

ΤΕΥΧΟΣ 9  
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2026  
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

**EPSILON**  
LIVING





# Editorial

Στην **Epsilon Team**, πιστεύουμε ότι το Real Estate είναι κάτι πολύ παραπάνω από το να ανοίξεις μια πόρτα και να δείχνεις ένα ακίνητο.

Είναι η σιγουριά ότι ξέρεις ακριβώς τι συμβαίνει στην αγορά τη στιγμή που συμβαίνει, αλλά και ο τρόπος να το αξιοποιήσεις σωστά.

Γι' αυτό και σε κάθε τεύχος του Epsilon Living, η προτεραιότητά μας είναι μία: να είστε οι πρώτοι που μαθαίνετε τα πάντα.

Είτε έχετε ήδη ακίνητα στην κατοχή σας, είτε σχεδιάζετε τώρα την επόμενη κίνησή σας για ιδιοκατοίκηση ή επένδυση, είμαστε εδώ για να σας δείχνουμε τις καλύτερες επιλογές, αλλά και για να σας προειδοποιούμε έγκαιρα για τους κινδύνους.

Στην αγορά μας, πολλοί αρέσκονται να υπογράφουν ως "advisors", πολύ συχνά χωρίς το ανάλογο υπόβαθρο.

Εμείς στην Epsilon Team επιλέγουμε να συστηνόμαστε με την πραγματική μας ιδιότητα: Μεσίτες και Εκτιμητές Ακινήτων, μέλη του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών - Αττικής.

Γιατί το τονίζουμε αυτό; Γιατί, όπως λέω χρόνια τώρα, όποιος δεν είναι μέλος του Συλλόγου, απέχει από τα ετήσια επικαιροποιημένα εκτιμητικά, τεχνικά, νομικά και διαπραγματευτικά σεμινάρια.

Στην πράξη, αυτό σημαίνει ότι δεν μπορεί να διαχειριστεί υπεύθυνα την περιουσία σας.

Το 2026 ο Σύλλογος θα θεσπίσει επίσημη ετήσια πιστοποίηση για τα μέλη του που παρακολουθούν το πλήρες πρόγραμμα επιμόρφωσης που διοργανώνει.

Μια δικαίωση για όλους εμάς που κοπιάζουμε καθημερινά για να σας προσφέρουμε υπηρεσίες υψηλού επιπέδου.

Σε αυτό το τεύχος, εκτός από το επιλεγμένο portfolio ακινήτων μας, εστιάζουμε όπως πάντα στις δικές σας ανάγκες.

Ρωτήστε μας τα πάντα! Μας αρέσει να δίνουμε λύσεις.

Μην ξεχνάτε τη μόνιμη στήλη μας "**The Expert's Answers**".

Διαβάστε τις απαντήσεις αυτού του μήνα στους αναγνώστες του Epsilon Living.

Περιμένουμε και τα δικά σας ερωτήματα στο [living@epsilonliving.gr](mailto:living@epsilonliving.gr) που θα απαντηθούν από τους έγκυρους συνεργάτες μας στο τεύχος του Μαρτίου.

Ποιος ξέρει; Ίσως η δική σας απορία να είναι το επόμενο "key highlight" μας!



*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





# Η Αθηναϊκή Ριβιέρα σε πλήρη ανάπτυξη Το φαινόμενο του Ελληνικού



Το Ελληνικό δεν είναι πια μια "υπόσχεση", αλλά ο βασικός μοχλός που συμπαρασύρει τις αξίες σε όλο το παραλιακό μέτωπο. Με τις πωλήσεις κατοικιών εντός του έργου να σπάνε ρεκόρ, η ζήτηση διαχέεται πλέον στις γύρω περιοχές.

Η ακτινογραφία της ανόδου:

- Ζήτηση για ανακαινισμένα: Υπάρχει τεράστιο κενό στην αγορά για ποιοτικά ανακαινισμένα διαμερίσματα 10-20 ετών.
- Τιμές: Οι αναλυτές βλέπουν τη νότια Αθήνα να οδηγεί την κούρσα της ανόδου με ποσοστά που αγγίζουν το 10% ετησίως σε περιοχές όπως ο Άλιμος και η Βούλα.
- Διεθνές Ενδιαφέρον: Η Αθηναϊκή Ριβιέρα συγκρίνεται πλέον ευθέως με αντίστοιχους προορισμούς της Γαλλίας και της Ιταλίας.

**ΕPSILON TIP** : Αν έχετε ένα "κουρασμένο" ακίνητο στα Νότια, το 2026 είναι η χρονιά να το αναβαθμίσετε.

Η αγορά διψάει για έτοιμα σπίτια.

Η υπεραξία που θα κερδίσετε από μια ανακαίνιση σήμερα είναι πολλαπλάσια της επένδυσης, καθώς οι αγοραστές που θέλουν να είναι "κοντά στο Ελληνικό" αυξάνονται καθημερινά και είναι απαιτητικοί.



# Blue Riviera Residence | Βούλα

## High-End Living με Πανοραμική Θέα Σαρωνικού



Στην καρδιά της Αθηναϊκής Ριβιέρας, αυτό το διαμέρισμα 135 τ.μ. στον 3ο όροφο αποτελεί υπόδειγμα σύγχρονης αρχιτεκτονικής και αισθητικής υπεροχής. Μέρος ενός πρωτοποριακού συγκροτήματος με ενεργειακή κλάση A+, το ακίνητο συνδυάζει την εκπληκτική θέα στη θάλασσα με την απόλυτη λειτουργικότητα.

Η καινοτόμος διαρρύθμιση αναδεικνύει έναν ενιαίο, εξαιρετικά φωτεινό χώρο υποδοχής που ενώνεται αρμονικά με την κουζίνα minimal σχεδίασης.

Η κατοικία διαθέτει τρία άνετα υπνοδωμάτια, δύο πολυτελή μπάνια και WC επισκεπτών, όλα επενδυμένα με υλικά κορυφαίας ποιότητας και δάπεδα από φυσικό δρυ. Η άνεση συμπληρώνεται από ενδοδαπέδια θέρμανση, κεντρικό κλιματισμό και μοντέρνο τζάκι, ενώ οι ένοικοι απολαμβάνουν πρόσβαση σε έναν επιβλητικό κοινόχρηστο κήπο με πισίνα.

Με δύο θέσεις στάθμευσης και κορυφαία συστήματα ασφαλείας, το ακίνητο προσφέρει έναν ασυμβίβαστο τρόπο ζωής σε ένα από τα πιο προνομιακά σημεία των Νοτίων Προαστίων.

Τιμή: €1.250.000.



PROPERTY CODE: EE-ΔΒ2129085  
EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE: [www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)

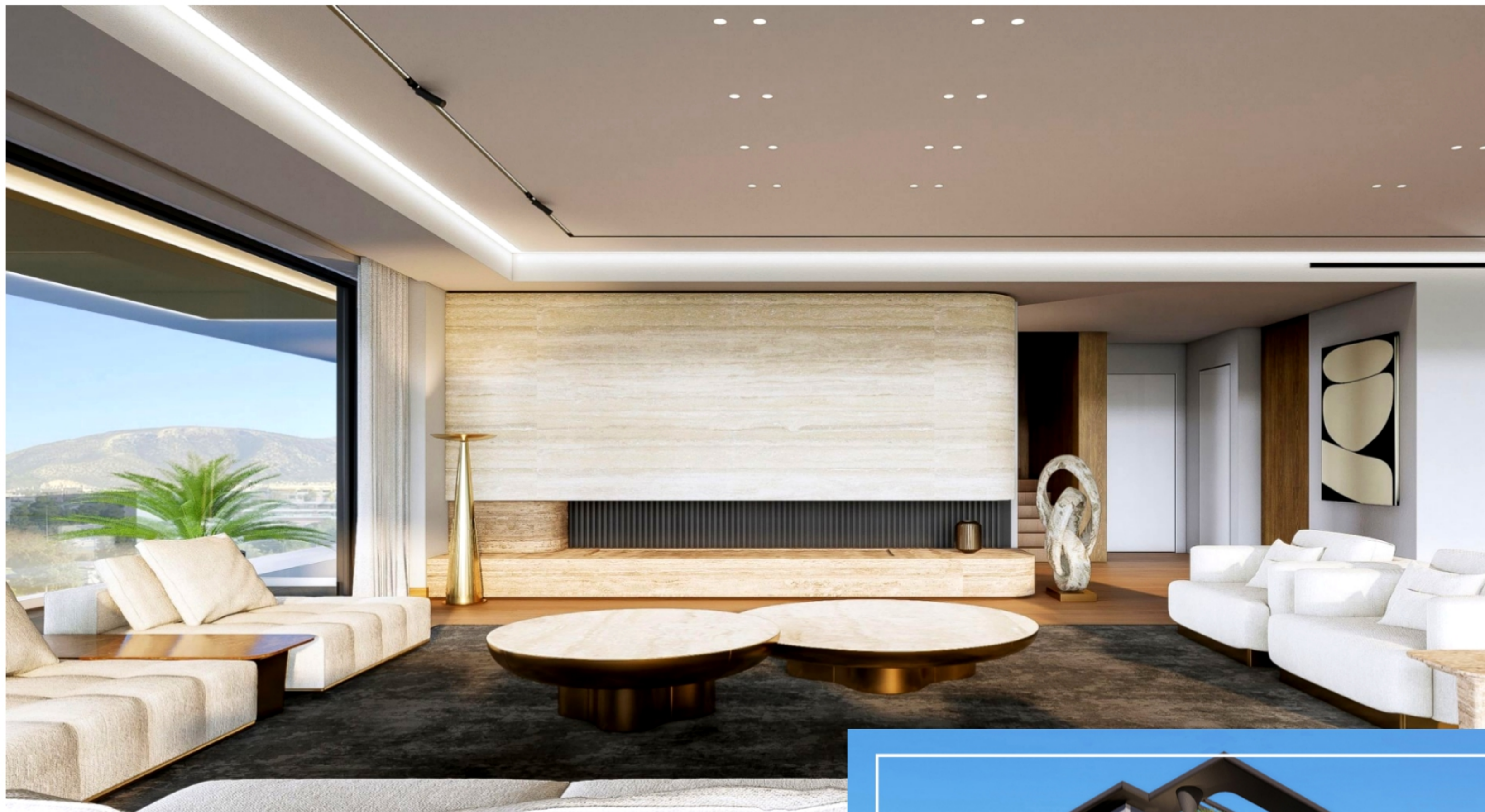


# The Azure Penthouse | Κάτω Γλυφάδα

Statement Architecture & Παραθαλάσσια Πολυτέλεια







Στην καρδιά της Κάτω Γλυφάδας, μόλις 550 μέτρα από την ακτογραμμή, αυτή η επιβλητική νεόδμητη μεζονέτα 325 τ.μ. επαναπροσδιορίζει την έννοια του exclusive living. Το ακίνητο εκτείνεται στον 4ο και 5ο όροφο, προσφέροντας ανεμπόδιστη θέα στο απέραντο γαλάζιο του Σαρωνικού. Το highlight της κατοικίας είναι το ιδιωτικό roof garden 130 τ.μ., ένας επίγειος παράδεισος με πισίνα 16 τ.μ. που υπόσχεται μοναδικές στιγμές χαλάρωσης.



Στο εσωτερικό, η υψηλή αισθητική συναντά την εργονομία: ένας εντυπωσιακός χώρος υποδοχής με open-plan κουζίνα σύγχρονης σχεδίασης και συνολικά 5 Master υπνοδωμάτια, σχεδιασμένα για να προσφέρουν τη μέγιστη ιδιωτικότητα και άνεση.

Η τεχνολογική υπεροχή του ακινήτου είναι αδιαπραγμάτευτη, διαθέτοντας πλήρες σύστημα Smart Home, εσωτερικό ανελκυστήρα και ενεργειακή κλάση A++. Τα υλικά κορυφαίας διαλογής, όπως τα δρύινα δάπεδα και οι προηγμένες θερμοπροσόψεις, συνδυάζονται με την ασφάλεια που παρέχουν οι δύο υπόγειες θέσεις στάθμευσης και η θωρακισμένη κατασκευή. Μια σπάνια ευκαιρία για όσους αναζητούν την κορυφή στην πιο κοσμική γειτονιά της Αθηναϊκής Ριβιέρας.



PROPERTY CODE: EE-ΔB2103247  
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)



# Ενεργειακή Κλάση A+:

## Ο Νέος Καθοριστικός Παράγοντας στο Real Estate



Στην αυγή του 2026, ο χάρτης της κτηματαγοράς έχει αλλάξει ριζικά. Η παραδοσιακή αξία ενός ακινήτου, που κάποτε βασιζόταν αποκλειστικά στην τοποθεσία και τα τετραγωνικά μέτρα, πλαισιώνεται πλέον από μια νέα, κρίσιμη παράμετρο: την ενεργειακή του ταυτότητα.

Η πιστοποίηση A+ δεν αποτελεί πλέον μια οικολογική πολυτέλεια, αλλά το ισχυρότερο εχέγγυο για τη διατήρηση και την αύξηση της αξίας μεταπώλησης ενός ακινήτου.

### **Το «Πράσινο Premium» στην Αγορά**

Η στροφή των αγοραστών προς την κλάση A+ τροφοδοτείται από την ανάγκη για προβλεψιμότητα.

Σε ένα περιβάλλον μεταβαλλόμενων ενεργειακών τιμών, ένα ακίνητο θωρακισμένο με θερμοπρόσοψη υψηλών προδιαγραφών, ενεργειακά κουφώματα και συστήματα όπως οι αντλίες θερμότητας, προσφέρει στον ιδιοκτήτη του δραστική μείωση των λειτουργικών εξόδων που αγγίζει το 50-70%.

Αυτή η εξοικονόμηση μεταφράζεται άμεσα σε υψηλότερη τιμή ζήτησης.

Σύμφωνα με τα τρέχοντα δεδομένα της αγοράς, τα ακίνητα A+ επιτυγχάνουν τιμές μεταπώλησης αυξημένες κατά 12% έως 18% σε σύγκριση με αντίστοιχα ακίνητα χαμηλότερων κατηγοριών.

### **Τραπεζική Χρηματοδότηση: Τα Επιτόκια του Μέλλοντος**

Μια από τις πιο ουσιαστικές αλλαγές που εδραιώθηκαν το 2026 είναι η σύνδεση της τραπεζικής χρηματοδότησης με την ενεργειακή κλάση. Οι τράπεζες, στο πλαίσιο της πράσινης μετάβασης, προσφέρουν πλέον ευνοϊκότερα επιτόκια (Green Mortgages) για την αγορά ακινήτων A+.

Η λογική είναι απλή: ένα ενεργειακά αποδοτικό σπίτι μειώνει το οικονομικό βάρος του δανειολήπτη, καθιστώντας τον πιο αξιόπιστο στην αποπληρωμή του δανείου.

Παράλληλα, η τράπεζα διασφαλίζει ότι το ακίνητο-εγγύηση δεν θα υποστεί «ηθική απαξίωση» λόγω των νέων ευρωπαϊκών κανονισμών, διατηρώντας την εμπορικότητά του στο διηνεκές.



**Το Νομοθετικό «Τελεσίγραφο»:** Η Σταδιακή Κατάργηση των Μη Αποδοτικών Κτιρίων  
Η αγορά ακινήτων δεν κινείται πλέον μόνο με βάση τη ζήτηση, αλλά και υπό την πίεση των νέων ευρωπαϊκών κανονισμών που στοχεύουν στην κλιματική ουδετερότητα έως το 2050. Το χρονοδιάγραμμα είναι σαφές και δεν αφήνει περιθώρια εφησυχασμού:

**Το «Φράγμα» της Κατηγορίας E:** Σύμφωνα με τον οδικό χάρτη της E.E., τα κτίρια που κατατάσσονται στις χαμηλότερες ενεργειακές βαθμίδες (όπως η κατηγορία Z και σταδιακά η E) μπαίνουν σε καθεστώς περιορισμών. Η στρατηγική «Renovation Wave» προβλέπει ότι τα ακίνητα που δεν πληρούν ένα ελάχιστο όριο ενεργειακής απόδοσης δεν θα μπορούν πλέον να διατίθενται προς πώληση ή εκμίσθωση, εάν δεν αναβαθμιστούν προηγουμένως.

**Η Υποχρεωτική Αναβάθμιση:** Μέχρι το 2030, όλα τα οικιστικά ακίνητα θα πρέπει να έχουν φτάσει τουλάχιστον στην κατηγορία E, και μέχρι το 2033 στην κατηγορία Δ. Αυτό σημαίνει ότι ένα ακίνητο που αγοράζεται σήμερα σε χαμηλή κατηγορία, φέρει μαζί του μια «κρυφή» υποχρέωση δαπανηρής ανακαίνισης στο άμεσο μέλλον.

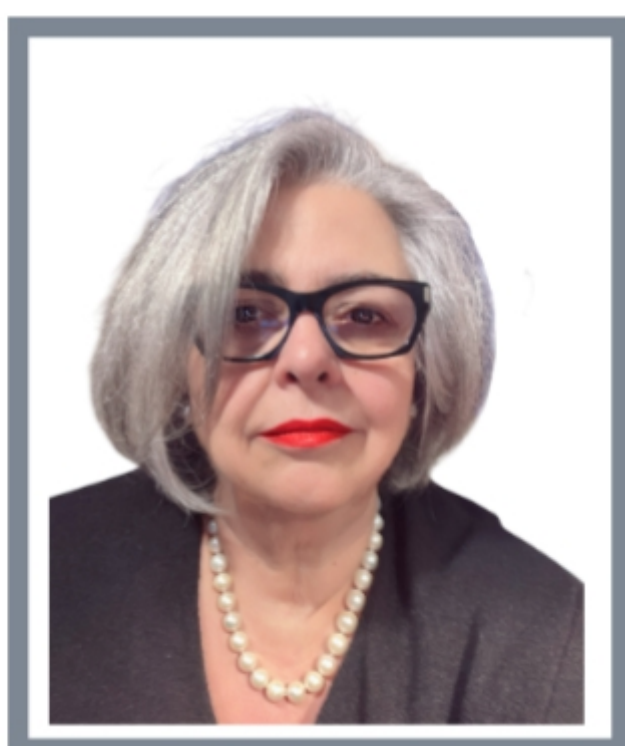
**Η Απαξίωση των «Γηρασμένων» Ακινήτων:** Αυτή η νομοθετική στροφή δημιουργεί μια αγορά δύο ταχυτήτων. Από τη μία, τα ακίνητα κατηγορίας A+ που θεωρούνται «μελλοντικά θωρακισμένα» (future-proof) και από την άλλη, τα παλαιότερα κτίρια που υφίστανται απότομη εμπορική απαξίωση, καθώς το κόστος της υποχρεωτικής αναβάθμισης αφαιρείται πλέον απευθείας από την αξία μεταπώλησής τους.

## Τραπεζική Συμμόρφωση και στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα, οι τράπεζες έχουν ήδη ενσωματώσει αυτούς τους περιορισμούς στα κριτήρια δανειοδότησης. Ένα ακίνητο που κινδυνεύει να τεθεί εκτός αγοράς λόγω χαμηλής ενεργειακής κλάσης μέσα στην επόμενη δεκαετία, θεωρείται υψηλού ρίσκου εξασφάλιση. Αντιθέτως, η επιλογή μιας κατοικίας A+ ξεκλειδώνει τα «Πράσινα Στεγαστικά Δάνεια», τα οποία στην ελληνική αγορά συνοδεύονται από:

- Προνομιακά επιτόκια με μειωμένο spread.
- Ευνοϊκότερη αξιολόγηση της εμπορικής αξίας από τους εκτιμητές.
- Πλήρη συμβατότητα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα ESG, διασφαλίζοντας ότι η επένδυση θα παραμείνει εμπορεύσιμη για τα επόμενα 30-40 χρόνια.

Σε έναν κόσμο που επαναπροσδιορίζεται με γνώμονα τη βιωσιμότητα, η επιλογή μιας κατοικίας ενεργειακής κλάσης A+ παύει να είναι μια απλή αγορά ακινήτου και μετατρέπεται στην πιο ασφαλή θωράκιση του κεφαλαίου σας απέναντι στις προκλήσεις του αύριο.



Εβίτα Ελευθερουδάκη  
real estate agent  
real estate appraiser  
co-founder



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



# Kifisias Avenue Business Hub: Το Απόλυτο Τοπόσημο Εταιρικής Προβολής

Στρατηγική Θέση & Μέγιστη Προβολή Επί της Λεωφόρου Κηφισίας, στην καρδιά του επιχειρηματικού άξονα της Αθήνας, διατίθεται προς μίσθωση ένα πλήρως αυτόνομο κτίριο 544 τ.μ. κατασκευής 2003, σχεδιασμένο για να φιλοξενήσει δραστηριότητες υψηλών προδιαγραφών.

Η προνομιακή του τοποθεσία εξασφαλίζει απaráμιλλη εταιρική προβολή, καθιστώντας το ιδανική επιλογή για οργανισμούς που αναζητούν κύρος και άμεση αναγνωρισιμότητα.

Πρόκειται για ένα κτίριο που λειτουργεί ως «ζωντανή διαφήμιση» για κάθε επιχείρηση, από εταιρικά κεντρικά γραφεία έως εμπορικές δραστηριότητες κύρους.



## Πολυτέλεια Κατασκευής & Λειτουργική Υπεροχή

Το κτίριο αναπτύσσεται σε πέντε επίπεδα (Υπόγειο, Ισόγειο, Πατάρι, 1ος και 2ος όροφος), τα οποία συνδέονται με ανελκυστήρα που εξυπηρετεί όλους τους χώρους.

Η χρήση υλικών κορυφαίας ποιότητας, με κυρίαρχο στοιχείο τα μαρμάρινα δάπεδα σε κάθε επίπεδο, προσδίδει μια αίσθηση διαχρονικής πολυτέλειας.

Το ενεργειακό πιστοποιητικό του ακινήτου είναι Δ.

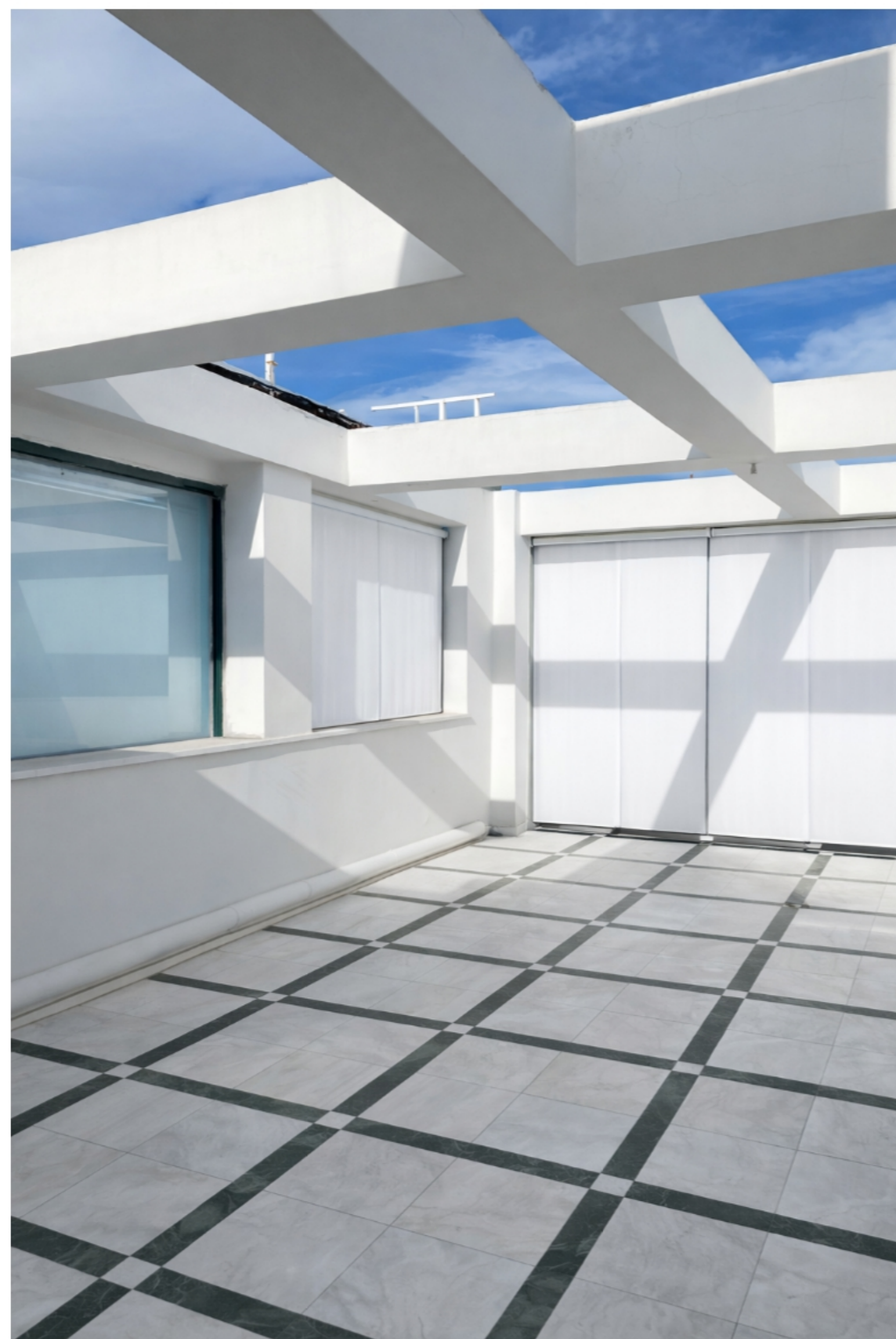
Ο σχεδιασμός του κτιρίου επιτρέπει τη μέγιστη αξιοποίηση των χώρων (από 112 έως 114 τ.μ. ανά όροφο), προσφέροντας ένα περιβάλλον εργασίας που εμπνέει παραγωγικότητα και εμπιστοσύνη.

## Ευελιξία Χρήσεων & Αισθητική Υπεραξία

Η αυτονομία του κτιρίου και οι τεχνικές του προδιαγραφές το καθιστούν απόλυτα ευέλικτο για μια ευρεία γκάμα χρήσεων, όπως διαγνωστικά κέντρα, ιατρικές υπηρεσίες ή flagship stores.



Στα μοναδικά πλεονεκτήματα περιλαμβάνεται ο ιδιωτικός κήπος 60 τ.μ. και η ταράτσα με δυνατότητα διαμόρφωσης ενός εντυπωσιακού Roof Garden, προσφέροντας πολύτιμους χώρους εκτόνωσης και αισθητική υπεραξία. Με αυτόνομο σύστημα ψύξης-θέρμανσης και πρασιά με 4 θέσεις στάθμευσης, το ακίνητο αποτελεί μια έτοιμη πρόταση για επιχειρήσεις με αυξημένες απαιτήσεις.



#### Τεχνικά Χαρακτηριστικά (Data Box):

- Συνολική Επιφάνεια: 544 τ.μ.
- Επίπεδα: 5 (περιλαμβανομένου Παταριού 91TM & Υπογείου)
- Υλικά: Μάρμαρο παντού, υψηλής ποιότητας κατασκευή.
- Extras: Κήπος 60 τ.μ., δυνατότητα Roof Garden, Ασανσέρ.
- Πρασιά με 4 θέσεις στάθμευσης.

Μίσθωμα: 9.800 € / μήνα



PROPERTY CODE: AK2155524  
EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE: [www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)



# Commercial Real Estate 2026: Η Εκδίκηση των «Αρχοντικών» Γιατί τα Legacy Assets είναι η Νέα Χρυσή Επένδυση

Μέχρι πρότινος, οι επενδυτές επαγγελματικών ακινήτων «ορκίζονταν» στο γυαλί, το ασφάλι και τα βιομηχανικά κτίρια.

Το 2026 όμως, η τάση στην αγορά των Prime Offices και High-End Retail αλλάζει ριζικά.

Η έννοια του Adaptive Reuse (Προσαρμοστική Επαναχρησιμοποίηση) μετατρέπει τα ιστορικά αρχοντικά σε περιζήτητα επαγγελματικά «τρόπαια».

## Η Στροφή στα «Ακίνητα με Ψυχή»

Σύμφωνα με τα τελευταία οικονομικά reports, οι πολυεθνικές εταιρείες και τα luxury brands δεν αναζητούν πλέον απλώς τετραγωνικά.

Αναζητούν ένα Brand Statement.

Ένα παλιό αρχοντικό σε κεντρικό σημείο της πρωτεύουσας, προσφέρει κάτι που ένα σύγχρονο κτίριο γραφείων αδυνατεί να προσφέρει: **Κύρος, Ιδιωτικότητα και Ιστορία.**

## Οι 3 Ταχύτητες της Αγοράς το 2026

Η αγορά δείχνει ότι οι αποδόσεις (yields) στα επαγγελματικά ακίνητα έχουν σταθεροποιηθεί, αλλά με σημαντικές διαφοροποιήσεις:

**Prime Offices (CBD):** Οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 5,5% και 6,5%.

**Boutique Workspaces (Διατηρητέα/Αρχοντικά):** Λόγω της σπανιότητάς τους, τα ενοίκια εδώ δεν ακολουθούν την πεπατημένη. Η υπεραξία (capital appreciation) αναμένεται να τρέξει με 6-8% το 2026, καθώς η ζήτηση υπερβαίνει κατά πολύ την προσφορά.

**High-Street Retail:** Οι τιμές στα βόρεια προάστια παραμένουν σε ιστορικά υψηλά, με το ενδιαφέρον να εστιάζεται σε κτίρια που μπορούν να φιλοξενήσουν Concept Stores και Private Clubs.

## ESG και Αειφορία: Το Νέο «Πράσινο» είναι το Παλιό

Το 2026, το ESG (Environmental, Social, and Governance) δεν αφορά μόνο τα νέα κτίρια.

Η αναπαλαίωση ενός ιστορικού κτιρίου θεωρείται η πιο οικολογική επενδυτική κίνηση.

Τα προγράμματα χρηματοδότησης του 2026 πριμοδοτούν πλέον την ενεργειακή αναβάθμιση διατηρητέων, καθιστώντας τα μια έξυπνη και φορολογικά αποδοτική επιλογή.

## Το Προφίλ του Ιδανικού Ενοικιαστή

Ποιοι αναζητούν σήμερα αυτά τα ακίνητα;

**Family Offices & Private Banking:** Αναζητούν την αίγλη ενός αρχοντικού για να προσφέρουν αποκλειστικότητα στους πελάτες τους.

**Shipping & Tech Hubs:** Ναυτιλιακές εταιρείες και "Unicorn" startups που θέλουν να διαφοροποιηθούν από το τυπικό εταιρικό περιβάλλον.

**Luxury Hospitality & Dining:** Exclusive clubs και εστιατόρια που επενδύουν στην «εμπειρία του χώρου».



## Το «Ελκυστικό» Τρίγωνο: Σύνταγμα – Ομόνοια – Σταδίου

Πολλά εμβληματικά κτίρια που παρέμεναν κλειστά για δεκαετίες επιστρέφουν στη ζωή ως «πράσινα» γραφεία ή boutique ξενοδοχεία:

### Μέγαρο Αθηνογένους (Σταδίου):

Ένα από τα πιο σημαντικά έργα αναβίωσης. Το ιστορικό κτίριο μετατρέπεται σε έναν υπερσύγχρονο χώρο που συνδυάζει την αίγλη του 19ου αιώνα με τις απαιτήσεις των σύγχρονων "smart offices".



### Στοά Αρσακείου:

Η αναβίωση της στοάς ως γαστρονομικού και πολιτιστικού προορισμού δείχνει πώς τα ιστορικά κελύφη γίνονται οι πιο ελκυστικοί επαγγελματικοί χώροι.

### Πρώην Ξενοδοχεία (Βενετία & Λήμνος):

Παλιά κτίρια στο κέντρο αναπαλαιώνονται πλήρως για να φιλοξενήσουν τη νέα γενιά "lifestyle hospitality".

### Η Περίπτωση του Τατοΐου και των Βορείων Προαστίων

Η ολοκλήρωση των έργων στο κτήμα Τατοΐου το 2026 δημιουργεί ένα νέο "halo effect" για όλα τα ιστορικά ακίνητα των Βορείων Προαστίων.

Η μετατροπή των 24 ιστορικών κτιρίων του Τατοΐου σε εστιατόρια, ξενώνες και χώρους εκδηλώσεων αυξάνει τη ζήτηση για «αρχοντικά» στην ευρύτερη περιοχή, καθώς το κοινό (και οι επιχειρήσεις) στρέφονται ξανά στην αριστοκρατική κληρονομιά της Αθήνας.

### Adaptive Reuse: Η νέα «θρησκεία» του Real Estate

Όπως επισημαίνουν διεθνή αρχιτεκτονικά γραφεία, η ανακατασκευή ιστορικών κελυφών είναι η μόνη βιώσιμη απάντηση στην κλιματική κρίση. Με το 'embodied carbon' των νέων κατασκευών να απαιτεί δεκαετίες για να αποσβεστεί, η επένδυση σε ένα υφιστάμενο αρχοντικό προσφέρει άμεση ενεργειακή και περιβαλλοντική υπεροχή, καθιστώντας το ένα 'Asset' που γεννιέται με θετικό πρόσημο στο ESG της επιχείρησης.



Agelita Valay  
real estate agent  
Equity Partner



av@epsilonteam1.com



## Villa Chloe

# Ένα Ζωντανό Μνημείο στην Καρδιά της Κηφισιάς Το Απόλυτο «Legacy Asset» για το 2026

Στην πιο αριστοκρατική γειτονιά της Αθήνας, στο κέντρο της Κηφισιάς, εκεί που η ιστορία συναντά τη σύγχρονη επιχειρηματικότητα, η Villa Chloe στέκεται ως ένα σπάνιο δείγμα νεοκλασικής υπεροχής.

Κτισμένη το 1898, η έπαυλη αυτή αποτελεί αναγνωρισμένο ιστορικό μνημείο (ΦΕΚ 180/Δ/19-3-82) και ανακαινίστηκε πλήρως το 2010, διατηρώντας αναλλοίωτη την αρχιτεκτονική της ψυχή.

**©** Τα κείμενα, οι φωτογραφίες και το βίντεο της παρουσίασης αποτελούν πνευματική ιδιοκτησία της Epsilon Team και απαγορεύεται η αναπαραγωγή τους είτε για προσωπική είτε για δημόσια χρήση χωρίς την έγγραφη άδεια της εταιρείας.









## Στρατηγικό Πλεονέκτημα & Χρήση:

Το ακίνητο διαθέτει ένα μοναδικό χαρακτηριστικό που το καθιστά έτοιμο για άμεση εκμετάλλευση: Ολόκληρο το κτίριο διαθέτει επίσημη άδεια επαγγελματικής χρήσης.

Επιπλέον, είναι ήδη έτοιμη η μελέτη ανακαίνισης, προσφέροντας στον νέο ιδιοκτήτη ή μισθωτή έναν ξεκάθαρο οδικό χάρτη για τη διαμόρφωση του χώρου.

Λόγω της άδειάς του, το κτίριο είναι ευέλικτο και μπορεί να λειτουργήσει για οποιαδήποτε επαγγελματική χρήση, από εμβληματική έδρα εταιρείας και high-end retail, μέχρι exclusive χώρο εστίασης ή γκαλερί.

## Τοποθεσία & Πρόσβαση:

Η Villa Chloe βρίσκεται στη συμβολή της λ. Κηφισίας με την οδό Δηληγιάννη, σε στρατηγικό σημείο, σε walking distance (απόσταση αναπνοής) από το εμπορικό και κοινωνικό κέντρο της Κηφισιάς.

Προσφέρει την ιδιωτικότητα ενός αρχοντικού, διατηρώντας παράλληλα την άμεση σύνδεση με τον παλμό της πόλης.










## Αρχιτεκτονικά Στοιχεία & Διάταξη:

Σε ένα επιβλητικό γωνιακό οικόπεδο 2.243 τ.μ. με πρόσοψη 74 μέτρων, η έπαυλη των 792 τ.μ. εκτείνεται σε πέντε επίπεδα:

-  **Φωτεινό Ημιυπόγειο (197 τ.μ.):** Με παράθυρα αγγλικού τύπου.
-  **Ισόγειο & Α' Όροφος (233 τ.μ. & 158 τ.μ.):** Χώροι με αριστοκρατική αύρα.
-  **Β' Όροφος & Σοφίτα (143 τ.μ. & 62 τ.μ.):** Ιδανικά για executive suites.

Πρόβλεψη για ανελκυστήρα (έχει γίνει ο σχεδιασμός από την κατασκευή).





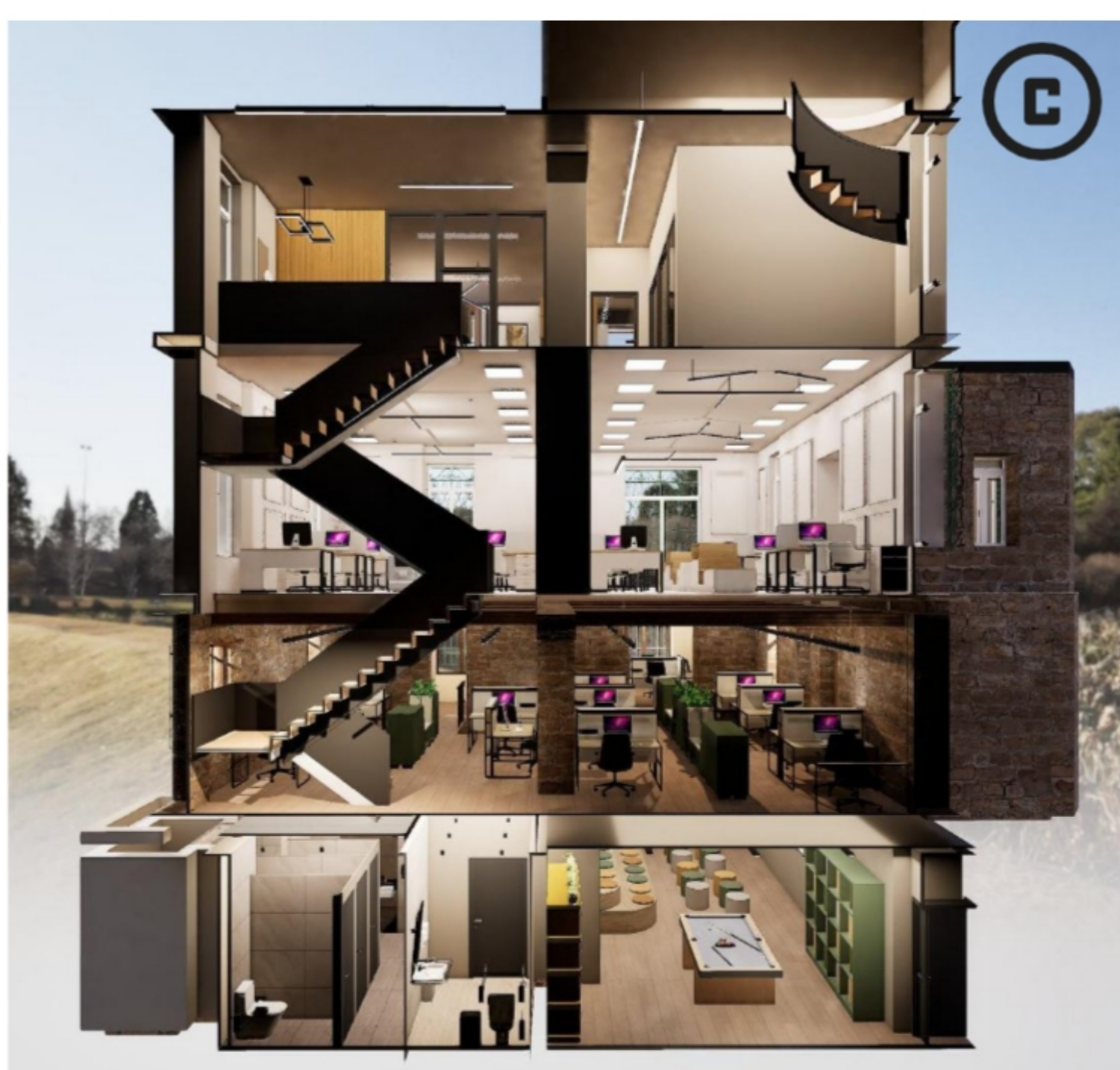
Έχει ήδη εκπονηθεί πλήρης και εξειδικευμένη μελέτη ανακαίνισης για τη μετατροπή του εμβληματικού αυτού ακινήτου σε ένα υπερσύγχρονο γραφειακό συγκρότημα υψηλών προδιαγραφών.

Παρακάτω μπορείτε να μελετήσετε τις τομές της αρχιτεκτονικής μελέτης, ενώ μπορείτε να περιηγηθείτε ψηφιακά στο όραμά μας βλέποντας τα κυριότερα πλάνα της μελέτης στον ακόλουθο σύνδεσμο στο YouTube: [Δείτε το Video Walkthrough της Μελέτης πατώντας εδώ](#)

Ωστόσο, καμία εικόνα ή βίντεο δεν μπορεί να αποδώσει την επιβλητική παρουσία και την ενέργεια αυτού του χώρου από κοντά. Είναι ένα ακίνητο που πρέπει οπωσδήποτε να επισκεφθείτε για να αντιληφθείτε το πλήρες μέγεθος της επενδυτικής ευκαιρίας και τη μοναδική αίσθηση κύρους που προσφέρει.







Σε μια αγορά που αναζητά απεγνωσμένα ακίνητα με χαρακτήρα και έτοιμα νομικά πλαίσια, η Villa Chloe αποτελεί μια σπάνια περίπτωση "Heritage Asset".

Το ακίνητο προσφέρεται τόσο για μίσθωση όσο και για πώληση, αποτελώντας την κορυφαία επιλογή για επενδυτές που επιθυμούν να συνδέσουν το όνομά τους με την ιστορική κληρονομιά της Κηφισιάς.

Υπεύθυνες Παρουσίασης Ακινήτου:

**Εβίτα Ελευθερουδάκη & Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου**

Για περισσότερες πληροφορίες, την παραλαβή του πλήρους επενδυτικού φακέλου του ακινήτου, καθώς και για τον προγραμματισμό μιας προσωπικής εμπειρίας περιήγησης στη Villa Chloe, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.



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



# The xperts' Answers

Clear answers to real estate questions

Η εμπιστοσύνη των αναγνωστών μας στη στήλη "The Expert's Answers" επιβεβαιώνεται από τον μεγάλο όγκο ερωτημάτων που δεχόμαστε.

Σε αυτό το τεύχος, ο επί 17 έτη συνεργάτης του γραφείου μας, εξειδικευμένος στις αγοραπωλησίες, Παρασκευάς Λιάρτης, απαντά σε τρία ιδιαίτερα σημαντικά ζητήματα.

Τα θέματα που αναλύονται σήμερα μέσα από τις ερωτήσεις των αναγνωστών του epsilon living, είναι κρίσιμα και ειδικά το πρώτο, είναι ένα ζήτημα με ιδιαίτερες νομικές προεκτάσεις, τις οποίες συχνά αγνοούν ακόμα και έμπειροι συμβαλλόμενοι.

10:16 π.μ. (πριν από 13 ώρες)



προς <living@epsilonliving.gr>

Θέλω να κάνω το ακίνητο μου γονική παροχή στην κόρη μου.

Ομως επειδή φοβάμαι ότι ο σύζυγος της, ο οποίος έχει φάει ολη τη δική του περιουσία σε "επιχειρήσεις" και εκείνη του έχει μεγάλη αδυναμία, θα την πείσει να πουλήσουν και αυτο το ακίνητο, θέλω να μου πουν οι συνεργάτες σας με ποιον τρόπο μπορώ να διασφαλίσω ότι το ακίνητο δεν θα πουληθεί και θα μείνει ως κληρονομιά για τα παιδιά τους.

Κώστας Μ.

"Ένα θέμα που απασχολεί κάποιους ανθρώπους είναι η διαφύλαξη και παραμονή της ακίνητης περιουσίας τους στην οικογένειά τους.

Έτσι, όταν προβαίνουν σε μεταβίβαση κάποιου ακινήτου τους στα παιδιά ή στα εγγόνια τους, δηλώνουν ότι ο λήπτης του ακινήτου δεν θα δικαιούται να το μεταβιβάσει περαιτέρω, παρά μόνο στα παιδιά του.

Είναι σημαντικό να επισημάνουμε ότι, **όταν η ρήτρα αυτή τίθεται σε συμβόλαιο γονικής παροχής, δωρεάς ή πώλησης του ακινήτου, δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα.**

Η δέσμευση που δημιουργεί για το λήπτη του ακινήτου έχει μόνο ηθικό χαρακτήρα ή μπορεί να εκληφθεί ως ευχή του μεταβιβάζοντα.

Εφόσον λοιπόν ο γονέας κάνει μία γονική παροχή στο παιδί του ή ο παππούς κάνει μία δωρεά στο εγγόνι του και βάλει στο συμβόλαιο τη ρήτρα αυτή, το παιδί ή το εγγόνι θα την τηρήσει εφόσον θέλει να μην παραβεί τη σύσταση του γονέα η παππού.

Εάν, αντίθετα, θέλει να κάνει την περαιτέρω μεταβίβαση, θα την κάνει έγκυρα.

**Η ρήτρα αυτή, αντίθετα, είναι δεσμευτική όταν τίθεται σε διαθήκη.** Στην περίπτωση αυτή, ο κληρονόμος αδυνατεί να μεταβιβάσει το ακίνητο, γιατί αυτό θα περιέλθει στα πρόσωπα που έχει ορίσει ο κληρονομούμενος και στο χρόνο που έχει ορίσει. Αυτό νομικά λέγεται καταπίστευμα και ο τελικός λήπτης του ακινήτου λέγεται καταπιστευματοδόχος."



Δευ 19 Ιαν, 3:17 μ.μ. (πριν από 7 ημέρες)



προς <living@epsilonliving.gr>

καλησπέρα κ. Ελευθερουδάκη

θα ήθελα να με βοηθήσετε σ ένα θέμα που μου δημιουργεί ανασφάλεια. Ο δικηγόρος μου ισχυρίζεται ότι δεν πρέπει να ανησυχώ το ίδιο και ο μεσίτης μου. Αλλά θέλω μια δεύτερη γνώμη και προπαντός από την ομάδα σας της οποίας τις θέσεις εκτιμώ πολύ.

Πουλάω το ακίνητο μου στο Κολωνάκι και ο αγοραστής που έχει έγκριση δανείου μου λέει ότι μπορεί να αποπληρώσει και μονος του το υπολειπόμενο τίμημα που δεν είναι καθόλου ευκαταφρόνητο. Τι να κάνω. Να επιμείνω να πάρω το τίμημα μέσω δανείου που όπως ξέρω και από άλλη πώληση είναι σίγουρη λύση ή να γράψουμε στο συμβόλαιο ότι μπορεί να καταβάλει και ο ίδιος εφ όσον μπορέσει το υπολειπόμενο ποσό και αν επιλέξουμε το δεύτερο πως διασφαλίζομαι;

Σας ευχαριστώ πολύ

Μανώλης Τριφίτης

"Στις πωλήσεις ακινήτων, όταν το τίμημα δεν εξοφλείται ολοσχερώς κατά την υπογραφή του συμβολαίου, τίθεται το θέμα της κατοχύρωσης του πωλητή, ότι θα εισπράξει το τίμημα ή το μέρος του τιμήματος το οποίο πιστώνεται.

Εδώ θα πρέπει να διακρίνουμε δύο περιπτώσεις.

- Στην περίπτωση που το τίμημα θα αποπληρωθεί με χρήματα του αγοραστή, ο πιο ισχυρός τρόπος διασφάλισης του πωλητή είναι **να κάνει τη μεταβίβαση με διαλυτική αίρεση, σε περίπτωση μη αποπληρωμής του**. Έτσι, ο αγοραστής κινδυνεύει να χάσει το ακίνητο και το μέρος του τιμήματος που έχει ήδη καταβάλει. Συναφώς, είναι αυτονόητο ότι, ενόσω εκκρεμεί η διαλυτική αίρεση, ο αγοραστής δεν μπορεί να μεταβιβάσει περαιτέρω το ακίνητο. Κατά την ίδια περίπτωση, αποπληρωμής του τιμήματος από τον αγοραστή, **μία ακόμη δυνατότητα διασφάλισης του πωλητή είναι η εγγραφή υποθήκης στο ακίνητο**. Έτσι, ο πωλητής αποκτά προνόμιο ικανοποίησης της απαίτησής του σε βάρος του αγοραστή και προηγείται από άλλους τυχόν δανειστές του.
- Στην περίπτωση όμως που ο αγοραστής έχει συμφωνηθεί να αποπληρώσει το τίμημα με τη λήψη τραπεζικού δανείου, δεν μπορεί να ισχύσουν τα παραπάνω. Διότι οι τράπεζες δεν χορηγούν δάνεια όταν υπάρχει ο όρος της διαλυτικής αίρεσης στο συμβόλαιο αγοράς, ούτε όταν υπάρχουν βάρη και μάλιστα υποθήκες στο ακίνητο. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, ο πωλητής έχει το δικαίωμα να εγγράψει δεύτερη υποθήκη, μετά την προσημείωση υποθήκης που θα εγγράψει η τράπεζα. Βεβαίως, πριν υπογράψει το συμβόλαιο πώλησης, ο πωλητής θα πρέπει να έχει ελέγξει αν ο αγοραστής έχει εξασφαλίσει προέγκριση δανείου από κάποια τράπεζα, μετά από έλεγχο των οικονομικών στοιχείων και δυνατοτήτων του. Κυριότερη εξασφάλιση του πωλητή αποτελεί η δυνατότητα να εκτελέσει το συμβόλαιο πώλησης σε βάρος του αγοραστή και να προβεί σε αναγκαστική εκτέλεση για την είσπραξη της απαίτησής του. Πρόκειται για δυνατότητα ισχυρή, στην οποία όμως δεν θα χρειαστεί να καταφύγει, γιατί, εφόσον υπάρχει προέγκριση δανείου, το τίμημα θα εξοφληθεί από την τράπεζα, η οποία εξάλλου έχει συμφέρον να συνάψει το δάνειο με κάποιον του οποίου έχει ελέγξει και εγκρίνει τις οικονομικές δυνατότητες."

*Συνέχεια στην επόμενη σελίδα*



Πέμ 25 Δεκ 2025, 1:55 π.μ.



προς <living@epsilonliving.gr>

Πριν απο χρόνια έγραψα το σπίτι μου στον εγγονό μου. Μετά απο διάφορα γεγονότα αποφάσισα οτι θέλω να το πάρω πίσω και οσοι δικηγόροι έχω ρωτήσει μου λένε οτι δεν γίνεται. Ο δικός σας δικηγόρος τι λέει; Ευχαριστώ πολύ

Δεν είναι πολύ σπάνιες οι περιπτώσεις κατά τις οποίες ο γονέας που έχει μεταβιβάσει περιουσιακά στοιχεία στο παιδί του, θέλει να τα πάρει πίσω με ανάκληση της μεταβίβασης. Πρόκειται για θέμα που έχει ηθική διάσταση, αφού, για να φθάσει ο γονέας στον προβληματισμό αυτόν, το παιδί κατά κανόνα τον έχει δυσареστήσει.

Εξετάζοντας το θέμα από νομική άποψη, η απάντηση στην επιθυμία αυτή του γονέα είναι κατά κανόνα αρνητική.

Γιατί, κατ' αρχήν, η γονική παροχή όπως τη ρυθμίζει ο νόμος στο άρθρο 1509 του Αστικού Κώδικα, δεν μπορεί να ανακληθεί.

Μπορεί να ανακληθεί μόνο όταν «υπερβαίνει το μέτρο που επιβάλλουν οι περιστάσεις».

Πρακτικά αυτό σημαίνει, ότι, όταν πρόκειται για μία μέση οικονομικά οικογένεια, δεν έχουμε υπέρβαση του μέτρου όταν μεταβιβάζεται ένα σπίτι.

Όταν όμως γίνεται μεταβίβαση περισσότερων περιουσιακών στοιχείων, σημαντικής οικονομικής αξίας, τότε έχουμε «υπέρβαση του μέτρου που επιβάλλουν οι περιστάσεις», οπότε η μεταβίβαση, κατά το υπερβάλλον, θα θεωρηθεί δωρεά.

Τότε λοιπόν, θα μπορεί να ανακληθεί το περιουσιακό στοιχείο που θα θεωρηθεί ως αντικείμενο της δωρεάς, εφόσον βέβαια συντρέχουν οι προϋποθέσεις ανάκλησης της δωρεάς, που είναι κυρίως η εκδήλωση αχαριστίας εκ μέρους του δωρεοδόχου προς τον δωρητή, με διάπραξη βαρέως παραπτώματος απέναντι σ' αυτόν, στον/ην σύζυγο ή σε στενό συγγενή του.

Εάν έχετε νομικές ή τεχνικές απορίες σχετικά με τις αγοραπωλησίες ακινήτων, οι ειδικοί μας είναι στη διάθεσή σας για έγκυρη καθοδήγηση. Μπορείτε να στέλνετε τα ερωτήματά σας στο email: [living@epsilonliving.gr](mailto:living@epsilonliving.gr), ώστε να δημοσιευθούν οι απαντήσεις στη στήλη μας στο επόμενο τεύχος.



# Airbnb ή Παραδοσιακή Μίσθωση; Η μεγάλη απόφαση του 2026

Το 2026 είναι η χρονιά της "μεγάλης εκκαθάρισης" στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Οι αυστηρές τεχνικές προδιαγραφές που θεσπίστηκαν το προηγούμενο έτος είναι πλέον υποχρεωτικές για όλους.



Οι νέοι κανόνες του παιχνιδιού:

- Πιστοποιήσεις Ασφαλείας: Κάθε ακίνητο σε πλατφόρμα πρέπει να διαθέτει πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού, ρελέ διαρροής και πιστοποιητικό μυοκτονίας.
- Φορολογικά Κίνητρα: Η κυβέρνηση συνεχίζει να προμοτοεί τη μακροχρόνια μίσθωση με τριετή απαλλαγή φόρου εισοδήματος για όσους αποσύρουν τα ακίνητά τους από το Airbnb.
- Υποχρεωτική Τράπεζα: Από το 2026, κάθε πληρωμή ενοικίου γίνεται αποκλειστικά μέσω τράπεζας, μειώνοντας την παραοικονομία και προστατεύοντας τον νόμιμο ιδιοκτήτη.

**EPSILON TIP** : Με το Τέλος Ανθεκτικότητας να φτάνει τα 15 ευρώ/ημέρα σε μεγάλες κατοικίες κατά τους θερινούς μήνες, η βραχυχρόνια μίσθωση έχει γίνει ακριβό "σπορ" για τον επισκέπτη.

Αν το ακίνητό σας δεν βρίσκεται σε high-traffic τουριστικό σημείο, η 3ετής φοροαπαλλαγή της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι ο πιο σύντομος δρόμος για καθαρό κέρδος χωρίς άγχος. Καλέστε μας να σας πούμε τι σας συμφέρει περισσότερο



Lefteris Koutouvalis  
real estate agent  
Equity partner

**EPSILON TEAM**  
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

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



# The Kitchen Revolution

Γιατί η κουζίνα ορίζει πλέον  
την εμπορική αξία στα high-end ακίνητα

Στον κόσμο του luxury living, η κουζίνα έχει πάψει προ πολλού να είναι ένας απομονωμένος χώρος προετοιμασίας φαγητού. Όπως σημειώνει η interior designer Νίνα Μαρμαρίδου, πλέον αποτελεί το απόλυτο κόσμημα του σπιτιού, το σημείο όπου η αισθητική συνέχεια συναντά την αβίαστη πολυτέλεια.



## Η Κουζίνα ως Κοινωνικός Πυρήνας (The Fluid Layout)

Η τάση της ενοποίησης με το καθιστικό δεν είναι απλώς μια σχεδιαστική επιλογή, αλλά μια ανάγκη για fluidity (ρευστότητα).

Στις premium κατοικίες της Αθήνας, η κουζίνα λειτουργεί ως ο κεντρικός κόμβος συνάντησης της οικογένειας.

Η χρήση κοινών λεπτομερειών στην οροφή ή το δάπεδο δημιουργεί μια αισθητική ενότητα που κάνει τον χώρο να δείχνει μεγαλύτερος και πιο αέρινος.



## Υλικά:

Η Επιστροφή στην Απικότητα και τη Φύση Για το 2026, η πολυτέλεια ορίζεται μέσα από την αφή (tactility).

- **Φυσική Ζεστασιά:** Το ξύλο καρυδιάς (walnut) και η δρυς (oak) κυριαρχούν, προσφέροντας βάθος στον χώρο.
- **Statements από Πέτρα:** Το μάρμαρο με έντονα «νερά» συνδυάζεται με στοιχεία από βουρτσισμένο ορείχαλκο (brushed brass), δημιουργώντας ένα αποτέλεσμα υψηλής ραπτικής.
- **Αντιθέσεις:** Ο συνδυασμός ματ επιφανειών με γυαλιστερή λάκα προσδίδει πολυεπίπεδη αισθητική.



## Φωτισμός:

Το Θέατρο της Υψηλής Αισθητικής Ο φωτισμός δεν είναι πλέον μόνο λειτουργικός, αλλά σκηνοθετικός.

- **Layered Lighting:** Η Νίνα Μαρμαρίδου προτείνει την ενσωμάτωση βιτρινών με κρυστάλλινες πόρτες και κρυφούς φωτισμούς που δίνουν λάμψη.
- **Ατμόσφαιρα:** LED ταινίες κάτω από τα ντουλάπια τονίζουν τις γραμμές του σχεδιασμού, ενώ επιτραπέζιες λάμπες πάνω στους πάγκους προσφέρουν τη ζεστασιά ενός καθιστικού.



*Συνέχεια στην επόμενη σελίδα*



## Αόρατη Τεχνολογία & Εργονομία (Quiet Luxury):

Η τεχνολογία ενσωματώνεται διακριτικά χωρίς να διαταράσσει το design.

- **Έξυπνοι Μηχανισμοί:** Συρτάρια motion-activated και κρυφοί αποθηκευτικοί χώροι (appliance garages) εξασφαλίζουν την απόλυτη τάξη.



- **Νησίδες-Hubs:** Οι νησίδες φιλοξενούν πλέον τα πάντα—από εστίες με ενσωματωμένο απορροφητήρα μέχρι κρυφούς σταθμούς φόρτισης—αλλάζοντας πλήρως την εργονομία.

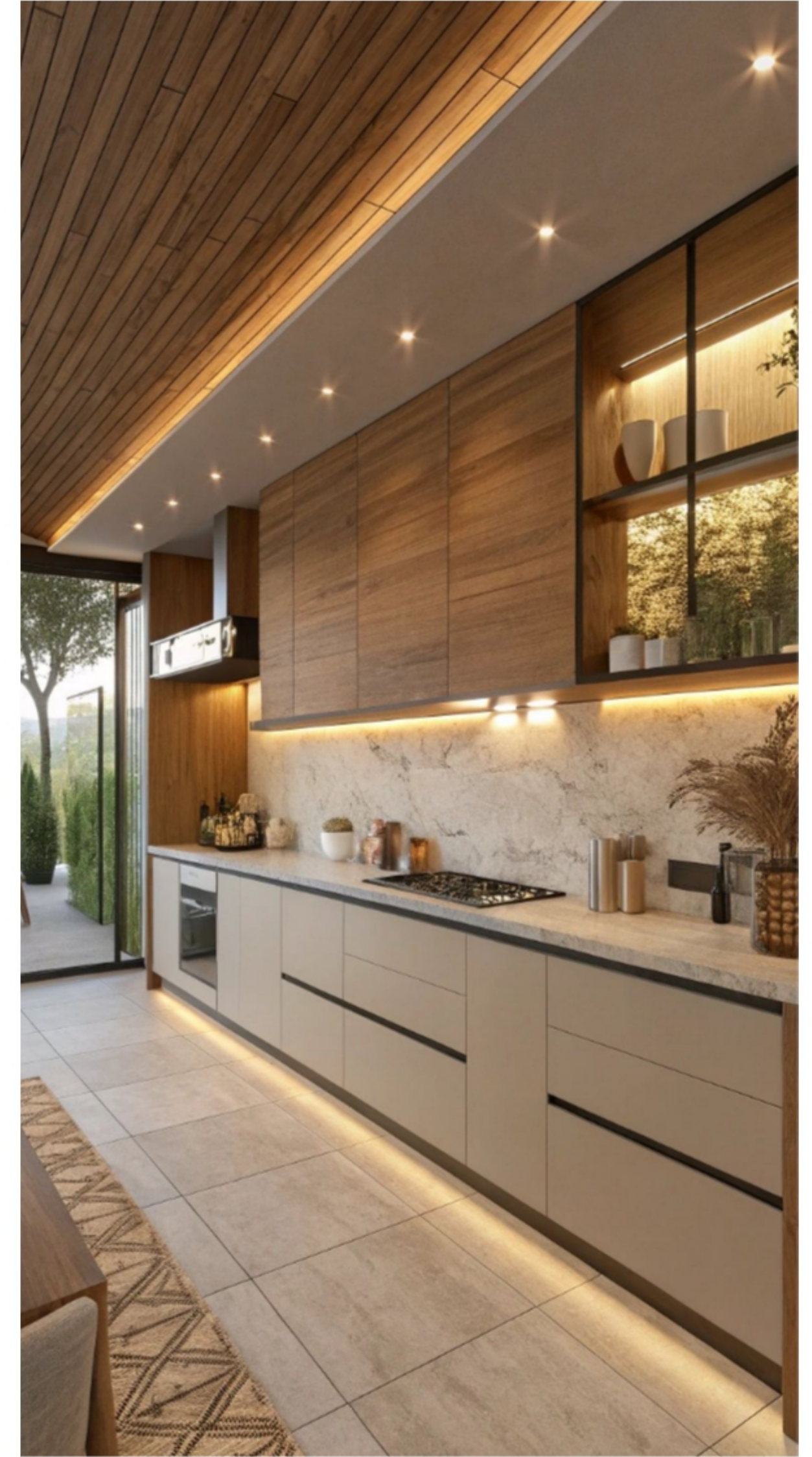




## Χρωματικές Τάσεις:

### Από το Minimal στο Earthy

Οι τάσεις του 2026 απομακρύνονται από το ψυχρό λευκό. Προτιμώνται γήινα, ζεστά χρώματα όπως οι τόνοι του πηλού (clay), της πέτρας και το θερμό off-white, που δημιουργούν στιγμές χαλάρωσης.



**EPSILON TIP** : Είτε πρόκειται για ένα ρετιρέ στο Κέντρο, μια έπαυλη στην Κηφισιά ή ένα παραθαλάσσιο ακίνητο στη Ριβιέρα, η κουζίνα είναι το δωμάτιο που "πουλάει" το σπίτι. Μια κουζίνα που ενσωματώνει smart technology και high-end υλικά μπορεί να αυξήσει την εμπορική αξία ενός ακινήτου κατά 10-15%.

Είναι η επένδυση με τη μεγαλύτερη απόδοση (ROI) στην premium αγορά της Αττικής.



Nina Marmaridou  
interior designer  
partner

**EPSILON TEAM**  
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

[ninamarmaridou@gmail.com](mailto:ninamarmaridou@gmail.com)  
[www.ninamarmaridou.com](http://www.ninamarmaridou.com)



# Real Estate 2026: Ο νέος χάρτης της αγοράς και οι ευκαιρίες που πρέπει να γνωρίζετε

Η νέα χρονιά δεν έφερε απλώς ημερολογιακές αλλαγές, αλλά μια ριζική αναδιάρθρωση στο πώς το κράτος αντιμετωπίζει την ακίνητη περιουσία μας. Στην Epsilon Team, παρακολουθούμε στενά τις εξελίξεις και σας μεταφέρουμε την ουσία: τι αλλάζει στην τσέπη σας και πού κρύβονται οι πραγματικές ευκαιρίες για το 2026.



## 1. Η μεγάλη ανάσα στα Τεκμήρια Διαβίωσης

Ξεκινώ από το πιο "χειροπιαστό" όφελος. Για πρώτη φορά μετά από χρόνια, βλέπουμε μια γενναία υποχώρηση των τεκμηρίων στις κατοικίες, που φτάνει έως και το 35%. Αυτό σημαίνει ότι το "κόστος" που σας χρεώνει η εφορία για το σπίτι που μένετε, είτε είναι δικό σας, είτε το νοικιάζετε, μειώνεται αισθητά.

Ενδεικτικά, για ένα διαμέρισμα έως 80 τ.μ., η χρέωση ανά τετραγωνικό πέφτει στα 28€ (από 40€), ενώ για τα μεγαλύτερα ακίνητα (201-300 τ.μ.) η μείωση είναι από τα 200€ στα 140€ ανά τ.μ..

**Προσοχή στις προσαυξήσεις:** Αν το ακίνητό σας βρίσκεται σε ακριβή ζώνη (πάνω από 2.800€/τ.μ.), υπολογίστε μια επιβάρυνση 40% έως 70%.

**Smart tip:** Στις δευτερεύουσες κατοικίες, το τεκμήριο παραμένει στο μισό (έκπτωση 50%).

## 2. Το "πάγωμα" του ΦΠΑ: Ένα δώρο 17% για τους αγοραστές

Αν σκέφτεστε να αγοράσετε νεόδμητο φέτος, τα νέα είναι εξαιρετικά.

Η αναστολή του ΦΠΑ 24% παρατείνεται και για το 2026.

Πρακτικά, αυτό σημαίνει ότι για ένα διαμέρισμα 200.000€, θα πληρώσετε μόνο τον φόρο μεταβίβασης 3%, γλιτώνοντας περίπου 42.000€.

Είναι η καλύτερη στιγμή για "entry" στην αγορά των καινούργιων κατασκευών με σημαντικά μειωμένο κόστος κτήσης.



### 3. Κλειστά σπίτια & Βραχυχρόνια: Το "Bonus" της τριετίας

Η στεγαστική κρίση φέρνει μια μεγάλη φορολογική ευκαιρία για όσους έχουν κλειστά ακίνητα ή σκέφτονται να εγκαταλείψουν το Airbnb. Αν νοικιάσετε ένα σπίτι που ήταν κενό για τουλάχιστον 3 χρόνια (ή το γυρίσετε από βραχυχρόνια σε μακροχρόνια μίσθωση), θα έχετε μηδενικό φόρο στο εισόδημα του ενοικίου για 3 ολόκληρα χρόνια.

**Προϋποθέσεις:** Η μίσθωση πρέπει να είναι τριετής και το ακίνητο έως 120 τ.μ. (με προσαύξηση αν ο ενοικιαστής είναι πολύτεκνος).

**Προσοχή:** Αν το ξαναγυρίσετε σε Airbnb πριν την τριετία, θα κληθείτε να επιστρέψετε όλους τους φόρους αναδρομικά.

### 4. Επενδύοντας στην ανακαίνιση

Για εσάς που θέλετε να αναβαθμίσετε το ακίνητό σας, η εφορία "συμμετέχει" στα έξοδα. Δαπάνες για εργασίες ανακαίνισης που θα γίνουν μέσα στο 2026 προσφέρουν έκπτωση φόρου έως 16.000€, η οποία επιμερίζεται στην επόμενη πενταετία.

**Παράδειγμα:** Αν ξοδέψετε 15.000€ φέτος, θα αφαιρείτε 3.000€ από τον φόρο εισοδήματός σας κάθε χρόνο από το 2027 έως το 2031.

### 5. ΕΝΦΙΑ: Ελαφρύνσεις στην περιφέρεια

Τέλος, αν διαθέτετε κύρια κατοικία σε οικισμούς κάτω των 1.500 κατοίκων (εκτός Αττικής), ο φετινός ΕΝΦΙΑ θα είναι μειωμένος κατά 50%, αρκεί η αξία του σπιτιού να μην ξεπερνά τις 400.000€.

### Η δική μας εκτίμηση: Η αγορά έχει ακόμα «κρυμμένους άσους»

Κλείνοντας αυτή την ανάλυση, θέλω να μοιραστώ μαζί σας κάτι που συζητάμε καθημερινά στο γραφείο. Η εμπειρία μας ως μεσίτες και εκτιμητές στην Epsilon Team από το 2010, μας επιβεβαιώνει ότι, παρά την άνοδο των τιμών, οι ευκαιρίες κάθε άλλο παρά έχουν εξαφανιστεί.

Μπορεί να μην βρισκόμαστε πλέον στις τιμές που γνωρίσαμε στην καρδιά της κρίσης, όμως υπάρχουν ακόμα ακίνητα σε πολύ σωστές τιμές βάσης.

Το «μυστικό» σήμερα κρύβεται στο σωστό timing και στη στρατηγική επιλογή:

Αξιοποιώντας τα νέα φορολογικά κίνητρα για ανακαίνιση, ένας επενδυτής μπορεί να αποκτήσει ένα ακίνητο σε λογικό κόστος και, προσθέτοντας την αξία της αναβάθμισης, να δει την τιμή άμεσης μεταπώλησης (resale value) να εκτοξεύεται.

Η υπεραξία που δημιουργείται με αυτόν τον τρόπο είναι η πραγματική κερδοφορία του 2026.

Στην Epsilon Team, είμαστε εδώ για να εντοπίσουμε μαζί αυτά τα ακίνητα και να σχεδιάσουμε την κίνηση που θα σας αποδώσει τα μέγιστα.



Esmeralda Papagiannopoulou  
real estate agent  
real estate appraiser  
Co-founder



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



# Το Σπίτι ως Καθρέφτης της Ψυχής Η Ψυχολογία και η Νευροεπιστήμη του Design

Έχετε αναρωτηθεί ποτέ γιατί νιώθετε μια ακατανίκητη ηρεμία σε ένα συγκεκριμένο δωμάτιο ή γιατί επιλέξατε εκείνο το συγκεκριμένο βάζο για τη γωνία του σαλονιού; Η διακόσμηση δεν είναι απλώς θέμα αισθητικής.

Είναι ο καθρέφτης του υποσυνειδήτου μας και ένα ισχυρό εργαλείο που διαμορφώνει τη διάθεσή μας.

Διεθνείς έρευνες στους τομείς της Περιβαλλοντικής Ψυχολογίας και της Νευροαισθητικής αποκαλύπτουν ότι κάθε αντικείμενο και κάθε διάταξη στον χώρο μας είναι μια «δήλωση» για τον εσωτερικό μας κόσμο.

## Το Σαλόνι: Ο «Κοινωνικός» μας Χάρτης

Η διάταξη των επίπλων στο καθιστικό αποκαλύπτει πώς σχετιζόμαστε με τους γύρω μας.

**Face-to-Face:** Αν οι καναπέδες σας είναι τοποθετημένοι αντικριστά, δίνοντας προτεραιότητα στη συζήτηση, είστε ένας άνθρωπος που επενδύει στις ουσιαστικές σχέσεις.





### **The Startle Reflex:**

Η ψυχολογία υποστηρίζει ότι αν ο καναπές σας έχει την πλάτη στην πόρτα, το σώμα βρίσκεται σε κατάσταση υποσυνείδητου στρες, καθώς αγνοείται το ένστικτο της αυτοπροστασίας.



### **Prospect-Refuge Theory:**

Νιώθουμε καλύτερα όταν ο χώρος προσφέρει «Προοπτική» (θέα προς τα έξω) και «Καταφύγιο» (μια ασφαλή γωνιά που μας προστατεύει από πίσω).

## **Αντικείμενα & Υλικά: Οι Συμβολικές μας Προεκτάσεις**

Τα διακοσμητικά που επιλέγουμε είναι «συναισθηματικές άγκυρες» που μαρτυρούν την προσωπικότητά μας.

**Αναμνηστικά & Συλλογές:** Αν ο χώρος είναι γεμάτος από φωτογραφίες και ενθύμια, η ανάγκη σας για ασφάλεια και συνέχεια είναι κυρίαρχη.τητά μας.



*Συνέχεια στην επόμενη σελίδα*



### Minimalism vs. Clutter:

Ένας μίνιμαλ χώρος υποδηλώνει ανάγκη για πνευματική διαύγεια, ενώ το δημιουργικό «χάος» ανήκει σε ανθρώπους που προκρίνουν τον αυθορμητισμό.



### Καμπύλες vs. Γωνίες:

Τα έπιπλα με καμπύλες ενεργοποιούν το δίκτυο ανταμοιβής του εγκεφάλου, ενώ οι αιχμηρές γωνίες μπορούν να ενεργοποιήσουν την αμυγδαλή, το κέντρο του φόβου.

### Φυσικά Υλικά:

Η υφή του ξύλου και της πέτρας προσφέρει μια «γείωση» και σύνδεση με τη φύση που τα τεχνητά υλικά αδυνατούν να μιμηθούν.





## Το Υπνοδωμάτιο: Το Συναισθηματικό «Κουκούλι»

Είναι ο πιο προσωπικός χώρος, το μοναδικό σημείο στον κόσμο όπου η ψυχολογία μας επιτρέπει να «ρίξουμε» τις άμυνές μας. Η διαμόρφωσή του εστιάζει στην αίσθηση του Sanctuary (Ιερού), ενός χώρου που δεν προορίζεται για να τον βλέπουν οι άλλοι, αλλά για να θρέφει εμάς.

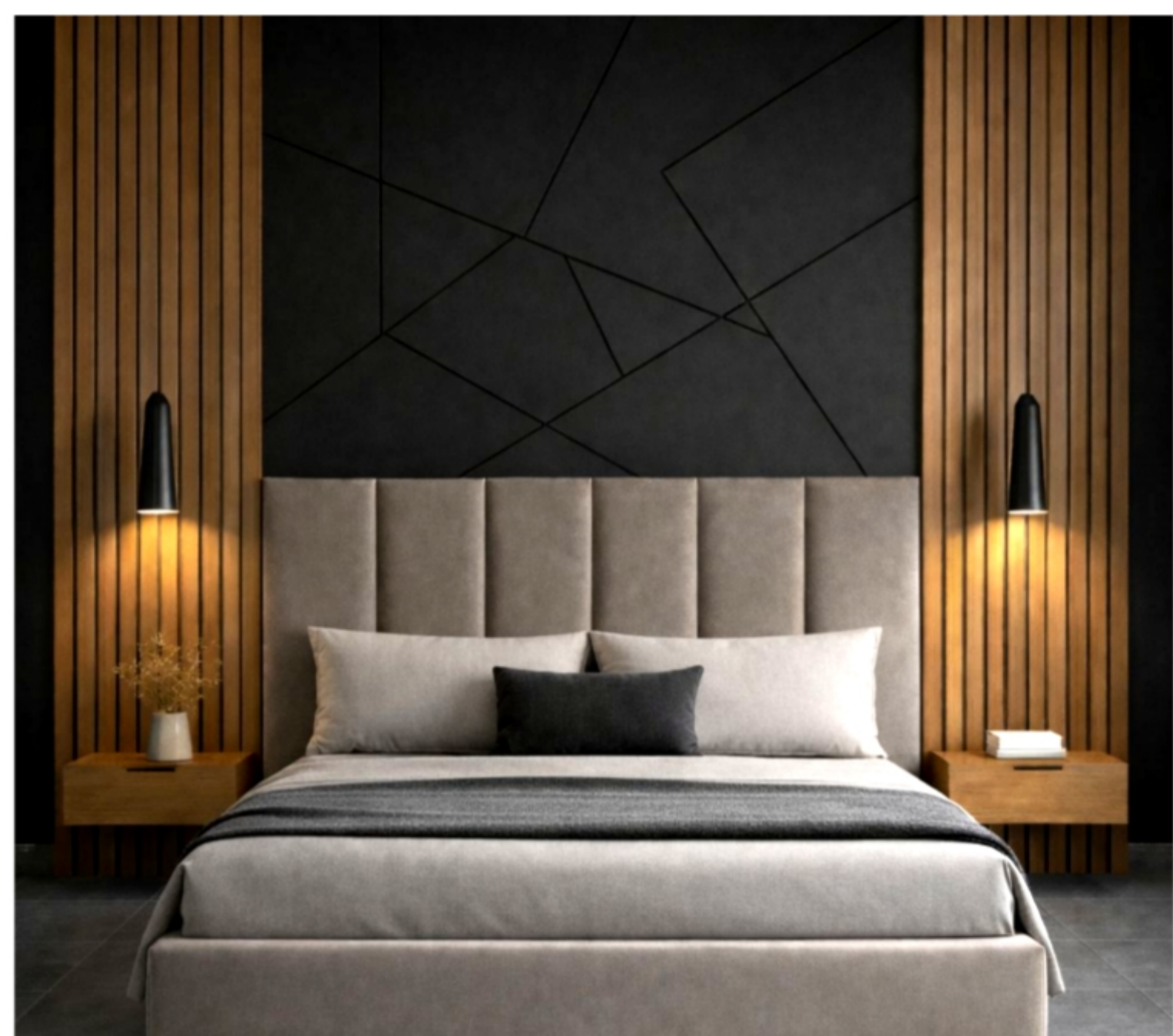
**Συμμετρία & Ισότητα:** Η επιλογή δύο πανομοιότυπων κομοδίνων και φωτιστικών δεν είναι απλώς ένας αισθητικός κανόνας. Ψυχολογικά, η συμμετρία στο υπνοδωμάτιο υποδηλώνει την επιθυμία για ισορροπία και ισοτιμία στις σχέσεις. Αντίθετα, η ασυμμετρία μπορεί υποσυνείδητα να αντανακλά μια αίσθηση «μονομέρειας» ή έλλειψης συντονισμού με τον σύντροφό μας.



**Layering:** Layering (Στρώσεις): Η χρήση πολλών μαλακών υφασμάτων, χαλιών και πολλαπλών στρώσεων στο κρεβάτι (throws, μαξιλάρια) υπηρετεί το emotional cocooning. Είναι η υποσυνείδητη επιθυμία μας να «τυλιχθούμε» και να απομονωθούμε από την ένταση της ημέρας. Όσο πιο «σκληρός» είναι ο έξω κόσμος, τόσο πιο μαλακά υλικά αναζητάμε στο δωμάτιό μας.



**Η Ψυχολογία του Κεφαλαριού:** Ένα στιβαρό και σταθερό κεφαλάρι προσφέρει μια αρχέγονη αίσθηση προστασίας. Σύμφωνα με την περιβαλλοντική ψυχολογία, όταν νιώθουμε ότι το κεφάλι μας είναι «θωρακισμένο» από πίσω, ο εγκέφαλος μπαίνει ευκολότερα σε κατάσταση βαθύ ύπνου (REM), καθώς δεν νιώθει εκτεθειμένος.



*Συνέχεια στην επόμενη σελίδα*



### Χρωματικό "Detox":

Στο υπνοδωμάτιο, η επιλογή μονοχρωματικών παλετών (monochromatic) ή γήινων τόνων βοηθά στη μείωση του οπτικού θορύβου.

Όταν το μάτι δεν χρειάζεται να επεξεργαστεί έντονες αντιθέσεις, το νευρικό σύστημα λαμβάνει το σήμα ότι η «αποστολή» της ημέρας τελείωσε και είναι ώρα για αποκατάσταση.



### Φως, χρώμα και ύψος.

#### Η Τριλογία της Αντίληψης: Πώς ο Χώρος «Σμιλεύει» τη Σκέψη

Το Φως, το Χρώμα και το Ύψος είναι η ατμόσφαιρα μέσα στην οποία αναπνέει η ψυχολογία μας. Η επιλογή τους προσδιορίζει το ενεργειακό αποτύπωμα του σπιτιού. Είναι η διαφορά ανάμεσα σε έναν χώρο που μας «εγκλωβίζει» και σε έναν χώρο που μας «απογειώνει».

Πρόκειται για μια τριπλή εξίσωση που ορίζει αν ένας χώρος θα μας ωθήσει στη δράση ή στη γαλήνη, επηρεάζοντας άμεσα τη χημεία του εγκεφάλου μας, από την παραγωγή της σεροτονίνης μέχρι τον έλεγχο της κορτιζόλης.



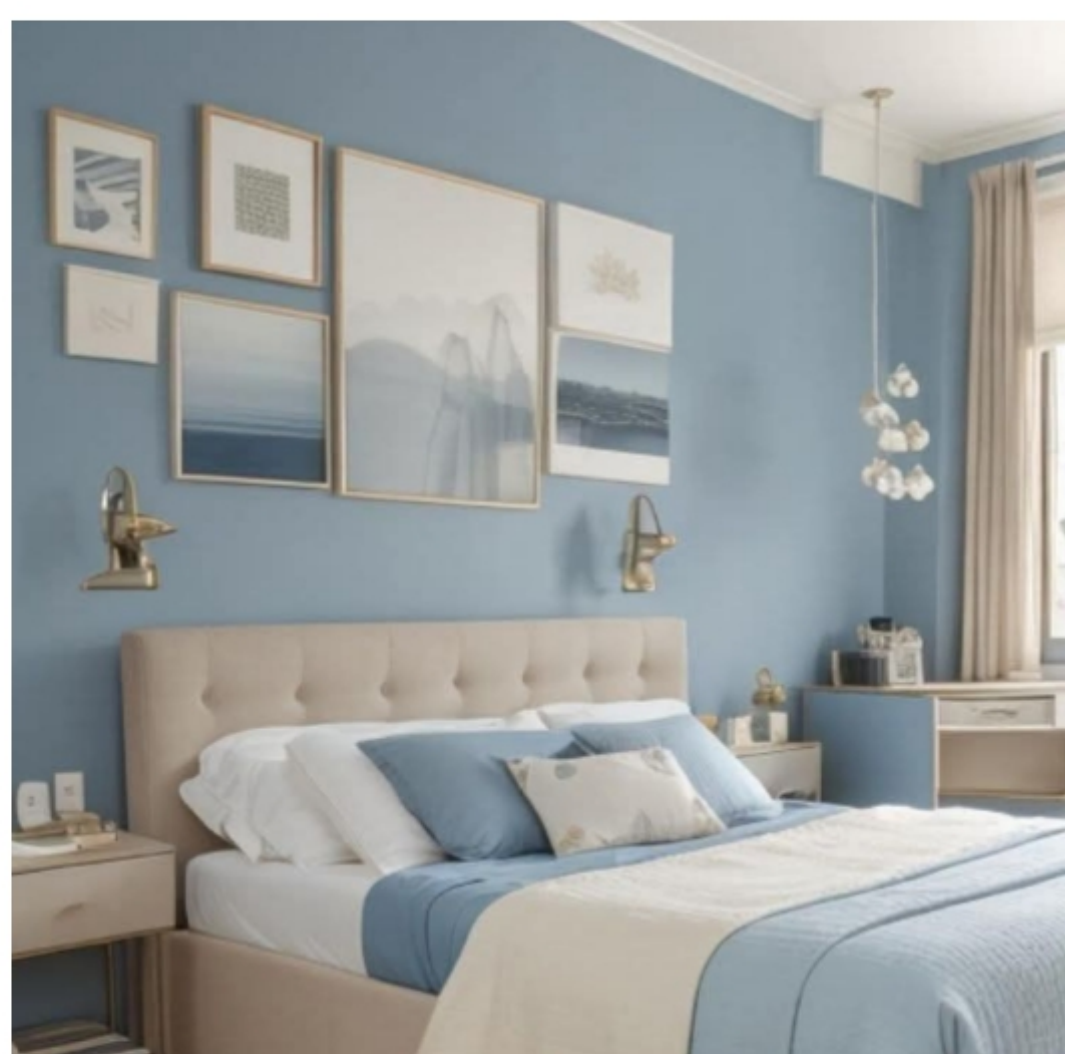
### Τα Ταβάνια που «Ανοίγουν» το Μυαλό:

Τα ψηλοτάβανα δωμάτια ενθαρρύνουν τη δημιουργική σκέψη, ενώ τα χαμηλοτάβανα βοηθούν στη συγκέντρωση στη λεπτομέρεια.



## Η Θεραπευτική Δύναμη του Χρώματος:

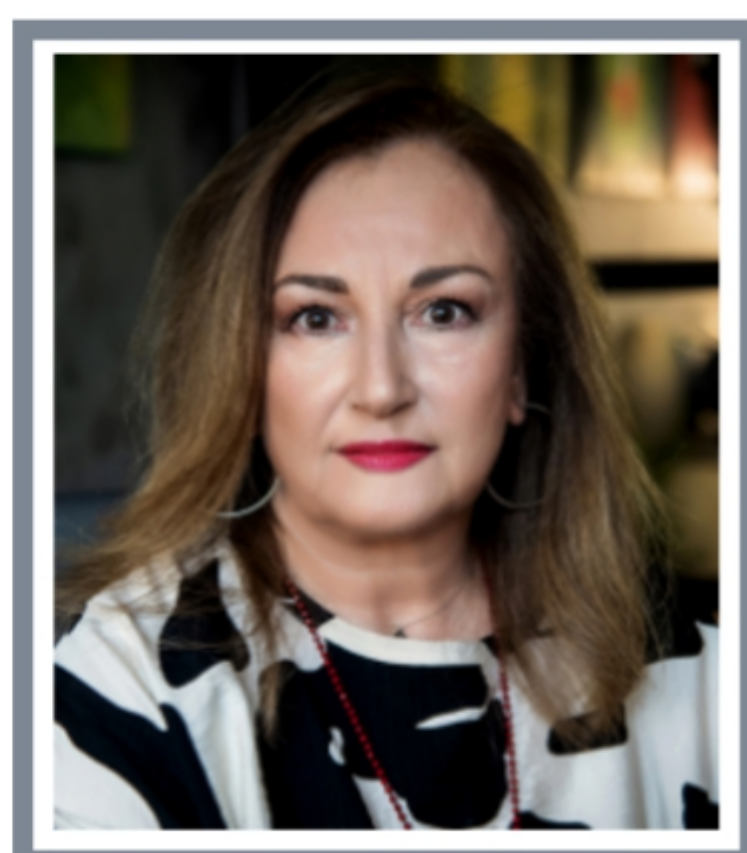
Το μπλε και το πράσινο μειώνουν τους καρδιακούς παλμούς (ιδανικά για ύπνο), ενώ το κίτρινο ενισχύει τη σεροτονίνη και τη δημιουργικότητα.



### Quick Psychology Tips για το Σπίτι σας

Θέλετε να αλλάξετε τη διάθεσή σας; Ξεκινήστε από τον χώρο σας με αυτές τις απλές κινήσεις:

- **Για άμεση χαλάρωση:** Αντικαταστήστε ένα έπιπλο με έντονες γωνίες με ένα που έχει στρογγυλεμένο σχήμα. Ο εγκέφαλός μας ηρεμεί όταν βλέπει καμπύλες.
- **Για δημιουργικότητα:** Αν εργάζεστε από το σπίτι, τοποθετήστε το γραφείο σας σε δωμάτιο με το υψηλότερο ταβάνι ή προσθέστε μια πινακιά κίτρινου χρώματος στον τοίχο για να τονώσετε τη σεροτονίνη σας.
- **Για καλύτερο ύπνο:** Απομακρύνετε την έντονη πολυκοσμία (clutter) από το υπνοδωμάτιο και επενδύστε στη συμμετρία. Δύο όμοια φωτιστικά δίπλα στο κρεβάτι προσφέρουν υποσυνείδητη αίσθηση σταθερότητας.
- **Για μείωση του στρες:** Τοποθετήστε τουλάχιστον δύο φυτά εσωτερικού χώρου στο οπτικό σας πεδίο. Η «βιοφιλία» μειώνει αποδεδειγμένα την κορτιζόλη.
- **Για αίσθημα ασφάλειας:** Μην τοποθετείτε τον καναπέ ή το κρεβάτι σας με την πλάτη στην πόρτα. Η δυνατότητα να ελέγχετε την είσοδο του δωματίου μειώνει το αρχέγονο startle reflex (αντανακλαστικό ξαφνιάσματος).



Translated & Edited by:  
Anastasia Vassilatou  
Head Executive Assistant

 **EPSILON TEAM**  
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

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

#### Πηγές & Βιβλιογραφία:

- Psychology Today: Στήλη "Design on My Mind" (Toby Israel).
- Architectural Digest: Μελέτες "Environmental Psychology and Interior Design".
- Elle Decor: Έρευνες για το "Color Psychology in Modern Homes".
- The School of Life / Alain de Botton: Από το βιβλίο και τις αναλύσεις "The Architecture of Happiness".
- Journal of Consumer Research: Μελέτες για το "Ceiling Height Effect" (αναφέρεται στο πλαίσιο των πηγών του Architectural Digest).



## The Antiparos Sanctuary:

Η Αρχιτεκτονική της Σιωπής απέναντι από το Δεσποτικό



### Η Αρμονία του Υπόσκαφου Design

Στον κόλπο του Αγίου Γεωργίου, εκεί που το γαλάζιο του Αιγαίου συναντά την ενέργεια του αρχαιολογικού χώρου στο Δεσποτικό, γεννιέται ένα συγκρότημα τεσσάρων κατοικιών που επαναπροσδιορίζει την έννοια της εντοπιότητας. Χρησιμοποιώντας τη φυσική τοπογραφία και την τέχνη της υπόσκαφης δόμησης, οι βίλες ενσωματώνονται διακριτικά στο επικλινές τοπίο, χτισμένες από τοπική πέτρα και φυσικό ξύλο. Η γραμμική τους διάταξη και η χρήση των υλικών δεν αποτελούν απλώς μια αισθητική επιλογή, αλλά μια βαθιά υπόκλιση στην κυκλαδίτικη φύση, εξασφαλίζοντας ότι ο δομημένος χώρος «αναπνέει» σε απόλυτη ισορροπία με το περιβάλλον.





## Living Under the Stars: Φως και Εστία

Η εσωτερική διαρρύθμιση ακολουθεί τη ροή του φωτός, με το ανώτερο επίπεδο να φιλοξενεί έναν ενιαίο, open-plan χώρο που «καδράρει» τη θάλασσα μέσα από εντυπωσιακά ανοίγματα. Η εμπειρία απογειώνεται στον εξωτερικό χώρο, όπου η πισίνα υπερχειλίσσης μοιάζει να ενώνεται με τον ορίζοντα. Στο κέντρο του διαμορφωμένου κήπου, μια ενσωματωμένη εστία φωτιάς (fire pit) προσκαλεί σε στιγμές απόλυτης χαλάρωσης κάτω από τον έναστρο ουρανό, δημιουργώντας το ιδανικό σκηνικό για τις καλοκαιρινές νύχτες του Χόλιγουντ που έχουν κάνει το νησί παγκόσμιο προορισμό για την elite.



## Ιδιωτικότητα σε Δύο Επίπεδα

Η έξυπνη αρχιτεκτονική σύλληψη εγγυάται το πιο πολύτιμο αγαθό στην Αντίπαρο: την απόλυτη ιδιωτικότητα. Αν και μέρος ενός συγκροτήματος, κάθε βίλα διαχωρίζεται από τις υπόλοιπες μέσω πυκνά φυτεμένων διαδρομών, εξασφαλίζοντας μηδενική οπτική επαφή μεταξύ των ενοίκων. Τα τρία master υπνοδωμάτια στο κατώτερο επίπεδο, με άμεση πρόσβαση σε προστατευμένες βεράντες, λειτουργούν ως αυτόνομα ησυχαστήρια. Πρόκειται για μια σπάνια επενδυτική ευκαιρία σε ένα νησί που η ζήτηση για high-end αισθητική και απομόνωση δεν ήταν ποτέ υψηλότερη.

Από τις 4 βίλες του συγκροτήματος μόνο οι δυο είναι διαθέσιμες προς πώληση ( μια 250τμ προς €1.990.000 και μία 235τμ προς €1.850.000  
Όλες οι βίλες παραδίδονται Χριστούγεννα του 2027



PROPERTY CODE: ΚΣ2153988

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

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



# Μια Σπάνια Πέτρινη Μονοκατοικία στην Καρδιά της Εκάλης



## Η Γοητεία της Πέτρας και της Ιστορίας

Σε μία από τις πιο αριστοκρατικές και γαλήνιες τοποθεσίες της Εκάλης, αυτή η πέτρινη μονοκατοικία των 176 τ.μ. αποτελεί έναν ύμνο στην κλασική αισθητική και τη διαχρονική ποιότητα. Αναπτυγμένη σε δύο επίπεδα μέσα σε ένα κατάφυτο οικόπεδο 1.491 τ.μ., η κατοικία αποπνέει μια αίσθηση αρχοντιάς που δύσκολα συναντά κανείς σε σύγχρονες κατασκευές. Η ανακαίνιση του 2010 σεβάστηκε απόλυτα τον αυθεντικό χαρακτήρα του κτιρίου, διατηρώντας τα ξύλινα κουφώματα και την εσωτερική σκάλα, ενώ η πέτρινη κατασκευή προσφέρει κορυφαία φυσική μόνωση και μια ζεστή, οικεία ατμόσφαιρα που αγκαλιάζει τους τρεις άνετους χώρους ύπνου και τους ευρύχωρους χώρους υποδοχής.

## Ένα Οικόπεδο - «Τρόπαιο» με Απεριόριστες Προοπτικές

Η πραγματική υπεραξία του ακινήτου κρύβεται στην έκταση και τις προδιαγραφές του οικοπέδου του. Με πρόσοψη σχεδόν 30 μέτρων και βάθος 50 μέτρων, το πανταχόθεν ελεύθερο οικόπεδο προσφέρει απόλυτη ιδιωτικότητα και έναν κήπο με δική του γεώτρηση που μοιάζει με προσωπικό δάσος. Με Συντελεστή Δόμησης 0,4, το ακίνητο προσφέρει την εξαιρετική δυνατότητα στον νέο ιδιοκτήτη να αξιοποιήσει την υπολειπόμενη δόμηση των 420 τ.μ., δημιουργώντας συνολικά ένα εντυπωσιακό οίκημα σχεδόν 600 τ.μ. στην πιο προνομιακή ζώνη των Βορείων Προαστίων.

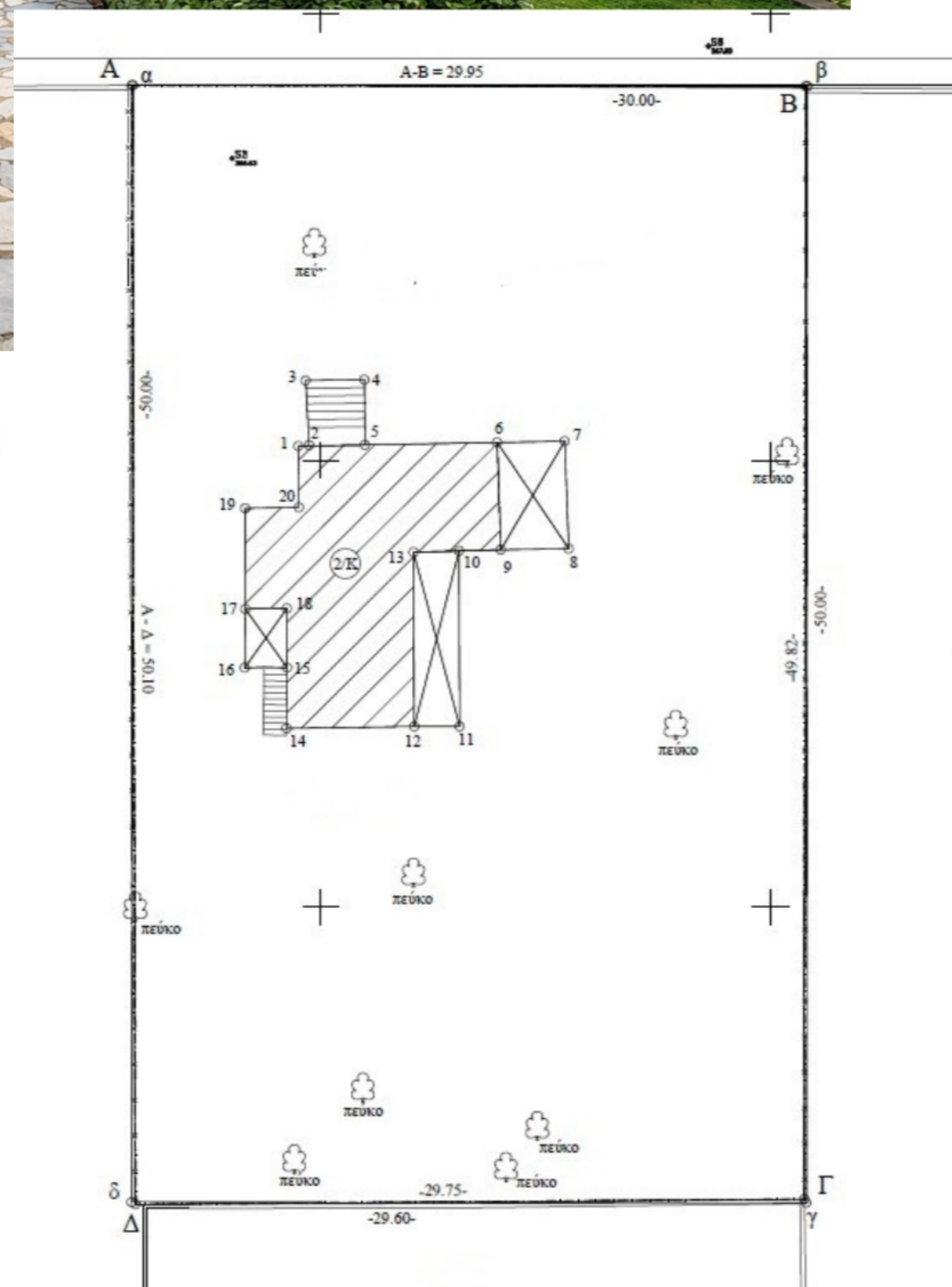




## Επενδυτική Ευελιξία: Ανακατασκευή ή Νέα Αρχή

Η συγκεκριμένη πρόταση αποτελεί μια σπάνια επενδυτική ευκαιρία λόγω της ευελιξίας που προσφέρει. Ο αγοραστής μπορεί να επιλέξει να διατηρήσει τους επιβλητικούς πέτρινους τοίχους ως τον κεντρικό πυρήνα μιας εκτεταμένης ανακατασκευής, παντρεύοντας την παράδοση με το σύγχρονο design σε ένα κτίριο 600 τ.μ.

Εναλλακτικά, το ακίνητο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ένας καθαρός «καμβάς» (οικόπεδο) για την ανέγερση μιας νέας, υπερπολυτελούς βίλας από το μηδέν.



PROPERTY CODE: ΕΠ1566630  
EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE: [www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)





# Βριλήσσια κέντρο προς μίσθωση Δυο νεόδμητα οροφодιαμερίσματα



140τμ, 3ου ορόφου με 3 υπνοδωμάτια, αντλία θερμότητας, 2 θέσεις υπόγειου parking. Παράδοση Μάρτιος 2026. Τιμή: €2.700.

140τμ, 2ου ορόφου, με 3 υπνοδωμάτια, αντλία θερμότητας, 2 θέσεις parking. Παράδοση Μάρτιος 2026. Τιμή: €2.500.



 **EPSILON TEAM**  
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

PROPERTY CODE 2nd floor:  
AB2140117

PROPERTY CODE 3rd floor:  
AB2140186

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

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



# Φιλοθέη:

## Διαμέρισμα 200τμ. προς μίσθωση στη



Σε εξαιρετικό σημείο της Φιλοθέης, διατίθεται προς ενοικίαση ένα φωτεινό, γωνιακό και διαμπερές οροφодιαμέρισμα 200 τ.μ., 3ου ορόφου. Αναπτύσσεται σε ένα επίπεδο και περιλαμβάνει τρία υπνοδωμάτια – το ένα master –, δύο μπάνια, ένα WC, ξεχωριστή κουζίνα και ευρύχωρο καθιστικό με τζάκι. Έχει ακόμα ένα 4ο βοηθητικό δωμάτιο υπηρεσίας ή laundry.



Η κατάσταση του ακινήτου είναι εξαιρετική. Τα ξύλινα δάπεδα προσδίδουν διαχρονική ζεστασιά, ενώ τα κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια εξασφαλίζουν άνεση και ενεργειακή απόδοση. Η θέρμανση είναι αυτόνομη με φυσικό αέριο και υπάρχει κλιματισμός.

Οι μεγάλες βεράντες με ανοιχτή θέα, οι ηλεκτρικές τέντες, ο φωτεινός χαρακτήρας και η αίσθηση πολυτέλειας κάνουν το διαμέρισμα ξεχωριστό.

Επιτρέπονται κατοικίδια.

Διαθέσιμο από 1η Μαΐου 2026.

Ζητούμενη τιμή: €3.500

PROPERTY CODE: EA166526ΔΙΑ

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

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



# Πέτρινη μονοκατοικία 345τμ στο Παλαιό Ψυχικό



Σε ένα από τα πιο αριστοκρατικά σημεία του Παλαιού Ψυχικού, αυτή η πέτρινη μονοκατοικία 345 τ.μ. αποτελεί ένα αυθεντικό δείγμα της αρχιτεκτονικής του 1960. Σε οικόπεδο 636 τ.μ. με πλούσιο κήπο και δυνατότητα πισίνας, το ακίνητο συνδυάζει την ιδιωτικότητα με τη διαχρονική αίγλη.

Το ακίνητο διακρίνεται για τη στιβαρή πέτρινη κατασκευή του και τον πρωτοποριακό σχεδιασμό των split levels (ανισοσταθμία επιπέδων).

## - Χώροι Υποδοχής:

Η κύρια είσοδος οδηγεί σε μια επιβλητική τραπεζαρία. Στο υπερυψωμένο επίπεδο, το ευρύχωρο καθιστικό με το κλασικό τζάκι περιβάλλεται από μεγάλες γυάλινες επιφάνειες, επιτρέποντας στο φυσικό φως να λούζει τον χώρο και προσφέροντας άμεση πρόσβαση στη μεγάλη βεράντα και θέα στον κήπο.

- **Ιδιωτική Ζώνη:** Το υπερυψωμένο ισόγειο φιλοξενεί δύο άνετα υπνοδωμάτια με ένα μπάνιο, ενώ ολόκληρος ο 1ος όροφος είναι αφιερωμένος στο Master Suite, το οποίο διαθέτει δικό του μπάνιο και έναν επιπλέον χώρο, ιδανικό για γραφείο ή ιδιωτικό καθιστικό.

- **Lower Level:** Το επίπεδο του κήπου αποτελεί την καρδιά της καθημερινότητας, διαθέτοντας δεύτερο καθιστικό, καθημερινή τραπεζαρία, κουζίνα, δωμάτιο προσωπικού και βοηθητικούς χώρους.

- **Εξωτερικοί Χώροι:** Ο μεγάλος κήπος που περιβάλλει την κατοικία λειτουργεί ως ένα απόλυτο «ησυχαστήριο» μέσα στον αστικό ιστό. Η πρόβλεψη για κατασκευή πισίνας δίνει τη δυνατότητα για μια σύγχρονη αναβάθμιση που θα εκτοξεύσει την αξία του ακινήτου.

Τιμή: €2.600.000.





PROPERTY CODE: ΕΠ2052400  
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)



# Κολωνακί Skyline Residence: Minimal Πολυτέλεια στον 5ο Όροφο



Σε ένα από τα πιο ήσυχια και περιζήτητα σημεία του Κολωνακίου, αυτό το νεόδμητο οροφδιαμέρισμα 193 τ.μ. στον 5ο όροφο αποτελεί την επιτομή του σύγχρονου urban luxury. Ο minimal σχεδιασμός συναντά την τεχνολογική υπεροχή με ενδοδαπέδια θέρμανση, σύστημα κλιματισμού VRV και ενεργειακά κουφώματα A+, ενώ η μεγάλη βεράντα προσφέρει μια σπάνια αίσθηση ελευθερίας με ανοιχτή θέα στον αστικό ιστό.







Με τρία υπνοδωμάτια (δύο Master en-suite), δρύινα δάπεδα και premium υλικά όπως Corian, η κατοικία συνδυάζει την υψηλή αισθητική με την απόλυτη λειτουργικότητα, διαθέτοντας επιπλέον δύο θέσεις στάθμευσης με υποδομή φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Μια σπάνια επενδυτική πρόταση για όσους αναζητούν την κορυφαία ποιότητα διαβίωσης στο πιο αριστοκρατικό σημείο της πρωτεύουσας.

Τιμή: €2.600.000



PROPERTY CODE: ΑΚ2145627  
EPSILON TEAM  
real estate agents / appraisers  
TEL: +302107212284  
MOBILE: +30 6944 626 626  
WEBSITE: [www.epsilonteam.gr](http://www.epsilonteam.gr)



Helping you find your happy place.  
Since day one.





★★★★★

Εξαιρετικοί επαγγελματίες με γνώση της αγοράς.

Απευθύνθηκα στην Epsilon...

[Read more](#)

Google

Erica K

★★★★★

Εμπιστεύτηκα την Epsilon Team real estate στην αναζήτηση μου για το σπίτι...

[Read more](#)

Google

Γεώργι

★★★★★

Προτείνω ανεπιφύλακτα το epsilon team real estate, η εμπειρία μου μαζί τους ήταν...

[Read more](#)

Google

assy Saiti

★★★★★

Εξαιρετοι επαγγελματίες. Με βοήθησαν στην εύρεση της ιδανικής κατοικίας με βάση τ...

[Read more](#)

Google

ofia K

★★★★★

Best real estate agent in town!

[Read more](#)

[Love our vibe? Share your experience!](#)







Η ομάδα της Epsilon Team real estate  
και η συντακτική ομάδα του περιοδικού Epsilon Living  
σας εύχονται καλές απόκριες