

## GENERAL INFORMATION

**Unit №:** 877-4A (Villa Petra – Left House)

**New building:** Yes

**Type:** Villa / House (Semi-detached)

**Delivery day:** 08/2027

**Plot area:** 310sqm

**Indoor covered area:** 145sqm

**Outdoors covered area:** 21sqm

**Basement area:** 58sqm

**High-End Finishes:** Yes

**Floors:** 3

**Bedrooms:** 3

**Bathrooms/Toilets:** 2+1

**Location:** Palodia, Limassol, Cyprus

<https://maps.app.goo.gl/rJTxNSWJvMcvwot8>

**PRICE:** €550,000 + VAT

**Swimming Pool:** No

**Jacuzzi:** No

**Garden area:** No

**BBQ area:** No

**Air conditioning:** No

**Underfloor heating:** No

**Heat pump:** No

**Storage:** No

**Covered parking:** Yes

**Security alarm:** No

**Security camera system:** No

**Smart doorbell:** No

**Solar panels:** Yes

**Window shutters:** No

**UF water system:** No

**Water softening system:** No

**Energy-efficiency:** Class A'

## TECHNICAL SPECIFICATIONS

### General

The building is certified with a Category 'A' Energy Efficiency Certificate, satisfying European standards and in accordance with the local Authorities regulations.

### Quality Standards

All materials used shall carry the 'CE' mark.

## Structure

Reinforced concrete, according to the civil engineer design based on anti-seismic regulations. Strength of concrete on slabs and beams C30 and C45 on columns. On the exterior of beams and columns 8cm extruded polystyrene will be placed.

## Masonries

### Exterior walls: (from the inside to the outside)

- Smooth plaster (thk 3mm)
- Plaster (thk. 25mm)
- Insulating bricks 20cm\*25cm\*30cm (thk 20 cm)
- Extruded polystyrene (thk 80mm)
- Plaster rendering with mesh and smooth external render (thk 7 mm)

All systems are in accordance to **Local Authority regulations**.

### Interior walls:

- Smooth plaster (thk 3mm)
- Cement plaster (thk 25mm)
- Round hole brick 10\*20\*30 (thk 10 cm)
- Cement plaster (thk 25mm)
- Smooth plaster (thk 3mm)

## Roof thermal & water insulation

- Concrete (thk 20cm)
- Extruded polystyrene (thk 50mm)
- Second layer of extruded polystyrene (thk 50mm)
- Screed (thk  $\geq 10$ cm).
- Bituminous reinforced polyester membrane (thk 45mm)
- Sika 560 (2 layers)

## Verandas water insulation

- Three coats of insulating cement with mesh.

## Flooring

Internal areas of apartments and verandas paved with quality imported ceramic tiles

The entrance threshold will be marble or granite.

Under all windows will be inserted white or beige color marbles.

All ceramics, marbles and granites will be laid with high strength adhesives (C2TE S1) and joint fillers.

**All tiles purchase value is €25/m<sup>2</sup>.**

**Laminated parquet optional in bedrooms of purchase value €25/m<sup>2</sup>.**

Internal staircase in selected imported marble of purchase value €40/m.

## Bathroom walls

Ceramic installation inside bathrooms and toilets will be until ceiling.

All ceramics and marbles will be laid with high strength adhesives (C2TE S1) and joint fillers.

**All tiles purchase value is €29/m<sup>2</sup>.**

Kitchen wall with granite or marble of purchase value of €160/m<sup>2</sup>

### **Paint work**

Outside, where the wall will be painted, a stabilizer will be applied and three coats of exterior paint. Interior walls will be plastered with three coats of smooth plaster and three coats of quality emulsion paint in the color choice of the customer.

The ceilings will be of good quality fair-faced concrete finish with three coats of smooth plaster and three coats of quality emulsion paint.

All the paints will be bought from Peletico.

### **Electrical and telephone installation**

All electrical installations will be made under EAC regulations and according to the drawings.

- Smoke detectors inside kitchen.
- Solar panel installation according to EAC specifications.

### **Smart house (NOT INCLUDED IN THE PRICE – Ask us for price)**

Includes: security alarm, surveillance system, smart doorbell, smart lighting, etc.

### **Plumbing/sewerage and drainage**

The hydraulic installation will be made in accordance to the architectural designs with oxygen barrier PEX pipes (pipe in pipe).

Hidden sewers with plastic pipes according to the architectural designs and connection to the central sewerage system of the city.

Pressurized water system for hot and cold water.

PVC pipes will be used for the drainage system and will be connected to the sewage system of the building

Faucet above hob.

### **Complete water system setup (NOT INCLUDED IN THE PRICE – Ask us for price)**

BIG BLUE 4.5"×10" sediment filter at main water supply.

5-Stage Ultrafiltration water system under the sink.

PENTAIR Water Softener 30L with by-pass

### **Solar water heater**

300 liters solar water heater with two solar panels 150 \* 100 selective, one-coil pressure roller for heating.

Water tank of 1000 liter capacity.

### **Heating and Air conditioning**

Only Provisions.

## **Sanitary Fitting**

Sanitary fittings are all quality and will be fitted and installed according to European standards including single level mixer taps and shower attachments. See relevant catalogue.

The fixed cost for sanitary fittings is set at €3500. In case the client prefers other supplier the amount that will be refunded is 80% of the fixed cost.

## **Aluminum doors/windows (ext.)**

Window frames according to the plans of the energy efficiency study made of black anodized aluminum.

Sliding (ALUMIL Smartia S350), open (ALUMIL Smartia S67 hidden sash), double glazing 5 + 5mm with 17 mm gap.

## **Carpentings**

### **Entrance Door**

Safety door.

### **Internal Doors**

All internal doors and frames made from local bespoke fabricators according to Interior Architect's Designs and Specifications. All internal doors and frames are laminated. All ironmongery used is of European import.

### **Wardrobes**

All laminated wardrobes will be made by local bespoke fabricators according to Interior Architect's Designs and Specifications and will include hanging rails, shelves and drawers.

### **Kitchen Fittings**

Base and wall laminated units according to the drawing. Worktops of elegant granite finish and quality stainless steel sink with 3-way mixer tap. Electric and/or plumbing provisions for fridge, washing machine, built-in hob, hood and oven are included as shown on the drawings (appliances are not included).

### **Toilet cabinet**

Toilet cabinets are laminated and according to the drawings.

## **Internal Metal Balustrades in Stairwell**

Locally fabricated iron balustrade systems fitted throughout the communal stairwell.

## **External Works**

### **Boundaries**

The property boundaries will be constructed of reinforced concrete walls with two coats of spatula and paint finish.

### **Parking**

Will be laid with ceramics of €25/m<sup>2</sup>.

## **Pool (NOT INCLUDED IN THE PRICE – Ask us for price)**

Size: 8x4m. With liner and chlorinated & external open shower area.

**Jacuzzi (NOT INCLUDED IN THE PRICE – Ask us for price)**

Custom-made by Crystec Spas 2x2m & 42 jets (5-seats).

**BBQ area (NOT INCLUDED IN THE PRICE – Ask us for price)**

Outside area with build in BBQ and sink.

**Garden area (NOT INCLUDED IN THE PRICE – Ask us for price)**

Different plants/flowers will be planted with a simple watering system. Some areas will include artificial or real grass depending from customer's request (max 20sqm).

**Terms and Conditions:**

- All installation or fitting of air conditioning units, central heating, satellite dish or other machinery that can alter the building's original elevation, must have the vendor's approval. Furthermore, the purchaser will be responsible for any additional costs that may arise due to any problems to the building or malfunctions to any machinery that may be caused in the event that the above paragraph does not apply.
- Any changes desired by the buyer will give the appropriate time to the seller to delay the delivery date of the property. Any upgrades / changes, as agreed, will be costed and priced accordingly. The extra billings prepaid during construction.
- Note that if the buyer chooses natural materials such as stone / wood / marble / granite, not industrially, there will be no claim to any color deviations or appearance compared with the sample.
- The light fixtures are not included.

\_\_\_\_\_  
Seller's Name & Signature

\_\_\_\_\_  
Buyer's Name & Signature

ΕΚΔΟΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ: ΕΟΑ Λεμεσού**

Αρ. Βεβαίωσης	05.100.7180
Ημ. Έκδοσης Βεβαίωσης Πολεοδομικής Αρχής	28/11/2025
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΗΣΗΣ</b>	
Αιτητής	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ και Άλλοι
Διεύθυνση Αιτητή	Ταχυδρομική θυρίδα 40473, ΣΚΑΛΑ, ΛΑΡΝΑΚΑ, ΛΑΡΝΑΚΑ, ΛΑΡΝΑΚΑ, 6304
Ημερομηνία Λήψης	31/10/2025
Τύπος Αίτησης	ΕΠΒ - Αίτηση για Βεβαίωση Πολεοδομικής Αρχής
Κατηγορία Ανάπτυξης	Οικιστική ( ΔΥΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ)
Η Αίτηση Αφορά	Μέχρι 2 Κατοικίες
Περιγραφή Ανάπτυξης	Ανέγερση 2 Οικιστικών Μονάδων
Δήμος/Κοινότητα	ΠΑΛΟΔΕΙΑ

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ:** Βλέπε Παράρτημα Α

Έχει εκδοθεί Αυτόματη Βεβαίωση, εφόσον έχουν παρέλθει οι 20 εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, και η πολεοδομική άδεια θεωρείται δοσμένη, με την ευθύνη του μελετητή για την ορθότητα των σχεδίων και στοιχείων που υποβλήθηκαν.

Σε περίπτωση που σε δειγματοληπτικό έλεγχο της Πολεοδομικής Αρχής ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε μεταγενέστερη φάση (π.χ. σε επιτόπου έλεγχο σε διάφορα στάδια ανέγερσης της οικοδομής, από την αρμόδια Αρχή ή/και Ελεγκτές Δόμησης, μετά την εισαγωγή των σχετικών νομοθετικών ρυθμίσεων), διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα (όπως αναφέρονται πιο πάνω), η παρούσα Βεβαίωση θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ για επιβολή των προβλεπόμενων, με βάση τη σχετική Νομοθεσία, και σύμφωνα με την υποβληθείσα βεβαίωση επαγγελματικής ασφάλισης, πονών.

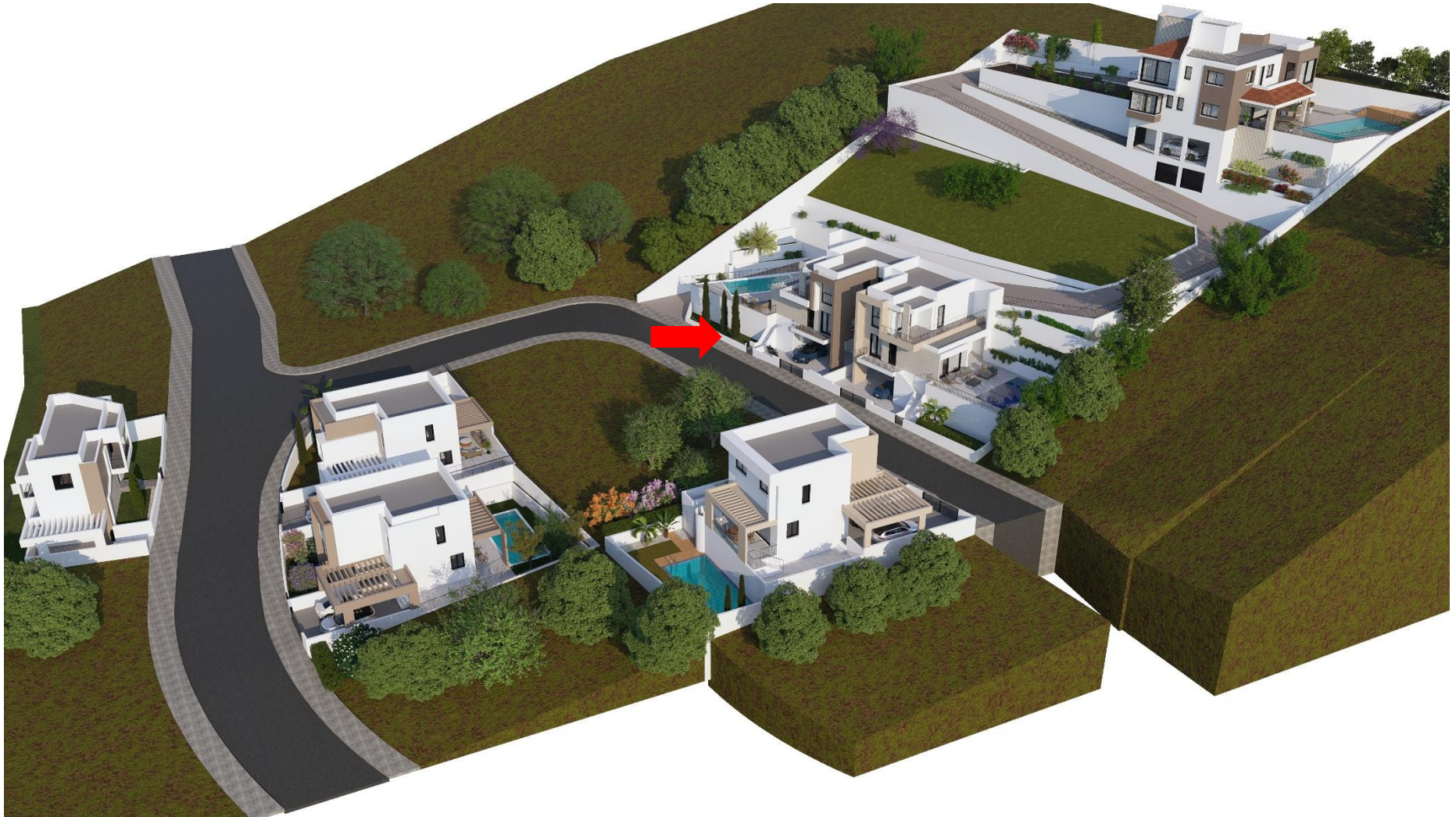
Επιπρόσθετα, σε περίπτωση που στα πλαίσια των προαναφερόμενων ελέγχων, διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας (π.χ. ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης, υπέρβαση συντελεστή δόμησης), και δεδομένου ότι, ανεξάρτητα από τη διενέργεια πιο ενδελεχούς ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή, η ευθύνη για την ορθότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων παραμένει στον μελετητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να προβεί στη λήψη μέτρων, όπως ενημέρωση της αρμόδιας Αρχής για προώθηση των σχετικών διαδικασιών για κατεδάφιση, υποχρέωση υποβολής αίτησης μέσω της διαδικασίας της παρέκκλισης [δεν θα είναι δυνατή στις περιπτώσεις αυτές, η εκ των υστέρων μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές με βάση το Διάταγμα περί Διατηρητέων Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 89/2015, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται)] για αντιστάθμισμα του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπέρβασης, με διπλάσιο τίμημα, κ.α.

Στις περιπτώσεις που από επιτόπου έλεγχο διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας, θα τηρείται αρχείο από την αρμόδια Αρχή και δεν θα είναι δυνατή η υποβολή από τον ίδιο μελετητή άλλης αίτησης με τη διαδικασία της Βεβαίωσης.

Σε περίπτωση τροποποιήσεων στα σχέδια που υποβάλλονται με την παρούσα αίτηση, στα πλαίσια διαβουλεύσεων κατά το στάδιο εξέτασης της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής, οι οποίες δεν καλύπτονται από το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης) και από το Διάταγμα που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 4(2)(στ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 309/2019, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται), θα πρέπει να υποβληθεί εκ νέου αίτηση για εξασφάλιση Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής.

**ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ  
ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΛΕΜΕΣΟΥ**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

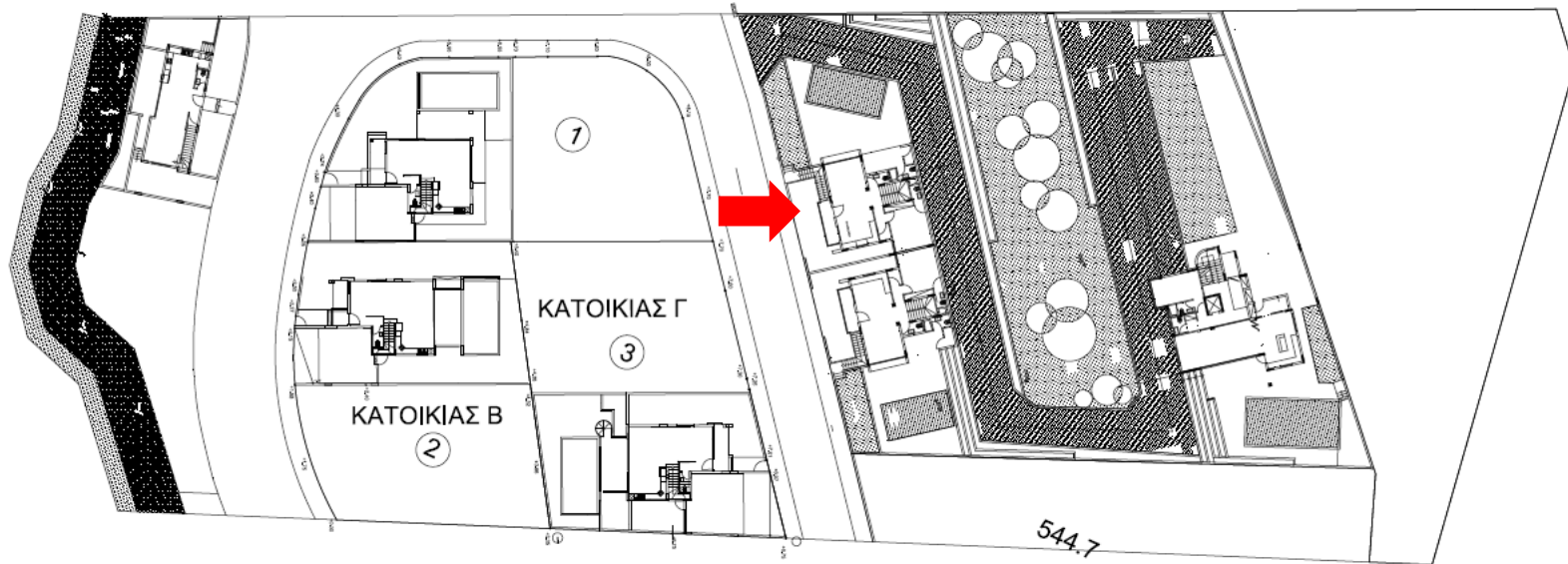


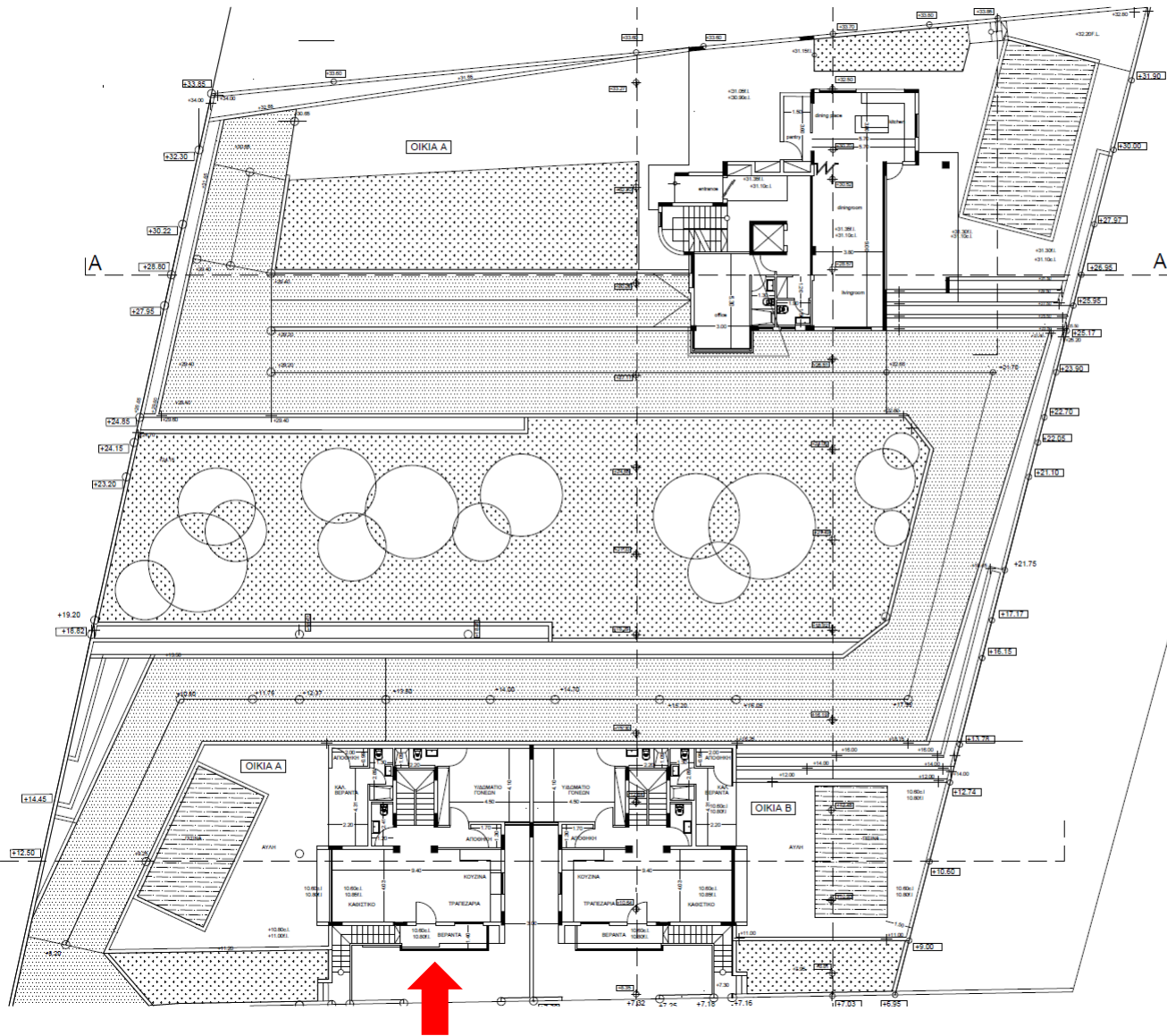




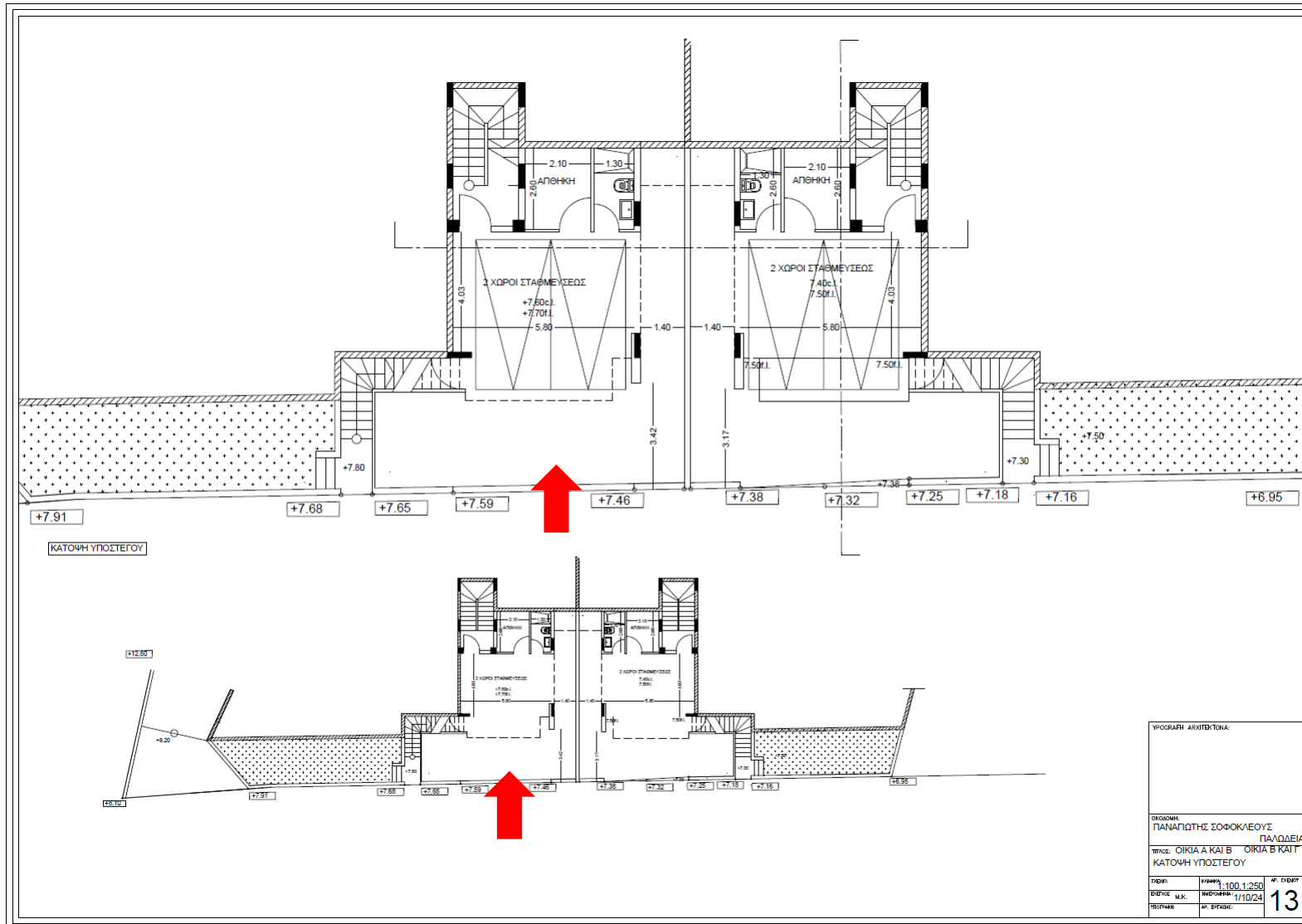




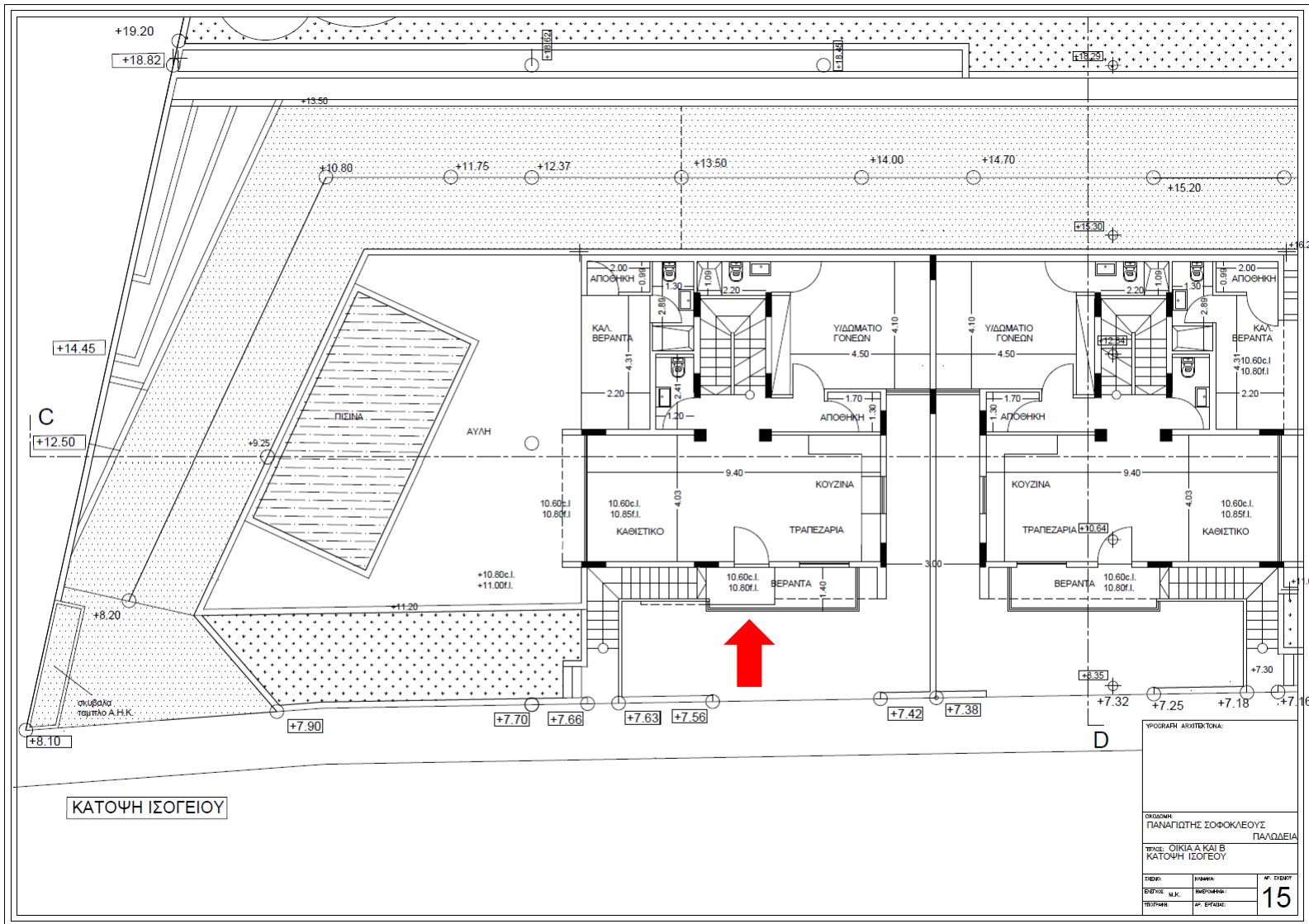


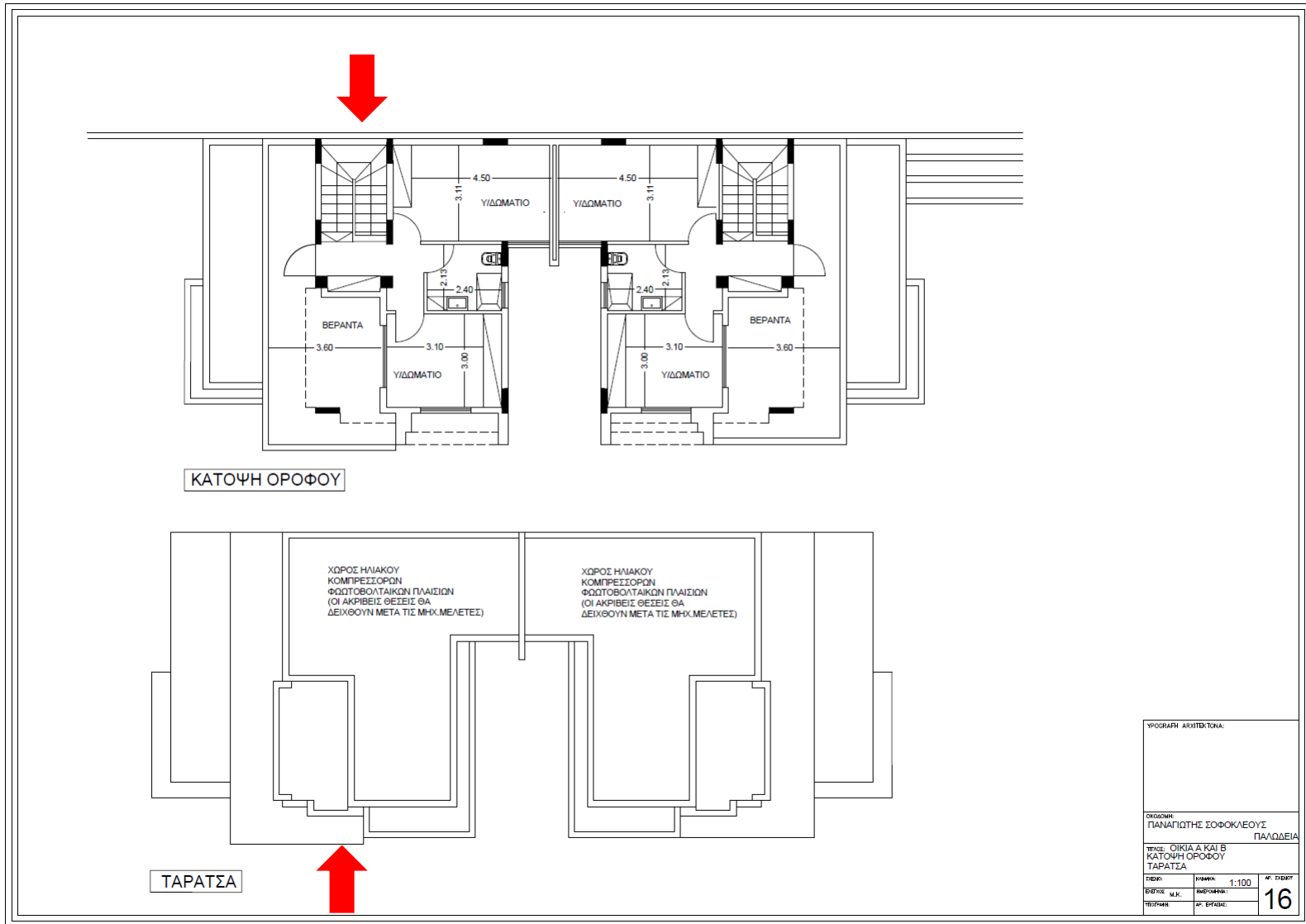


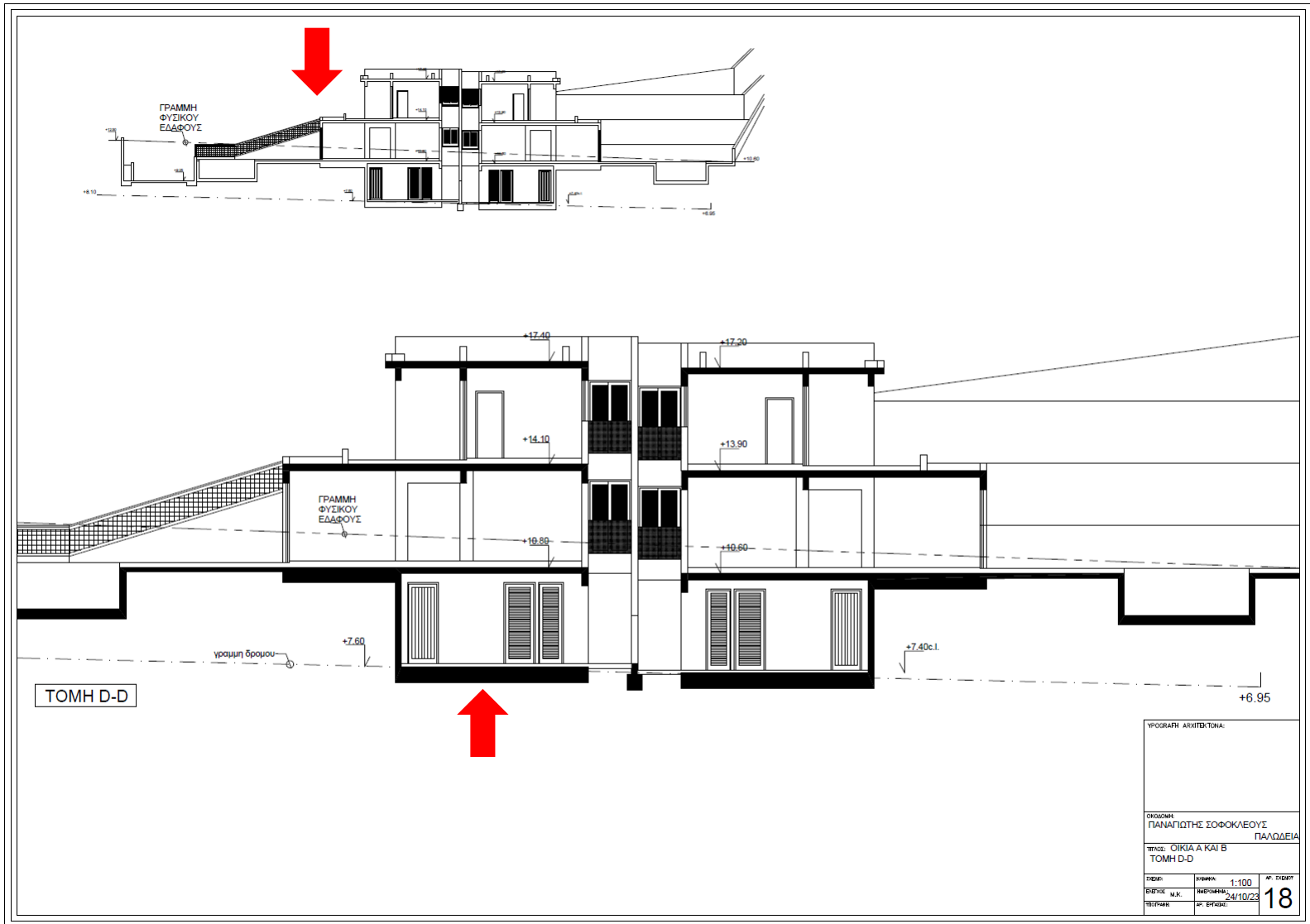
ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ:		
ΟΙΚΟΔΟΜΗ		
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ ΠΑΛΩΔΕΙΑ		
ΠΡΟΣ: ΟΙΚΙΑ Α ΟΙΚΙΑ Α ΚΑΙ Β		
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ		
ΚΩΔΟΣ:	ΚΥΜΑΚΑ: 1:200	ΑΡ. ΔΙΑΓΡΑΦΗΣ:
ΕΠΙΘΕΤΟ:	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:	

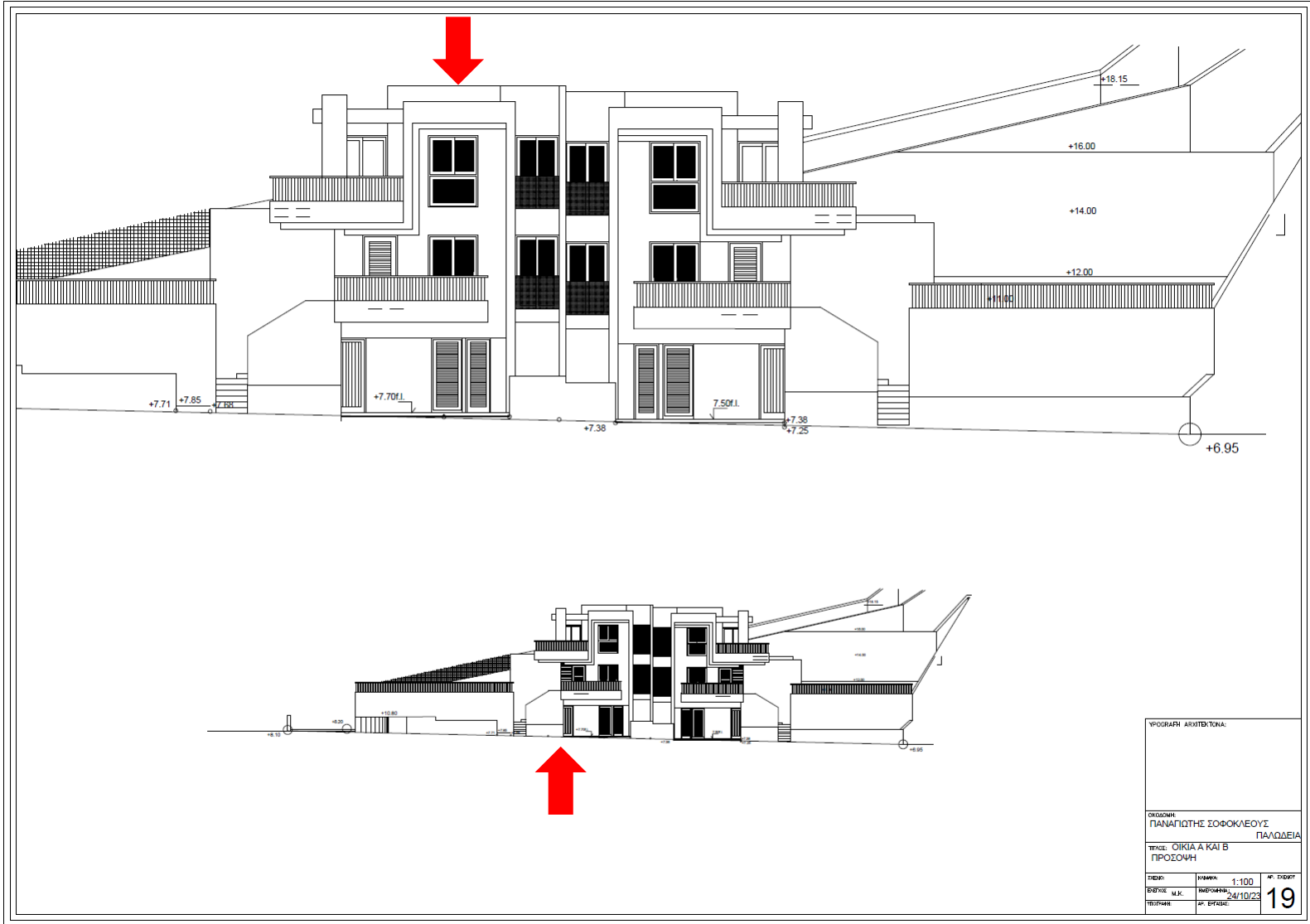


ΥΠΟΒΡΑΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ:		
ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΠΑΝΑΠΟΤΗΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ ΠΑΛΩΔΕΙΑ		
ΤΥΠΟΣ: ΟΙΚΙΑ Α ΚΑΙ Β ΟΙΚΙΑ Β ΚΑΙ Γ ΚΑΤΩΦΗ ΥΠΟΣΤΕΓΟΥ		
ΣΧΕΔΙΩΤΗΣ:	ΚΩΔΙΚΟΣ:	№ ΣΧΕΔΙΟΥ:
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΣ Μ.Κ.:	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:	1.00.1.250
ΤΕΧΝΙΚΟΣ:	№ ΕΓΚΡΙΣΗΣ:	1/10/24
		<b>13</b>

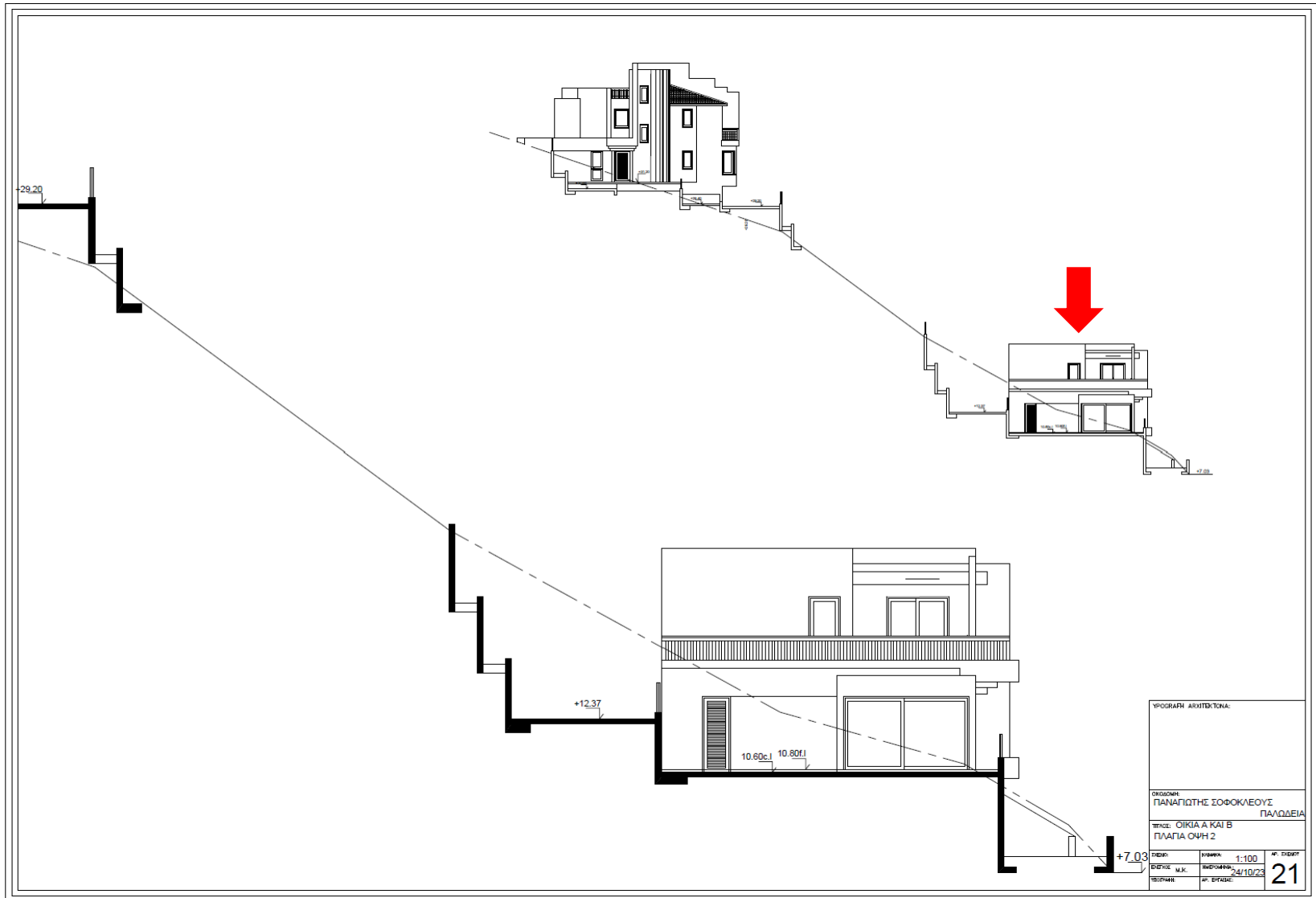




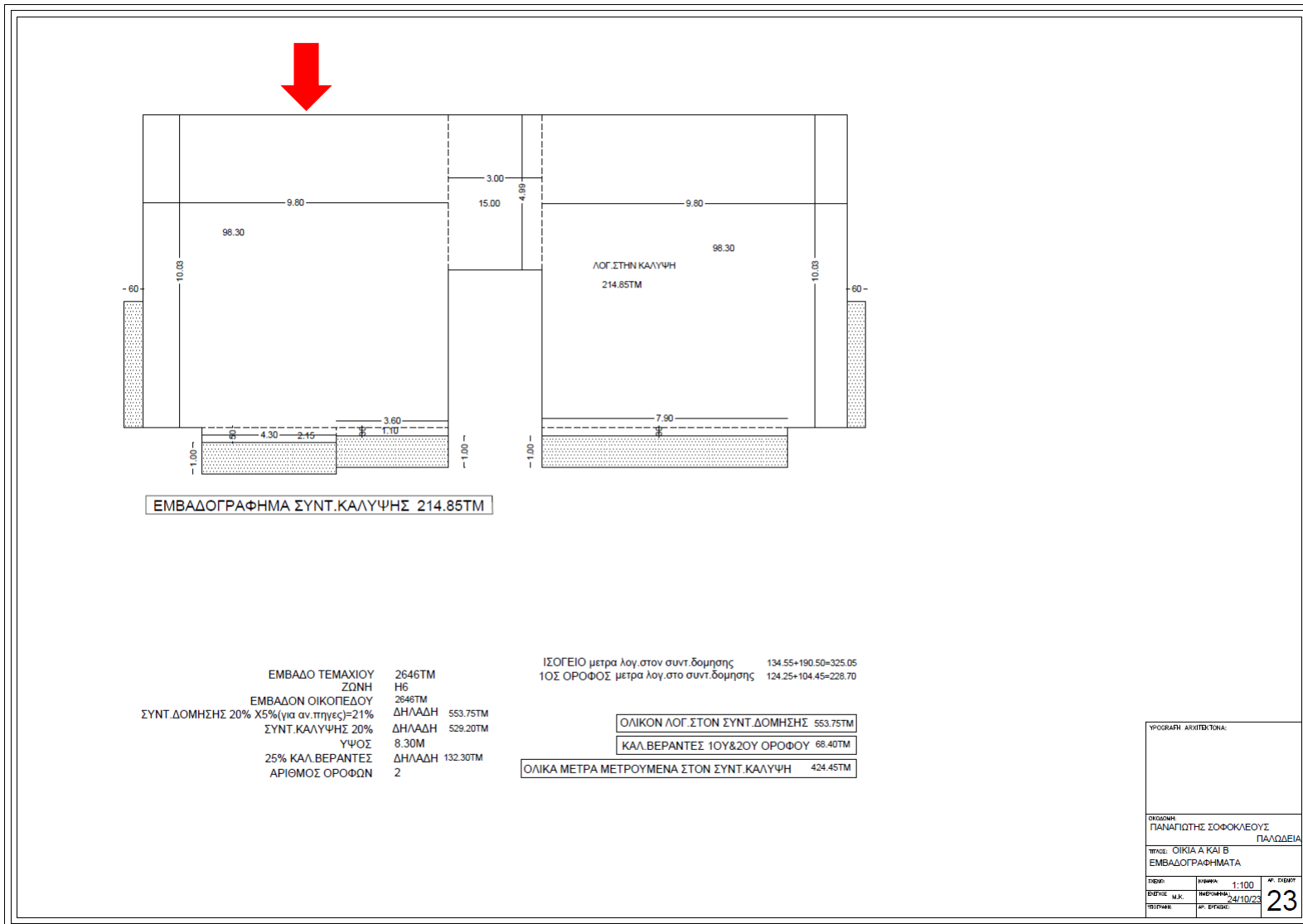




ΥΠΟΒΡΑΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΑ			
ΟΙΚΟΔΟΜΗ			
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ		ΠΑΛΩΔΕΙΑ	
ΤΙΤΛΟΣ: ΟΙΚΙΑ Α ΚΑΙ Β ΠΡΟΣΩΦΗ			
ΜΕΓΕΘΡΟΣ	ΚΙΛΩΝ	ΜΕΓΕΘΡΟΣ	ΑΡ. ΣΕΛΙΔΩΝ
1:100	24/10/23		19







ΦΩΤΟΓΡΑΦΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ:

---

ΟΙΚΟΔΟΜΗ  
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ ΠΑΛΩΔΕΙΑ

ΤΕΡΟΣ: ΟΙΚΙΑ Α ΚΑΙ Β  
ΕΜΒΑΔΟΓΡΑΦΗΜΑΤΑ

ΣΧΕΔΙ:	ΚΥΡΙΑΚΟΣ	1:100	Αρ. ΣΧΕΔΙΟΥ
ΕΠΙΣΤΡ:	Μ.Κ.	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	24/10/23
ΤΕΛΕΥΣΗ:	Αρ. ΕΡΓΑΔΙ:		<b>23</b>