωμένο με έπιπλα υψηλής αισθητικής, αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου (καλοριφέρ), κλιματισμό (A/C), θυροτηλεόραση και αποθήκη.

Πλεονεκτήματα: Προσόψεως, με νοτιοανατολικό προσανατολισμό που εξασφαλίζει άπλετο φυσικό φως. Πρόσβαση σε κοινόχρηστη ταράτσα με θέα στην Ακρόπολη. Ιδανικό για έδρα εταιρείας, δικηγορικό ή αρχιτεκτονικό γραφείο που απαιτεί κύρος.



Τιμή: 2.500€



PROPERTY CODE: EE2274056
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΙΣΘΩΣΗ : ΓΡΑΦΕΙΟ 300ΤΜ



COMMERCIAL

Οροφोगραφείο υψηλών προδιαγραφών που συνδυάζει τη λειτουργικότητα με την επαγγελματική προβολή.

Το ακίνητο είναι έτοιμο να στεγάσει άμεσα κάθε είδους επιχειρηματική δραστηριότητα, προσφέροντας ένα σύγχρονο και φωτεινό εργασιακό περιβάλλον.

Διαμόρφωση Χώρων:

Επιφάνεια: 300 τ.μ. στον 1ο όροφο.

Σχεδιασμός: Ο χώρος είναι open plan και διαμορφωμένος με καθαιρούμενα κρυστάλλινα χωρίσματα που εξασφαλίζουν ευελιξία και αισθητική.

Βοηθητικοί Χώροι: Διαθέτει κουζίνα με καθιστικό και 2 WC.

Επιπλέον το γραφείο είναι πλήρως εξοπλισμένο με τις πιο σύγχρονες τεχνολογικές προδιαγραφές, δομημένη καλωδίωση cat 6, οπτική ίνα και computer room.

Κλιματισμός: Αυτόνομη ψύξη – θέρμανση με σύστημα VRV και πλήρη εξαερισμό.

Κατασκευή: Ψευδοροφές με φωτιστικά LED, δάπεδο μοκέτα και διπλά υαλοστάσια.

Σύστημα συναγερμού και πλήρες σύστημα πυρανίχνευσης / πυρασφάλειας.

Ευκολίες: Ύπαρξη θυρωρού στο κτίριο και 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Τιμή Μίσθωσης: €8.500



PROPERTY CODE: BA2171061
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Βοηθητικοί Χώροι:

Η Κρυφή Δύναμη ενός Σπιτιού που «Λειτουργεί»

Η πραγματική πολυτέλεια σε ένα σπίτι δεν είναι τα ακριβά έπιπλα, αλλά η έλλειψη ακαταστασίας.

Οι βοηθητικοί χώροι είναι το αόρατο σύστημα που επιτρέπει στην καθημερινότητα να κυλά χωρίς θόρυβο.

Είτε ζείτε σε ένα διαμέρισμα στην πόλη είτε σε μια μονοκατοικία, η σωστή οργάνωση των σημείων που «δεν φαίνονται» είναι αυτή που καθορίζει την ποιότητα της ζωής σας μέσα στους τοίχους του σπιτιού.

Η Έξυπνη Αποθήκευση δεν Χρειάζεται Τετραγωνικά

Η αποθήκη δεν είναι απλώς ένας χώρος για να στοιβάσουμε πράγματα, αλλά ένα σύστημα που μας γλιτώνει χρόνο. Η διεθνής τάση πλέον δίνει έμφαση στην κάθετη εκμετάλλευση.



Smart Tip: Χρησιμοποιήστε ράφια που φτάνουν μέχρι το ταβάνι, ακόμα και πάνω από τις πόρτες.

Οργάνωση: Η χρήση ομοιόμορφων κουτιών, ακόμα και των πιο απλών, δημιουργεί μια οπτική ηρεμία που σας βοηθά να βρίσκετε αμέσως αυτό που ψάχνετε, μειώνοντας το καθημερινό άγχος.

Τοποθετήστε τα απο κάτω προς τα πάνω αναλόγως της συχνότητας με την οποία τα χρησιμοποιείτε.

Ωστόσο μη ξεχάσετε τις αναγνωριστικές ετικέτες που θα σας λύσουν τα χέρια.

Το " Πλυσταριό" στην Καθημερινή μας Ζωή

Κάποτε δεν υπήρχε διαμέρισμα που δεν είχε πρόσβαση σε πλυσταριό.

Είτε στην ταράτσα του σπιτιού είτε στα υπόγεια, το πλυσταριό ήταν ένας χώρος για το πλύσιμο και το σίδερο των ρούχων, στον οποίο είχαν πρόσβαση μόνο οι υπηρεσίες. Εκεί υπήρχαν τα σαπούνια, οι βούρτσες, τα πανιά καθαρισμού.

Μάλιστα για την πρόσβαση στο πλυσταριό είχαν και δική τους σιδερένια σκάλα στον φωταγωγό της πολυκατοικίας. Σκάλα υπηρεσίας.

Σήμερα τα Αθηναϊκά σπίτια αντικατέστησαν το πλυσταριό με το laundry room, που βρίσκεται σε κάποιο μικρό ή μεγαλύτερο δωμάτιο του σπιτιού και εκεί βρίσκονται το πλυντήριο, το στεγνωτήριο ίσως και το σιδερωτήριο.



Σκάλα υπηρεσίας που οδηγεί στο πλυσταριό
Αθήνα / Πλάκα 1958

Ακόμα όμως και αν το σημερινό "πλυσταριό" είναι απλώς μια ντουλάπα ή μια γωνιά στο μπάνιο, μπορεί να γίνει ένας μικρός «σταθμός φροντίδας».

Λειτουργικότητα: Ένας απλός πάγκος πάνω από το πλυντήριο ή μια αναδιπλούμενη απλώστρα στον τοίχο μπορούν να αλλάξουν εντελώς τον τρόπο που διαχειρίζεστε τις δουλειές του σπιτιού.

Tips από διεθνή design: Μικρά καλάθια για τον διαχωρισμό των ρούχων και ένας σταθερός χώρος για το σίδερο κάνουν τη διαδικασία πιο γρήγορη και λιγότερο κουραστική.



Υλικά που Αντέχουν και Ομορφαίνουν τον Χώρο

Δεν χρειάζονται ακριβά μάρμαρα για να δείχνει ένας βοηθητικός χώρος όμορφος. Επιλέξτε ανθεκτικά υλικά που καθαρίζονται εύκολα και χρώματα που σας φτιάχνουν τη διάθεση.

Ένα έντονο χρώμα στον τοίχο της αποθήκης ή ένα όμορφο πλακάκι στο δάπεδο του πλυσταριού δίνουν χαρακτήρα ακόμα και στα πιο χρηστικά σημεία του σπιτιού.

Κάθε εκατοστό που επενδύεται στην οργάνωση επιστρέφει σε ελεύθερο χρόνο και ηρεμία. Ο σωστός σχεδιασμός των βοηθητικών χώρων είναι η διαφορά ανάμεσα σε ένα σπίτι που σας «κουράζει» και σε ένα σπίτι που σας προσφέρει πραγματική ξεκούραση.

Οι Μηχανισμοί που «Εξαφανίζουν» την Ακαταστασία

Η μεγαλύτερη καινοτομία στον σχεδιασμό των βοηθητικών χώρων είναι οι μηχανισμοί που επιτρέπουν την απόκρυψη των λειτουργικών σημείων όταν δεν χρησιμοποιούνται.



Pocket Doors (Συρόμενες Πόρτες που «Χάνονται»):

Πρόκειται για την πιο έξυπνη λύση για πλυσταριά ή μικρές κουζίνες που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους. Οι πόρτες ανοίγουν και γλιστρούν μέσα σε ειδικές εσοχές στα πλαίσια του επίπλου, αφήνοντας τον χώρο πλήρως προσβάσιμο όσο εργάζεστε και κλείνοντας ερμητικά μετά, εξαφανίζοντας συσκευές και αντικείμενα από το οπτικό πεδίο.

Πτυσσόμενοι Πάγκοι και Ράφια:

Σε σπίτια με περιορισμένα τετραγωνικά, οι μηχανισμοί που επιτρέπουν σε έναν πάγκο σιδερώματος ή εργασίας να αναδιπλώνεται και να κρύβεται μέσα σε ένα ρηχό συρτάρι είναι σωτήριοι.



Pull-out Systems (Συρόμενα Συστήματα):

Τα βαγόνια και τα συρόμενα ράφια στις τροφοθήκες επιτρέπουν την πλήρη πρόσβαση ακόμα και στο πιο απομακρυσμένο σημείο του ντουλαπιού.

Έτσι, δεν χρειάζεται να μετακινείτε δέκα αντικείμενα για να βρείτε ένα, διατηρώντας την τάξη χωρίς κόπο.

Αυτοί οι μηχανισμοί δεν είναι πλέον απρόσιτοι.

Υπάρχουν λύσεις για κάθε προϋπολογισμό που μπορούν να τοποθετηθούν ακόμα και σε υφιστάμενα ντουλάπια, αναβαθμίζοντας άμεσα τη χρηστικότητα του σπιτιού σας.

Η επένδυση σε έναν καλό μηχανισμό είναι επένδυση στην καθημερινή σας ηρεμία, αφού σας επιτρέπει να «κλείνετε την πόρτα» στις δουλειές του σπιτιού και να απολαμβάνετε έναν καθαρό χώρο.



Nina Marmaridou
interior designer
partner



ninamarmaridou@gmail.com
www.ninamarmaridou.com

Το Τέλος της Αυτονόητης Κληρονομιάς: Έρχεται Νόμος που σέβεται την επιθυμία του ιδιοκτήτη

Για δεκαετίες, το κληρονομικό δίκαιο στην Ελλάδα ήταν άκαμπτο.

Η «νόμιμη μοίρα» προστάτευε συγγενείς ακόμα και όταν οι σχέσεις τους με τον θανόντα ήταν ανύπαρκτες ή εχθρικές.

Το 2026 φέρνει μια ιστορική ανατροπή, το νέο νομοσχέδιο τοποθετεί την προσωπική αξιοπρέπεια πάνω από τους αυτοματισμούς της συγγένειας, επιτρέποντας στον διαθέτη να κλείσει την πόρτα της περιουσίας του σε όσους τον αδίκησαν.

Διαζύγια και Διάσταση: Η Περιουσία δεν Μοιράζεται πια με «Φαντάσματα»

Η μεγαλύτερη αλλαγή αφορά τους συζύγους. Πλέον, η ιδιότητα του κληρονόμου δεν είναι εγγυημένη αν ο γάμος έχει ουσιαστικά τελειώσει.

Η Διετία της Αλήθειας: Αν ένα ζευγάρι βρίσκεται σε διάσταση για τουλάχιστον δύο χρόνια, ο επιζών σύζυγος χάνει το δικαίωμα στην κληρονομιά, ακόμα και αν το διαζύγιο δεν έχει βγει επίσημα.

Εκκρεμείς Δίκες: Η ύπαρξη μιας αγωγής διαζυγίου ή μιας ψηφιακής δήλωσης για συναινετική λύση του γάμου αρκεί για να αποκλειστεί ο σύζυγος από τη νόμιμη μοίρα, αρκεί ο λόγος του χωρισμού να είναι βάσιμος. Η περιουσία πλέον κατευθύνεται εκεί που πραγματικά ανήκει, στα παιδιά ή στους λοιπούς συγγενείς.

Απόκληση για «Αχάριστα» Παιδιά: Η Παραβατικότητα έχει Τίμημα

Για πρώτη φορά, η πολιτεία αναγνωρίζει ότι ο τίτλος του «παιδιού» δεν δίνει λευκή επιταγή στην περιουσία των γονέων. Ο γονέας αποκτά το δικαίωμα να στερήσει ακόμα και το ελάχιστο μερίδιο από παιδιά που επέδειξαν βαριά αντικοινωνική ή παραβατική συμπεριφορά.

Εγκλήματα και Βία: Καταδίκες για κακουργήματα, περιστατικά ενδοοικογενειακής βίας ή επιβουλή της ζωής μελών της οικογένειας οδηγούν σε οριστική απώλεια του κληρονομικού δικαιώματος.

Ηθική Εγκατάλειψη: Η κακόβουλη άρνηση διατροφής ή η πλήρης αδιαφορία απέναντι σε έναν γονέα που έχει ανάγκη, παύουν να θεωρούνται «οικογενειακά ζητήματα» και γίνονται νομικοί λόγοι πλήρους αποκλεισμού.

Κληρονομική Αναξιότητα: Η Δικαιοσύνη Παρεμβαίνει

Ο νόμος πλέον τιμωρεί αυστηρά όσους προσπαθούν να υφαρπάξουν μια περιουσία με δόλο. Όποιος χρησιμοποιεί απάτη ή απειλή για να αναγκάσει κάποιον να γράψει μια διαθήκη, ή όποιος πλαστογραφεί έγγραφα, κηρύσσεται «ανάξιος» από το δικαστήριο. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η κληρονομιά περνά στους επόμενους δικαιούχους σαν ο ανάξιος να μην υπήρξε ποτέ.

Το Δικαίωμα στη Συγχώρεση

Παρά την αυστηρότητα των νέων μέτρων, το νομοσχέδιο διατηρεί έναν ανθρώπινο χαρακτήρα. Ο ιδιοκτήτης παραμένει ο απόλυτος κυρίαρχος της απόφασής του. Αν επιλέξει συνειδητά να συγχωρέσει έναν παραβάτη, μπορεί να το κάνει ρητά μέσα από τη διαθήκη του ή ένα δημόσιο έγγραφο, αποκαθιστώντας το κληρονομικό του δικαίωμα.

Οι νέοι κανόνες φέρνουν δικαιοσύνη.

Η περιουσία ενός ανθρώπου είναι η ιστορία της ζωής του και η νέα νομοθεσία διασφαλίζει ότι αυτή η ιστορία θα συνεχιστεί μόνο με εκείνους που στάθηκαν δίπλα του με σεβασμό και αγάπη.



Spring Refresh: Πώς να «Ξυπνήσετε» το σπίτι σας για να υποδεχθεί την άνοιξη

Στην Ελλάδα και ειδικά στην Αττική, η αναμονή της άνοιξης έχει φέτος έναν διαφορετικό χαρακτήρα.

Παρόλο που η ημερολογιακή αλλαγή πλησιάζει, η αλήθεια είναι ότι ο φετινός χειμώνας δεν θύμισε σε τίποτα τις προηγούμενες χρονιές.

Με τις θερμοκρασίες να παραμένουν ασυνήθιστα υψηλές καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου, η ανάγκη μας για ανανέωση δεν πηγάζει από την επιθυμία να διώξουμε το κρύο, αλλά από την ανάγκη να εναρμονίσουμε τον προσωπικό μας χώρο με το αδιάκοπο φως και την ενέργεια της πόλης.

Καθώς οι μέρες μεγαλώνουν, το σπίτι μας χρειάζεται να αποβάλει το «βάρος» των προηγούμενων μηνών και να υποδεχθεί την καθαρή ατμόσφαιρα της νέας εποχής.

Σύμφωνα με τις τελευταίες τάσεις στο διεθνές design, η ανανέωση δεν απαιτεί μεγάλες αλλαγές, αλλά στρατηγικές κινήσεις που αλλάζουν την αίσθηση του χώρου μέσα σε ένα απόγευμα.

Η «Ελάφρυνση» των Υφασμάτων

Η πρώτη κίνηση για να αλλάξει η θερμοκρασία του χώρου είναι τα υφάσματα.

Φέτος, περισσότερο από κάθε άλλη φορά, είναι η στιγμή να αποθηκεύσετε πρόωρα τα βαριά ριχτάρια που ίσως δεν χρησιμοποιήσατε καν.

Η Τάση του 2026:

Αντικαταστήστε τα με λινά, βαμβακερά και υφάσματα με φυσικές υφές σε αποχρώσεις της άμμου, του απαλού πράσινου ή του σπασμένου λευκού.

Tip: Αλλάξτε τις σκουρόχρωμες κουρτίνες με πιο διάφανες που επιτρέπουν στον έντονο αθηναϊκό ήλιο να πλημμυρίσει το δωμάτιο, δημιουργώντας μια αίσθηση αισιοδοξίας.



Η Τέχνη του «Edit» στα Ράφια

Η άνοιξη είναι η ιδανική στιγμή για να κάνετε ένα ξεκαθάρισμα στα διακοσμητικά σας. Αφαιρέστε μερικά αντικείμενα από τη βιβλιοθήκη ή τα τραπεζάκια σας για να αφήσετε τον χώρο να «αναπνεύσει» μετά από έναν χειμώνα που μας κράτησε πολύ μέσα.



Pro Tip:

Δημιουργήστε μικρές «νησίδες» με κεριά σε αρώματα εσπεριδοειδών ή φρέσκων λουλουδιών. Η όσφρηση είναι η πιο άμεση αίσθηση που μας μεταφέρει στη νέα εποχή.

Φέρτε τη Φύση Μέσα (χωρίς κήπο)

Δεν χρειάζεστε αυλή για να νιώσετε την άνοιξη.

Ένα μεγάλο βάζο με κλαδιά αμυγδαλιάς ή μερικές γλάστρες με αρωματικά βότανα στην κουζίνα αρκούν για να αλλάξουν την ψυχολογία σας.

Design Hack: Τοποθετήστε έναν καθρέφτη απέναντι από ένα παράθυρο που βλέπει σε δέντρα ή πράσινο.

Με αυτόν τον τρόπο «διπλασιάζετε» τη φύση μέσα στο δωμάτιο και αυξάνετε το φυσικό φως που φέτος απολαμβάνουμε σε αφθονία.



Συνέχεια στην επόμενη σελίδα

Η Δύναμη των Χρωμάτων στις Λεπτομέρειες

Αν θέλετε μια πιο έντονη αλλαγή, επενδύστε σε μικρά statement αντικείμενα. Ένα νέο βάζο σε έντονο χρώμα, ένας πίνακας με ανοιξιάτικα θέματα ή ακόμα και η αλλαγή των πόμολων στα ντουλάπια μπορούν να δώσουν την αίσθηση ενός καινούργιου σπιτιού χωρίς μεγάλο κόστος.



Η Επένδυση στην Καθαρή Ατμόσφαιρα

Η προετοιμασία για την άνοιξη περιλαμβάνει και την καθαριότητα που δεν φαίνεται. Ανοίξτε τα παράθυρα για να ανανεωθεί ο αέρας, καθαρίστε τις τζαμαρίες για να μπαίνει το φως ανεμπόδιστα και προσθέστε φυτά που καθαρίζουν την ατμόσφαιρα, όπως η σανσεβιέρια ή ο πόθος, τα οποία ευδοκιμούν ιδιαίτερα στις ήπιες συνθήκες που επικρατούν.



Μετάφραση | Προσαρμογή
Αναστασία Βασιλάτου
Head Executive Assistant

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

ava@epsilonteam1.com

ΠΗΓΕΣ: Architectural Digest, Elle Decor, Apartment Therapy, Livingetc, Real Simple, Martha Stewart Living, Veranda, House Beautiful, Better Homes & Gardens.

ΚΟΛΩΝΑΚΙ ΠΩΛΗΣΗ: ΡΕΤΙΡΕ 5ου 136τμ



Εμβληματικό
Ρετιρέ 136τ.μ. στο
Κολωνάκι.
Πανοραμική Θέα &
Διαχρονική Αίγλη

Στην καρδιά του Κολωνακίου, σε μια εξαιρετικά
καλοδιατηρημένη πολυκατοικία με ανακαινισμένη

είσοδο, διατίθεται προς πώληση ένα σπάνιο διαμέρισμα 136 τ.μ. στον 5ο όροφο (πρώτο
ρετιρέ). Το ακίνητο ξεχωρίζει για την απρόσκοπτη θέα του από τον Λυκαβηττό έως τον
Υμηττό. Αποτελείται από: Άνετο χωλ που οδηγεί σε μεγάλο ενιαίο σαλόνι και
τραπεζαρία, γραφείο με μαρμάρινο τζάκι και άμεση πρόσβαση σε πολύ φαρδιά βεράντα
με θέα, 2 μεγάλα και φωτεινά υπνοδωμάτια, συν ένα επιπλέον δωμάτιο προσωπικού
που μπορεί εύκολα να διαμορφωθεί σε μικρό 3ο Υ/Δ, ευρύχωρη κουζίνα με οφίς,
μαρμάρινο μπάνιο, WC επισκεπτών με douche και πολλές ντουλάπες.

Τεχνικά Χαρακτηριστικά: Αυτόνομη θέρμανση με φυσικό αέριο, κλασικά δάπεδα από
ξύλο και μωσαϊκό και δεύτερο βοηθητικό ασανσέρ προσωπικού.

Έχει επίσης 3 αποθήκες στο υπόγειο.

Χρήζει ολικής ανακαίνισης.

Τιμή: 1.500.000€ (διαπραγματεύσιμη



PROPERTY CODE: EE165340
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΦΙΛΟΘΕΗ ΠΩΛΗΣΗ: ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 650τ.μ



Minimal μονοκατοικία 630 τ.μ. με πισίνα υπο αποπεράτωση- Υψηλή τεχνολογία και απaráμιλλη αισθητική.

Στην καρδιά της Φιλοθέης, διατίθεται προς πώληση μια υπό αποπεράτωση έπαυλη 630 τ.μ. σε οικόπεδο 750 τ.μ. Πρόκειται για ένα ακίνητο εξοπλισμένο με την τελευταία λέξη της τεχνολογίας, που προσφέρει απόλυτη ιδιωτικότητα, μεγάλους χώρους υποδοχής και μια εντυπωσιακή πισίνα 46 τ.μ. (4 x 11,5). Η παράδοση έχει προγραμματιστεί για τον Απρίλιο του 2026.

Επίπεδα & Διαρρύθμιση Η επικοινωνία μεταξύ όλων των επιπέδων γίνεται μέσω κλιμακοστασίου και εσωτερικού ανελκυστήρα υψηλής αισθητικής.

Ισόγειο (Χώροι Υποδοχής): Επιβλητικός χώρος σαλονιού και τραπεζαρίας, ιδανικός για φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών. Διαθέτει υπερσύγχρονη κουζίνα με συσκευές κορυφαίας ποιότητας, bar και WC επισκεπτών.

1ος Όροφος (Entertainment & Guest Suite) billiards room, playroom και ένα ευρύχωρο υπνοδωμάτιο.

2ος Όροφος (Family Suites): 3 Master υπνοδωμάτια, το καθένα με το δικό του μπάνιο (en-suite), ενώ τα δύο περιλαμβάνουν και πολυτελή walk-in closets.

3ος Όροφος (Studio/Office): Ανεξάρτητος χώρος στο δώμα, ιδανικός για γραφείο ή επιπλέον υπνοδωμάτιο.

Υπόγειο (Functional Spaces): Διαθέτει δωμάτια υπηρεσίας, κάβα, laundry room, server room και αποθηκευτικούς χώρους.



PROPERTY CODE: EE-KK2175591
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΦΙΛΟΘΕΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ: ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 200τ.μ



Σε ένα από τα πιο προνομιακά και ήσυχα σημεία της Φιλοθέης, διατίθεται προς ενοικίαση ένα οροφδιαμέρισμα 200 τ.μ., 3ου ορόφου.

Πρόκειται για ένα γωνιακό, διαμπερές και εξαιρετικά φωτεινό ακίνητο, που συνδυάζει την κλασική αρχοντιά με τις σύγχρονες ανέσεις, καλύπτοντας τις ανάγκες μιας οικογένειας με υψηλές απαιτήσεις.

Εσωτερική Διαρρύθμιση: Το διαμέρισμα αναπτύσσεται σε ένα επίπεδο και διακρίνεται για τους ευρύχωρους και λειτουργικούς του χώρους:

- Χώρος Υποδοχής: Μεγάλο και επιβλητικό σαλόνι με τζάκι, ιδανικό για στιγμές χαλάρωσης και φιλοξενίας.
- Υπνοδωμάτια: 3 άνετα υπνοδωμάτια, εκ των οποίων το ένα είναι master με en suite μπάνιο. Επιπλέον, διαθέτει 4ο βοηθητικό δωμάτιο (υπηρεσίας ή laundry room).
- Κουζίνα: Ανεξάρτητη και ευρύχωρη κουζίνα με άριστη διαρρύθμιση.
- Μπάνια: Δύο πλήρη μπάνια και ένα WC επισκεπτών.

Χαρακτηριστικά & Παροχές:

- Δάπεδα: Πολυτελή ξύλινα δάπεδα σε όλους τους κύριους χώρους.
- Ενεργειακά: Αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, κλιματισμός (A/C) και κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια για μέγιστη μόνωση.
- Εξωτερικοί Χώροι: Μεγάλες περιμετρικές βεράντες με ανοιχτή θέα και ηλεκτρικές τέντες.
- Επιπλέον: Ασανσέρ, αποθήκη. Τα κατοικίδια είναι ευπρόσδεκτα.

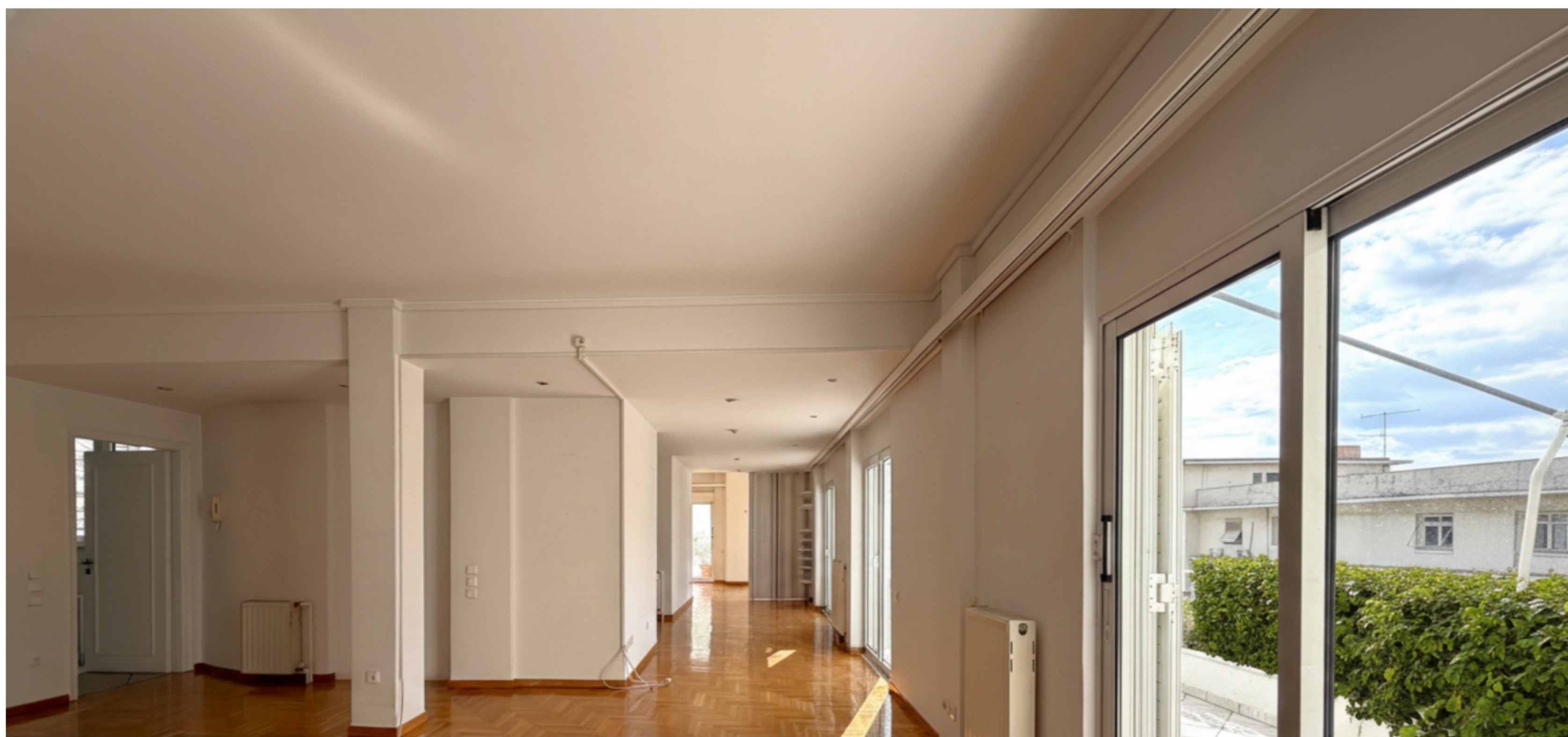
Το ακίνητο βρίσκεται σε μια ασφαλή γειτονιά με εύκολη πρόσβαση σε σχολεία, την τοπική αγορά και υπηρεσίες, προσφέροντας έναν premium τρόπο ζωής στην καρδιά των Βορείων Προαστίων.

Διαθέσιμο από: 1η Μαΐου 2026. Τιμή: 3.500€



PROPERTY CODE: EA166526
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΟΛΩΝΑΚΙ: Ρετιρέ Οροφδιαμέρισμα 120 τ.μ.



Ενοικιάζεται πολυτελές, γωνιακό ρετιρέ 5ου ορόφου σε προνομιακό σημείο του Κολωνακίου. Διαθέτει 2 Υ/Δ (ή 1 Master & Office), ευρύχωρο σαλόνι, κλειστή κουζίνα με συσκευές και μεγάλη βεράντα με θέα. Ανακαινισμένο, με φυσικό αέριο, A/C, ηλιακό και πόρτα ασφαλείας. Φωτεινό, διαμπερές και ιδανικό για οικογένεια. Διατίθεται και για επαγγελματική στέγη.

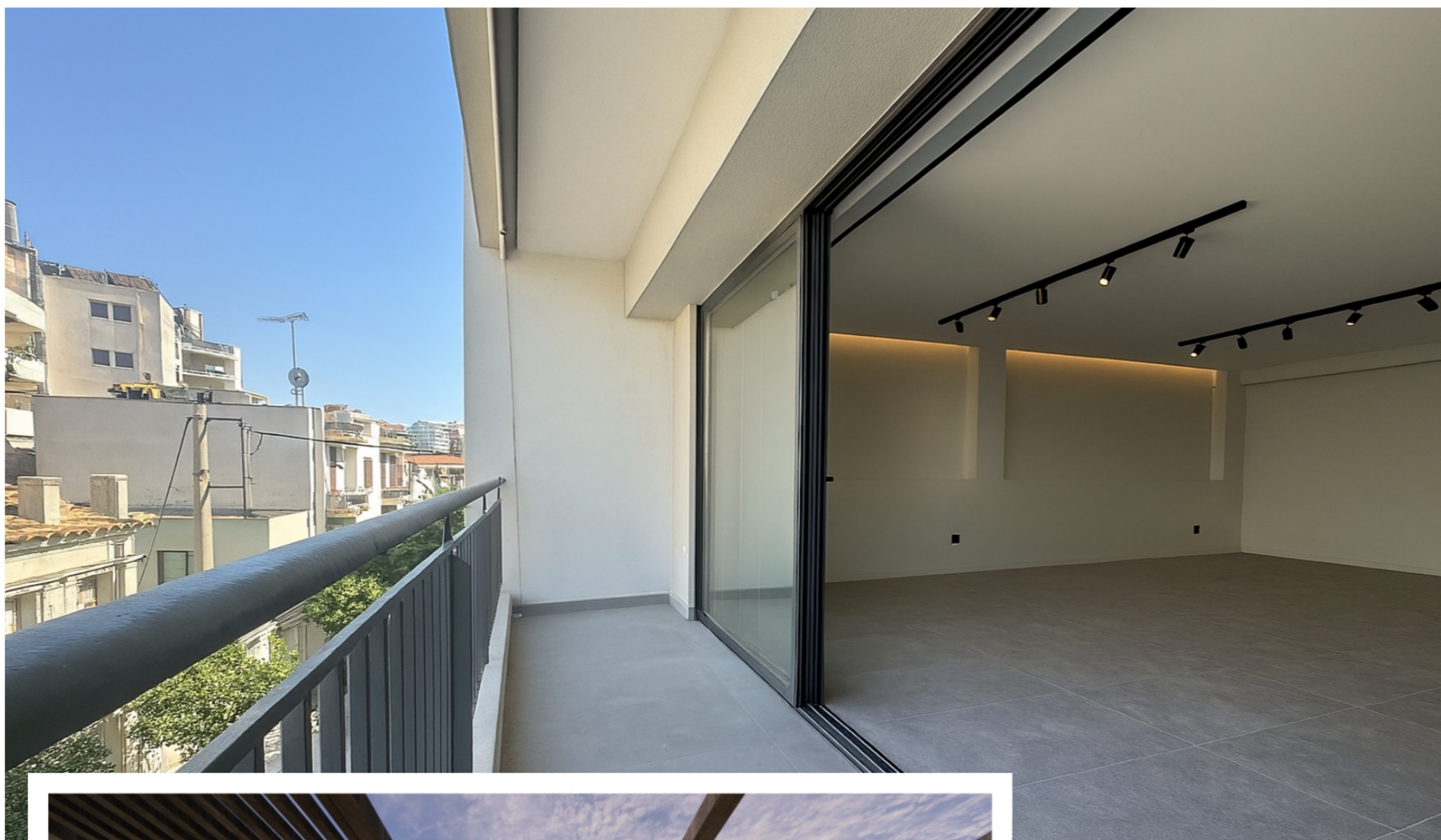
Βρίσκεται δίπλα σε Μετρό.
Τιμή: 2.000€



PROPERTY CODE: ΕΠ2138568
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ:

Οροφδιαμέρισμα 121 τ.μ. με Roof Garden



Πωλείται πλήρως ανακαινισμένο οροφδιαμέρισμα 121 τ.μ., στον 2ο όροφο, σε ήσυχη γειτονιά στον Κεραμεικό.

Διαθέτει ενιαίο χώρο υποδοχής με τραπεζαρία και open plan κουζίνα, 2 υπνοδωμάτια (το ένα master με en-suite μπάνιο), 1 επιπλέον μπάνιο, αποθήκη και roof garden 33 τ.μ. με πέργκολα και υποδομές για BBQ.

Ανακαίνιση 2025 με υλικά υψηλής ποιότητας, αυτόνομη ψύξη-θέρμανση ανά χώρο, ηλιακό θερμοσίφωνα, θυροτηλεόραση και συναγερμό.

Τιμή: 400.000€



PROPERTY CODE: ΑΚ1654380
EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ ΠΑΠΑΓΟΥ: Διαμέρισμα 94τ.μ



Πωλείται υπό κατασκευή διαμέρισμα 94 τ.μ., 1ου ορόφου στου Παπάγου, σε ένα σύγχρονο οικιστικό έργο υψηλής αρχιτεκτονικής αισθητικής.

Χαρακτηριστικά και Διαρρύθμιση:

Χώροι υποδοχής: Άνετος ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με open plan κουζίνα και μεγάλα ανοίγματα που εξασφαλίζουν άπλετο φυσικό φως.

- Υπνοδωμάτια: Δύο φωτεινά υπνοδωμάτια με λειτουργικό σχεδιασμό.

- Μπάνια: Δύο μπάνια υψηλής ποιότητας.

- Αυτόνομη αντλία θερμότητας με ενδοδαπέδια θέρμανση, προεγκατάσταση κλιματισμού fan coil, ηλιακοί συλλέκτες και boiler.

- Δρύινα δάπεδα άριστης ποιότητας, θερμοδιακοπτόμενα κουφώματα αλουμινίου με ενεργειακά διπλά τζάμια, σίτες και ηλεκτρικά ρολά.

- Πόρτα ασφαλείας, δυνατότητα επιλογής ενεργειακού ή κλασσικού τζακιού, προεγκατάσταση συναγερμού και δορυφορικού συστήματος, καθώς και καλωδίωση Ethernet σε όλους τους χώρους.

- Μία θέση στάθμευσης με προεγκατάσταση για φόρτιση ηλεκτρικού οχήματος και ανεξάρτητη αποθήκη στο υπόγειο.

Παράδοση:

- Η παράδοση εκτιμάται το τελευταίο τρίμηνο του 2027.

Τιμή: €480.000.



PROPERTY CODE: ΑΚ2169758

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ: ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 71τ.μ



Πωλείται στον Νέο Κοσμο, εξαιρετικό διαμέρισμα προσόψεως 71τ.μ. στον 3ο όροφο υπό ανέγερση πολυκατοικίας, με σύγχρονο design και κορυφαία ποιότητα κατασκευής. Το ακίνητο είναι ενεργειακής κλάσης A+, διασφαλίζοντας ελάχιστα έξοδα συντήρησης και μέγιστη θερμική άνεση.

Το διαμέρισμα είναι διαμπερές με μεγάλες βεράντες και αναμένεται να παραδοθεί τον Μάιο του 2026.

Βασικά Χαρακτηριστικά

Εμβαδόν: 71 τ.μ.

Όροφος: 3ος (Προσόψεως)

Υπνοδωμάτια: 2 ευρύχωρα δωμάτια με πρόσβαση σε εξώστες.

Μπάνια: 1 κεντρικό μπάνιο & 1 WC επισκεπτών.

Χώρος Υποδοχής: Ενιαίος, άνετος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με άπλετο φυσικό φως.

Θέρμανση/Ψύξη: Αυτόνομο σύστημα με Fan Coil (αντλία θερμότητας), η πιο σύγχρονη και οικονομική λύση της αγοράς.

Ενεργειακή Κλάση: A+

Απόσταση απο στάση Μετρό: μόλις δυο λεπτά με τα πόδια.

Τιμή: 285.000€



PROPERTY CODE: EE-ΔΒ2132241
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ ΚΟΛΩΝΑΚΙ

Ρετιρέ οροφδιαμέρισμα 145τμ



Στο Κολωνάκι, σε απόσταση αναπνοής από την Βουλή και την πλατεία Συντάγματος, πωλείται ρετιρέ οροφδιαμέρισμα 145τ.μ.. Βρίσκεται υπο ριζική ανακαίνισή και παραδίδεται Ιούνιο του 2026.

Το ακίνητο βρίσκεται στον 4ο όροφο (πρώτο ρετιρέ) και προσφέρει την απόλυτη ισορροπία μεταξύ κλασικής αθηναϊκής αρχιτεκτονικής και σύγχρονης πολυτέλειας.



Διαρρύθμιση & Εσωτερικοί Χώροι:

- Χολ υποδοχής.
- Ευρύχωρο και φωτεινό καθιστικό με τραπεζαρία και άμεση πρόσβαση σε μεγάλη βεράντα με άνοιγμα.
- Μοντέρνα κουζίνα υψηλών προδιαγραφών.
- Δύο Master Υπνοδωμάτια, το καθένα με en-suite μπάνιο.
- Ένα WC επισκεπτών.

Τεχνολογική Υπεροχή:

- Ατομική θέρμανση με αντλία θερμότητας VRV (κανάλια και σώματα).
- Εσωτερικό boiler για μέγιστη αυτονομία.
- Σύγχρονα υλικά κορυφαίας ποιότητας σε όλο το ακίνητο.



Τιμή: 1.500.000€



PROPERTY CODE: AB2173290
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ ΚΟΛΩΝΑΚΙ: Ρετιρε 102τμ με δώμα 8τ.μ



Πωλείται duplex ρετιρέ διαμέρισμα 102τμ στο Κολωνάκι, στον 6ο όροφο, πλήρως ανακαινισμένο, με μεγάλες βεράντες και πρόσβαση μέσω εσωτερικής σκάλας σε δώμα 8τμ.

Το διαμέρισμα έχει προσεγμένη αισθητική και άνετους χώρους που προσφέρουν φωτεινότητα και ποιότητα διαβίωσης.

Ο κύριος όροφος περιλαμβάνει ευρύχωρο χώρο υποδοχής και τραπεζαρίας με τζάκι που οδηγεί σε μεγάλη βεράντα με ανοιχτή αίσθηση. Η κουζίνα είναι open plan και πρόσφατα ανακαινισμένη. 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.

Στα τεχνικά χαρακτηριστικά περιλαμβάνονται ατομική θέρμανση με φυσικό αέριο, κλιματισμός, ηλιακός θερμοσίφωνα, ξύλινα δάπεδα, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, αποθήκη και τέντες.

Βρίσκεται στο κέντρο του Κολωνακίου με άμεση πρόσβαση σε αγορά, εστιατόρια, συγκοινωνίες και σημεία ενδιαφέροντος.

Τιμή 750.000€



PROPERTY CODE: EE-ΠΦ1299293
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΩ ΚΗΦΙΣΙΑ:

Μεζονέτα 285τ.μ



Πωλείται ή ενοικιάζεται, μεζονέτα 285 τ.μ. στην Κάτω Κηφισιά, κατασκευής 2003. Το ακίνητο έχει 3 υπνοδωμάτια, κήπο, σοφίτα και parking Αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα και προσφέρει άνεση, λειτουργικότητα και υψηλή ποιότητα κατασκευής.

Διάταξη Επιπέδων:

- **Ισόγειο:** Φωτεινός χώρος υποδοχής με άμεση πρόσβαση στον ιδιωτικό κήπο, πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα και WC επισκεπτών.
- **1ος Όροφος:** 3 άνετα υπνοδωμάτια και 2 πλήρη μπάνια.
- **Σοφίτα:** Ένας ευέλικτος επιπλέον χώρος, ιδανικός για γραφείο, playroom ή ξενώνα.
- **Υπόγειο:** Μεγάλη αποθήκη και κλειστή θέση στάθμευσης.

Κύρια Χαρακτηριστικά & Πλεονεκτήματα:

- Αυτονομία & Άνεση: Εσωτερική σκάλα, ξύλινα δάπεδα υψηλής αισθητικής και ηλεκτρικές συσκευές.
- Ασφάλεια: Πόρτα ασφαλείας και κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια για άριστη μόνωση.

Εξωτερικοί Χώροι:

- Όμορφος κήπος με θέα πράσινο.

Τιμή: 750.000€



PROPERTY CODE: EE-KΛ2275169
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Promise of Spring