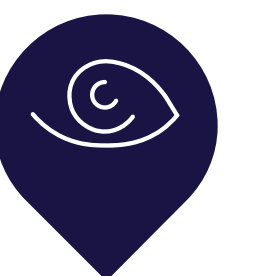




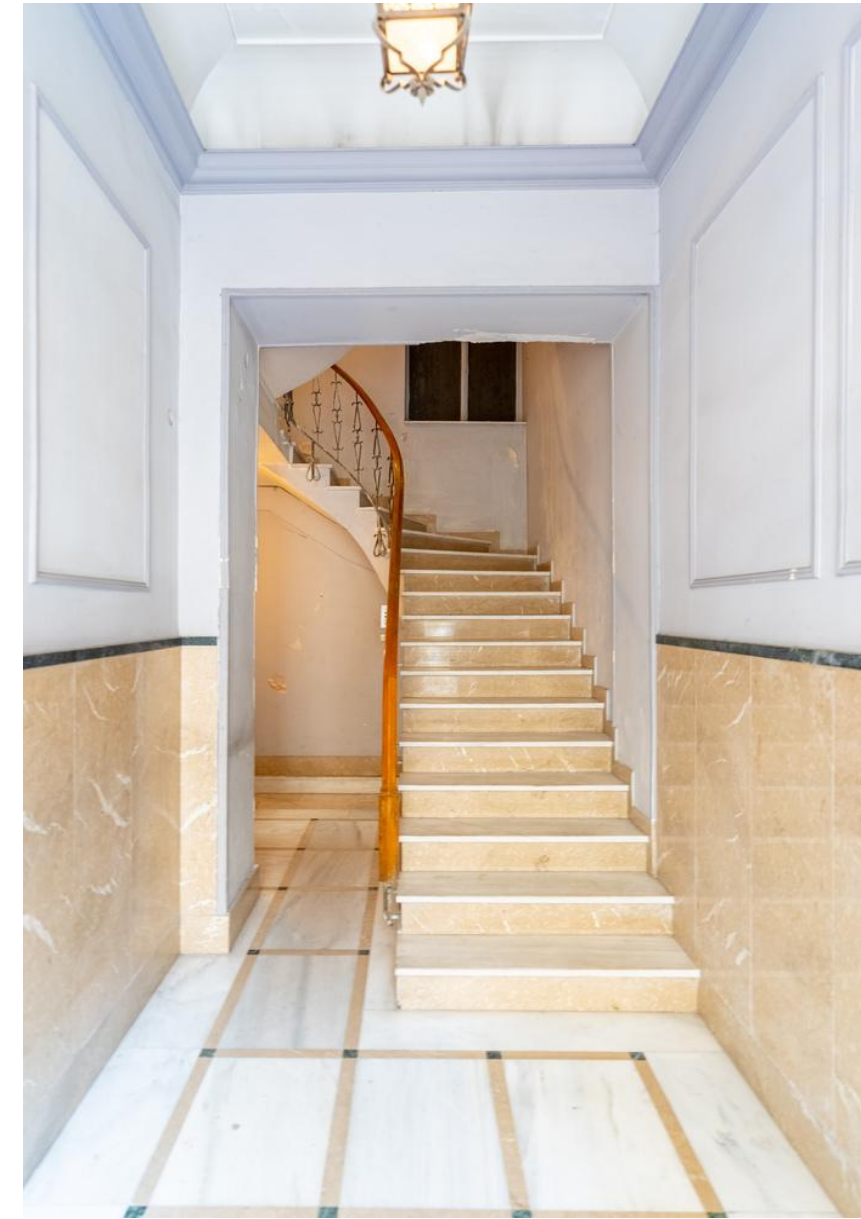
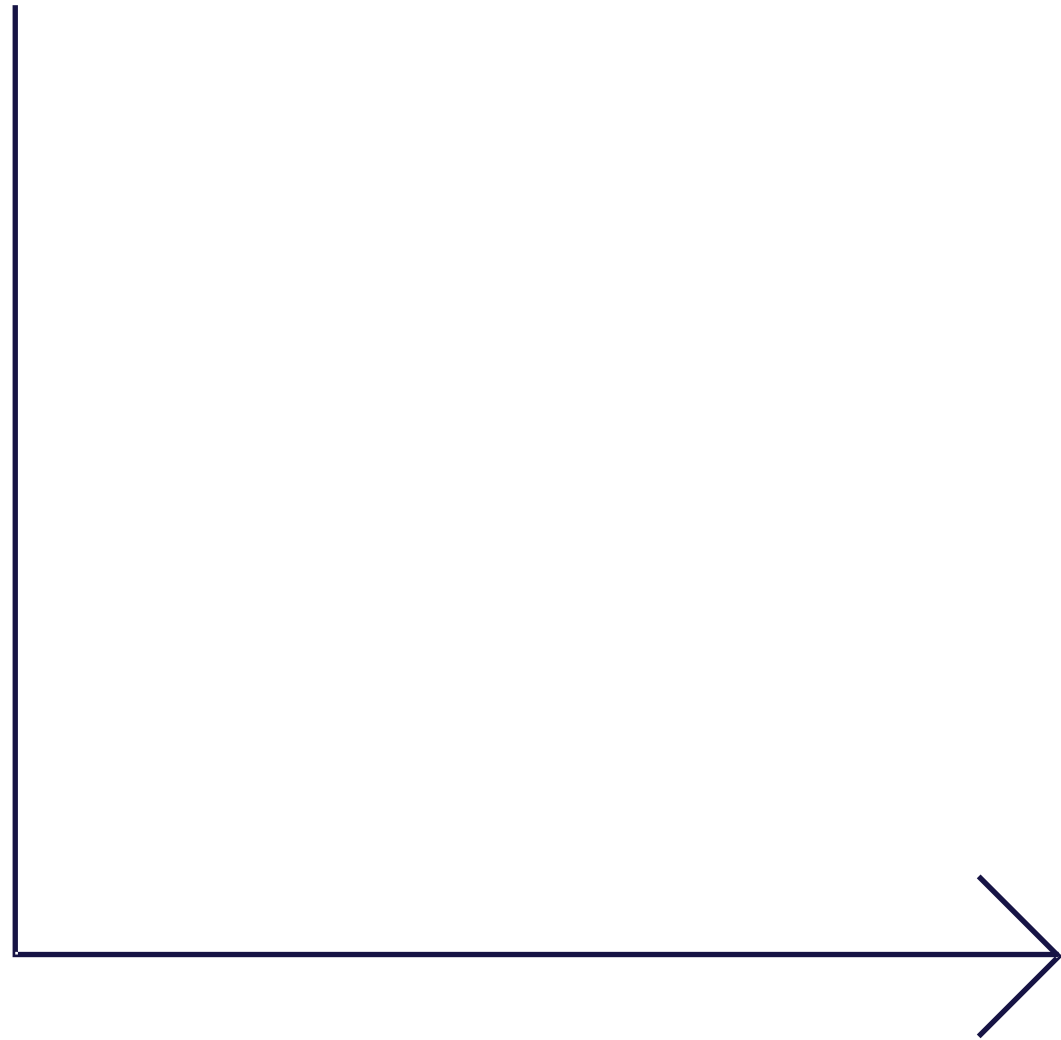
FINDERS

Tailor Made Investments

**105 CHARILAOU TRIKOUPI,
EXARCHEIA, ATHENS**



HIGHLIGHTS



The property at a glance

Asking selling price: 1.900.000€

Total sqm: 1.003

Price/sqm: 1.894€

Plot area sqm: 233

Construction year: 1940

Additional construction: 1956

Number of units after renovation: 26

This neoclassical building is located in the heart of Athens' Exarcheia district, an area known for its vibrant culture and dynamic atmosphere.

Featuring two elegant facades, three entrances, and a fully operational elevator.

Meticulously maintained, the building's layout includes a ground floor, three additional levels, and a rooftop ideal for hosting guests with its panoramic city views and Lycabettus hill view.

In addition, there is a back yard and a permit for additional construction of 100 square meters.

Offering significant potential for transformation into a boutique hotel, of 26 units, this corner position presents an exceptional investment opportunity.

Exarchia is celebrated for its street art, eclectic mix of restaurants, cafes, and bars, and a thriving intellectual scene highlighted by numerous bookstores.

The district's vibrant character attracts students, creatives, and cultural enthusiasts, making it a sought-after location for both locals and visitors.

Its prime location and unique architectural charm make it perfectly suited for a luxury hospitality project.

105 CHARILAOU TRIKOUPH



SQM

1.003

ASKING SELLING
PRICE

1,900,000€

PRICE/SQM

1,894€

105 CHARILAOU TRIKOUPH



SQM

ASKING SELLING
PRICE

PRICE/SQM

1.003

1,900,000€

1,894€

105 CHARILAOU TRIKOUPH



SQM

ASKING SELLING
PRICE

PRICE/SQM

1.003

1,900,000€

1,894€

105 CHARILAOU TRIKOUPH



SQM

ASKING SELLING
PRICE

PRICE/SQM

1.003

1,900,000€

1,894€

105 CHARILAOU TRIKOUPH



SQM

ASKING SELLING
PRICE

PRICE/SQM

1.003

1,900,000€

1,894€

105 CHARILAOU TRIKOUPH



SQM

ASKING SELLING
PRICE

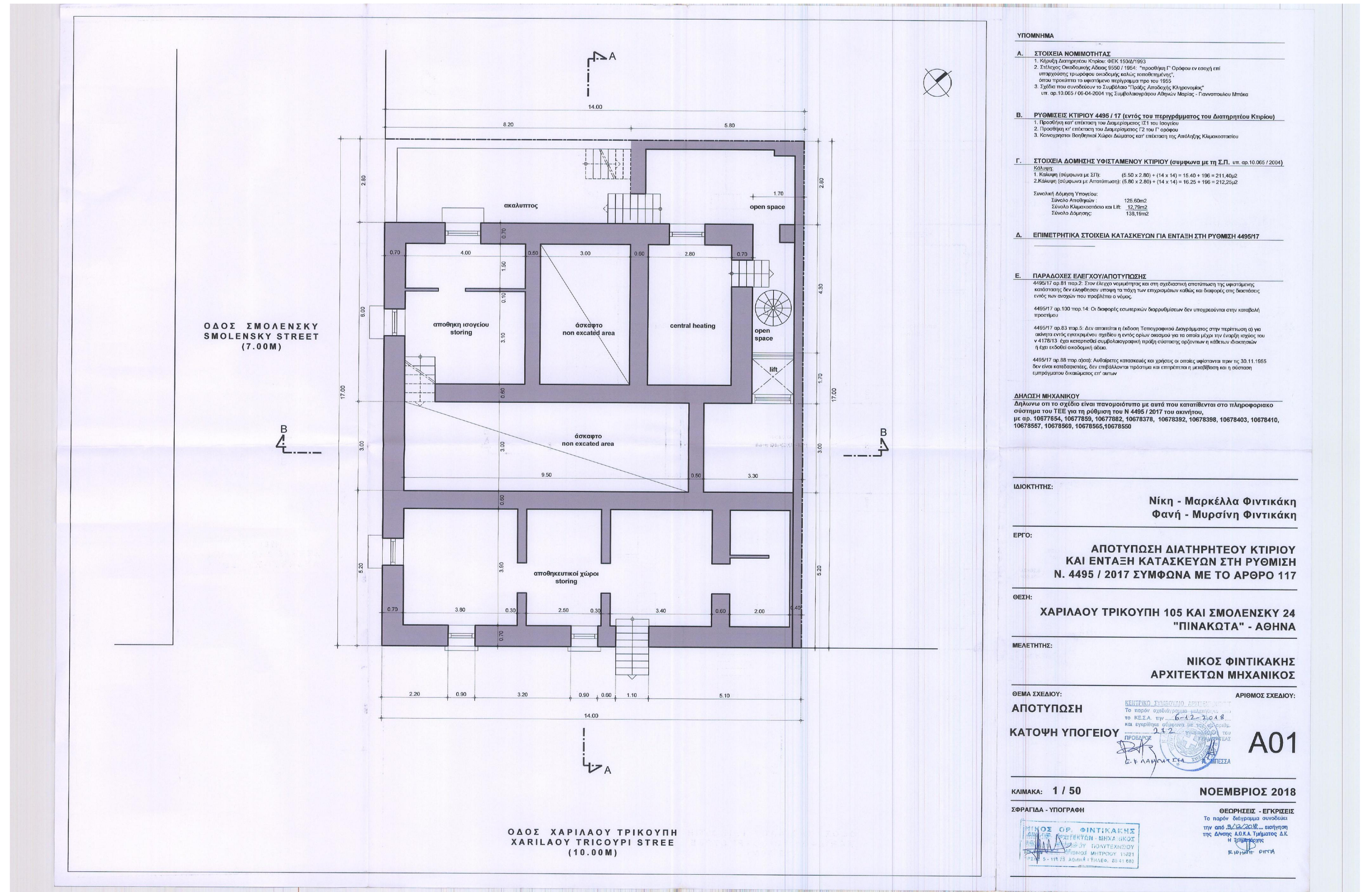
PRICE/SQM

1.003

1,900,000€

1,894€

FLOOR PLAN BASEMENT



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ
 1. Κιβωτίο Διατηρήτου Κτιρίου: ΦΕΚ 150/Δ/1993
 2. Σχέδιο Οικοδομικής Άδειας 6550 / 1954: "πρόσθια Γ Όροφος εν εσχρή επί υπαρχούσης τριώροφου οικοδομής καλής κατασκευής", όπως τροποποιήθηκε με υπεύθυνο περίγραμμα προ του 1955
 3. Σχέδιο που συντάσσεται το Συμβόλαιο "Πρόβλεψη Αποδοχής Κλιματισμού" υπ. αρ. 10.065 / 06-04-2004 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας - Γιαννοπούλου Μπάκα

Β. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 4495 / 17 (εντός του περιγράμματος του Διατηρήτου Κτιρίου)
 1. Προσθήκη κατ' επέκταση του Διαμερίσματος Γ2 του Γ ορόφου
 2. Προσθήκη κατ' επέκταση του Διαμερίσματος Γ2 του Γ ορόφου
 3. Κοινοχρηστικό Βοηθητικό Χώρο Δώματος κατ' επέκταση της Απώλειας Κλιματιστικού

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (σύμφωνα με τη Σ.Π. υπ. αρ. 10.065 / 2004)
 Κόλυψη:
 1. Καλυψη (σύμφωνα με ΣΠ): $(6.50 \times 2.80) + (14 \times 14) = 15.40 + 196 = 211.40m^2$
 2. Καλυψη (σύμφωνα με Αποτύπωση): $(5.80 \times 2.80) + (14 \times 14) = 16.25 + 196 = 212.25m^2$
 Συνολική Δόμηση Υπογείου:
 Συνολο Αποθήκων: 125.60m²
 Συνολο Κλιματιστικού και Lift: 12.73m²
 Συνολο Δόμησης: 138.33m²

Δ. ΕΠΙΜΕΤΡΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΓΙΑ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ 4495/17

Ε. ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ/ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ
 4495/17 αρ.81 παρ.2: Στον έλεγχο νομιμότητας και στη σχεδιαστική αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης δεν εληφθησαν υπ όψη τα πόδια των επιγραφών καθώς και διαφορές στις διαστάσεις εντός των ανωτέρω που προβλέπει ο νόμος.
 4495/17 αρ.100 παρ.14: Οι διαφορές εσωτερικών διαστάσεων δεν υποχρεούνται στην καταβολή προστίμου.
 4495/17 αρ.83 παρ.5: Δεν απαιτείται η έκδοση Τοπογραφικού Διαγράμματος στην περίπτωση α) για ακίνητα εντός εγκεκριμένου σχεδίου η εντός ορίων οικισμού για το οποίο μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.4178/13 έχει καταρτισθεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης ορίων των κτιρίων ή κτιρίων οικοδομικών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
 4495/17 αρ.88 παρ.α)α): Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις οι οποίες υφίστανται πριν τις 30.11.1965 δεν είναι κατασκευές, δεν επιβάλλονται πρόστιμα και επιβάλλεται η μεταβίβαση και η σύσταση υπέρμακτου δικαιώματος επί αυτών

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
 Δηλώνω ότι το σχέδιο είναι πανομοιότυπο με αυτό που κατατίθεται στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ για τη ρύθμιση του Ν.4495 / 2017 του ακινήτου, με αρ. 10677654, 10677659, 10677682, 10678378, 10678392, 10678398, 10678403, 10678410, 10678557, 10678569, 10678565, 10678550

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ:
**Νίκη - Μαρκέλλα Φιντικιάκη
 Φανή - Μυρσίνη Φιντικιάκη**

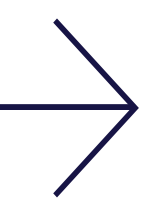
ΕΡΓΟ:
**ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
 ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ
 Ν. 4495 / 2017 ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 117**

ΘΕΣΗ:
**ΧΑΡΙΛΑΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 105 ΚΑΙ ΣΜΟΛΕΝΣΚΥ 24
 "ΠΙΝΑΚΩΤΑ" - ΑΘΗΝΑ**

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:
**ΝΙΚΟΣ ΦΙΝΤΙΚΑΚΗΣ
 ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**

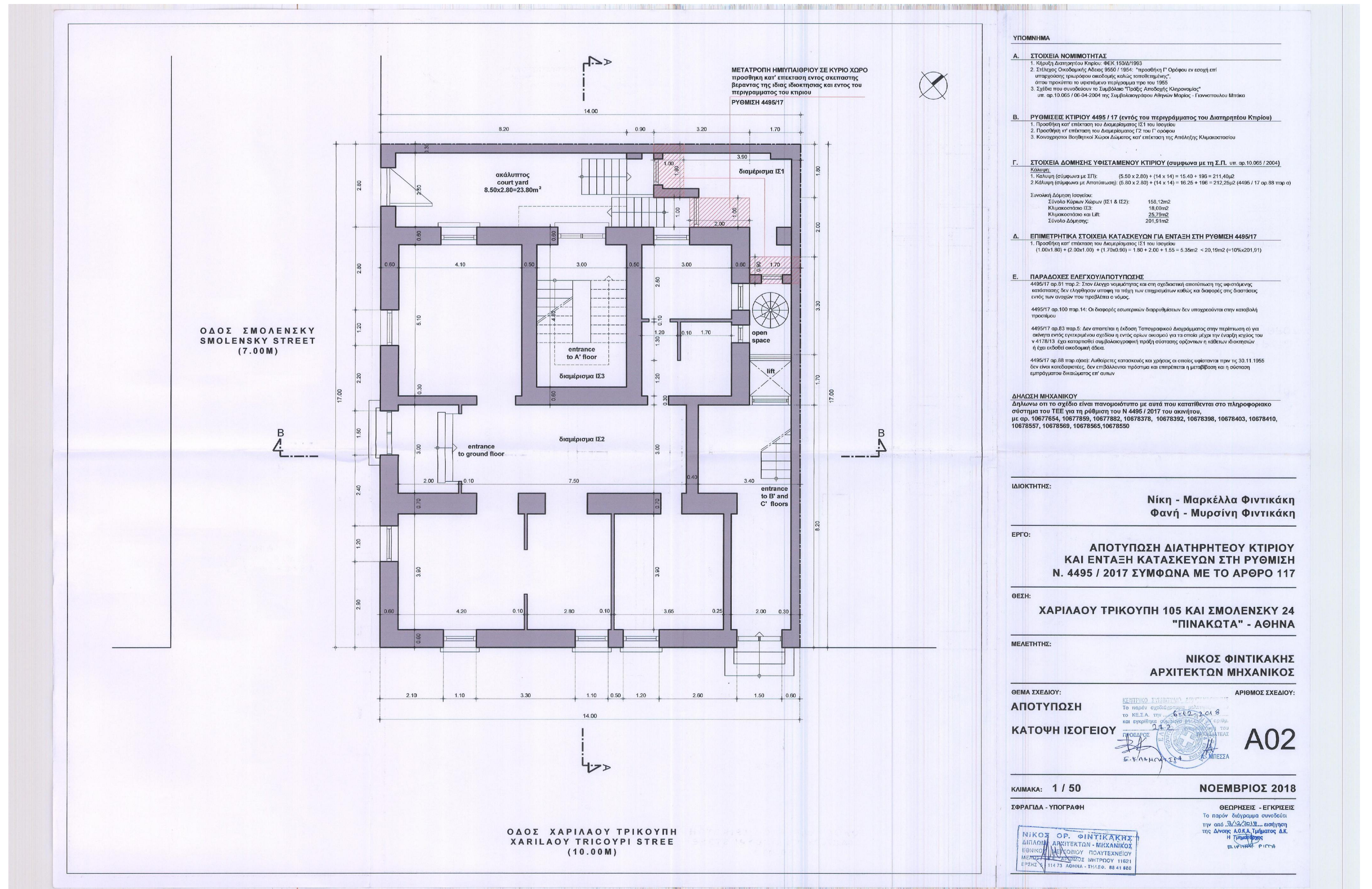
ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ: **ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:**
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ
ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ
A01

ΚΑΙΜΑΚΑ: **1 / 50** **ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2018**
 ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ **ΘΕΩΡΗΣΕΙΣ - ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ**
 Το παρόν διάγραμμα συντάσσεται την από 24.12.2018... επίσημη της Διοχ. Α.Ο.Κ.Α. Τμήματος Δ.Κ. Η ΤΡΑΠΕΖΑ



SQM	DESCRIPTION
208.84	Storage and utility rooms

FLOOR PLAN GROUND FLOOR



SQM

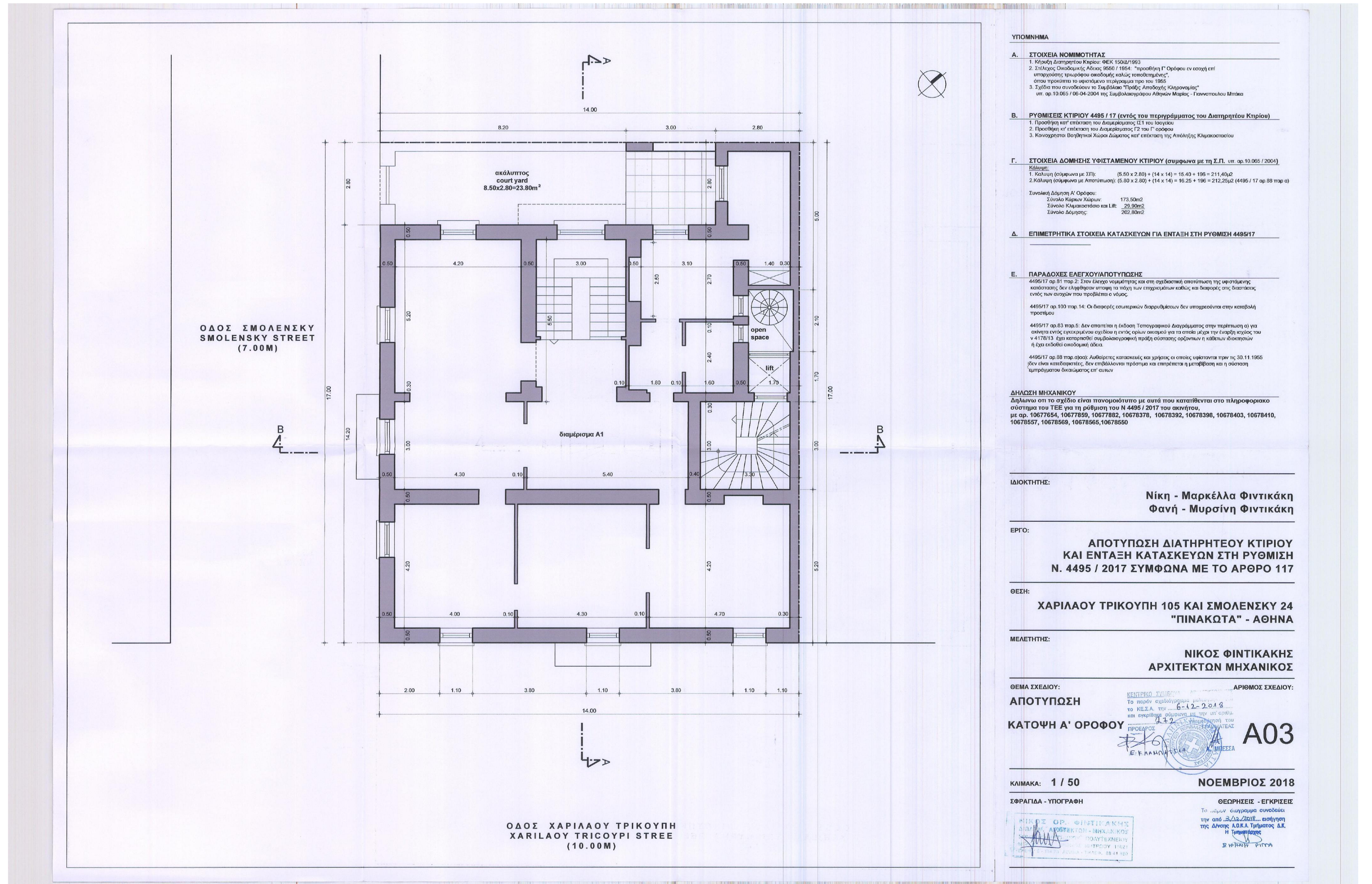
191.47

DESCRIPTION

Entrance (with a staircase and an elevator), yard,
one apartment with a small independent section in the yard

FLOOR PLAN

1st FLOOR



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

A. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ

- Κινητή Διατηρητέου Κτιρίου: ΦΕΚ 1502/1963
- Σύλλογος Οικοδομικής Αξίας 9560 / 1964: "πρωτόβλητη Γ' Ορόφου εν εσχρή επί υπαρκτούς τριώροφου οικοδομής καλώς τοποθετημένης", όπου προκύπτει το υφιστάμενο περίγραμμα προ το 1965
- Σχέδιο που συντάσσεται το Συμβόλαιο "Πρόδος Αποδοχής Κληρονομίας" υπ. αρ.10.065 / 06-04-2004 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας - Γιαννοπούλου Μπάκου

B. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 4495 / 17 (εντός του περιγράμματος του Διατηρητέου Κτιρίου)

- Προσθήκη κατ' επέκταση του Διαμερίσματος 121 του Ισογείου
- Προσθήκη επί επέκταση του Διαμερίσματος 12 και Γ' ορόφου
- Κονοχρησία Βοηθητική Χώρα Διάμετρος κατ' επέκταση της Απώλειας Κλιμακοστασίου

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (συνμφωνα με τη Σ.Π. υπ. αρ.10.065 / 2004)

Κόλυμα:

- Κόλυμα (σύμφωνα με ΣΠ): $5.50 \times 2.80 + (14 \times 14) = 16.40 + 196 = 211.40m^2$
- Κόλυμα (σύμφωνα με Αποτύπωση): $(5.80 \times 2.80) + (14 \times 14) = 16.25 + 196 = 212.25m^2$ (4495 / 17 αρ 88 παρ α)

Συνολική Δόμηση Α' Ορόφου:

- Σύνολο Κόλυμα Κόλυμα: 173.50m²
- Σύνολο Κλιμακοστάσιο και Lift: 29.90m²
- Σύνολο Δόμησης: 202.80m²

Δ. ΕΠΙΜΕΤΡΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΓΙΑ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ 4495/17

Ε. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ/ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ

4495/17 αρ 81 παρ 2: Στον έλεγχο νομιμότητας και στη σχεδιαστική αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης, δεν ελήφθησαν υπόψη τα πόδια των επηρεαζόμενων καθώς και διαφοράς στις διαστάσεις εντός των ανοχών που προβλέπει ο νόμος.

4495/17 αρ 100 παρ. 14: Οι διαφορές εσωτερικών διαρρυθμίσεων δεν υποχρεούνται στην καταβολή προστίμου.

4495/17 αρ 83 παρ 5: Δεν απαιτείται η έκδοση Τεχνολογικού Διαγράμματος στην περίπτωση α) για ασφάλεια ενός συγκεκριμένου σχεδίου ή ενός ορίου ανεκμάρτυ για τα οποία μέσα την έναρξη ισχύος του ν.4178/13 έχει καταρτισθεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζώντων ή καθέτων διοικητικών ή έχα εκδοθεί οικοδομική άδεια.

4495/17 αρ 88 παρ α)α): Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις οι οποίες υφίστανται πριν τις 30.11.1965 (όταν είναι κατασκευαστές, δεν επιβάλλονται πρόστιμα και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επί αυτών)

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

Δηλώνω ότι το σχέδιο είναι παρομοιότητα με αυτά που κατατίθενται στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ για τη ρύθμιση του Ν 4495 / 2017 του ακινήτου, με αρ. 10677654, 10677853, 10677882, 10678378, 10678392, 10678398, 10678403, 10678410, 10678557, 10678569, 10678565, 10678560

ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ: **Νίκη - Μαρκέλλα Φιντικακή**
Φανή - Μυρσίνη Φιντικακή

ΕΡΓΟ: **ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ Ν. 4495 / 2017 ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 117**

ΘΕΣΗ: **ΧΑΡΙΛΑΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 105 ΚΑΙ ΣΜΟΛΕΝΣΚΥ 24 "ΠΙΝΑΚΩΤΑ" - ΑΘΗΝΑ**

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: **ΝΙΚΟΣ ΦΙΝΤΙΚΑΚΗΣ**
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ: **ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:**

ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

ΚΑΤΟΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΣΥΜΦΩΝΗΤΗΡΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε.
Το παρόν σχέδιο/γράμμα μελετήθηκε στο ΚΕ.Σ.Α. την 6-12-2018 και ανεπίσημα ελέγχθηκε από τον ΠΡΟΕΔΡΟ Ε.Ε.Λ.Μ.Η.Τ.Σ.Κ. Ε.Ε.Λ.Μ.Η.Τ.Σ.Κ.

A03

ΚΛΙΜΑΚΑ: **1 / 50** **ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2018**

ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ **ΘΕΩΡΗΣΕΙΣ - ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ**

ΚΙΝΗΣ ΟΡ. ΦΙΝΤΙΚΑΚΗΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΣΥΜΦΩΝΗΤΗΡΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε.
ΑΔΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 11624
ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΡΑΪΣΚΑ - ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 210 41 920

Το παρόν σχέδιο/γράμμα συντάχθηκε την 06/12/2018 εισήγηση της Δ/νσης Α.Δ.Κ.Α. Τμήματος Δ.Κ. Η Τυπογράφος
Σ. ΚΑΡΑΪΣΚΑ

SQM

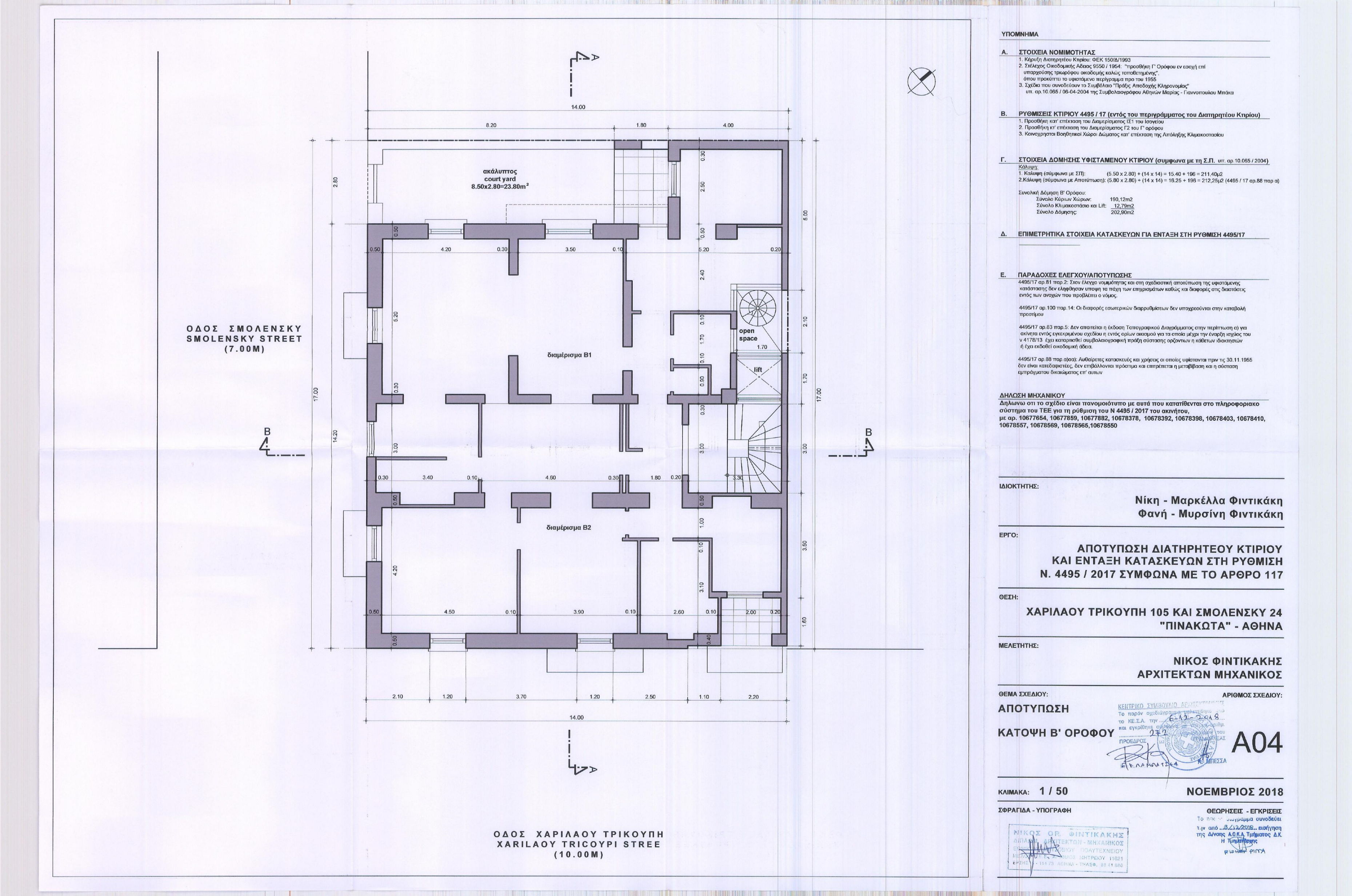
205.08

DESCRIPTION

One apartment with its autonomous staircase

FLOOR PLAN

2nd FLOOR



SQM

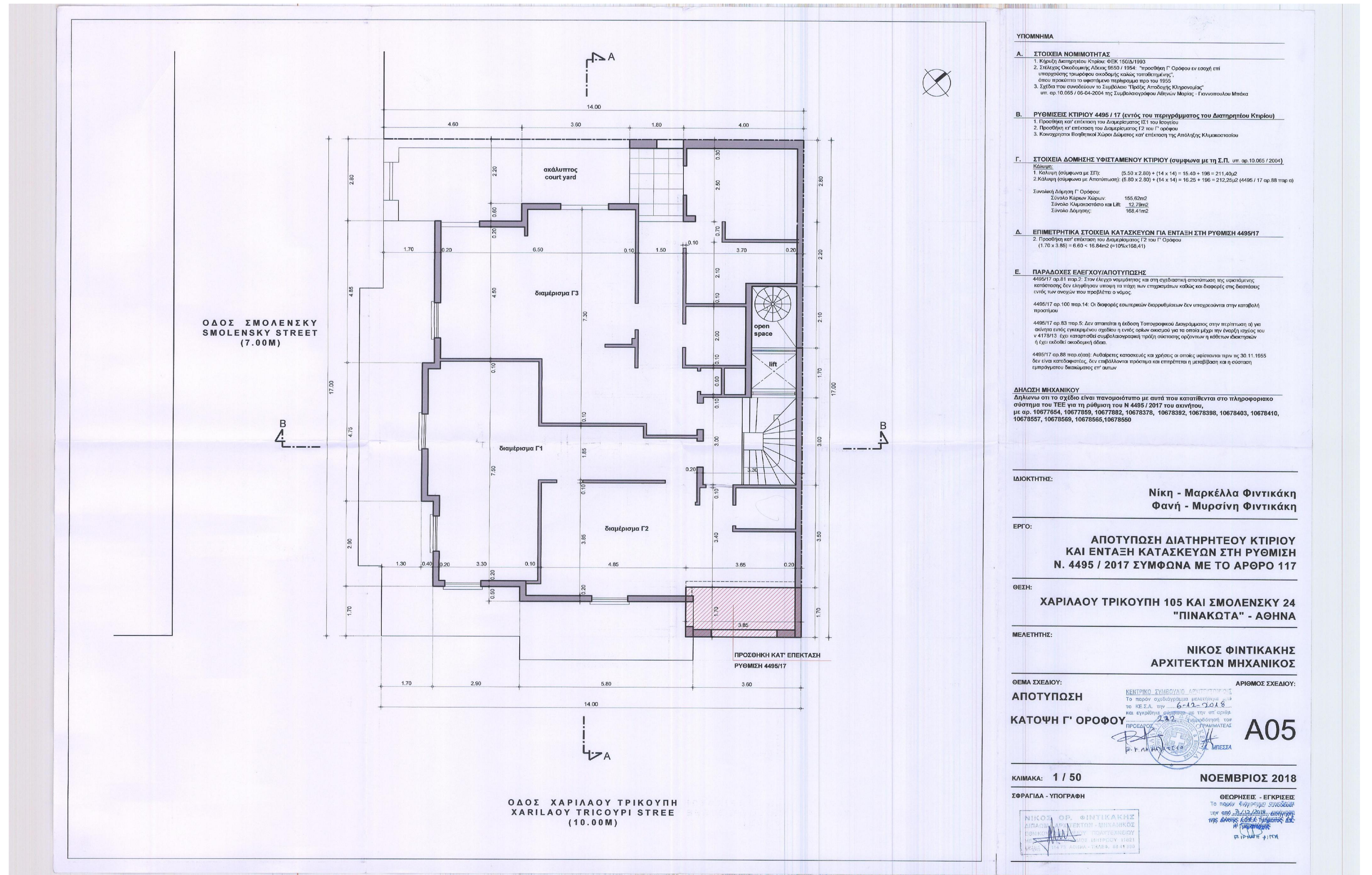
DESCRIPTION

202.41

One apartment with a shared staircase and elevator

FLOOR PLAN

3rd FLOOR



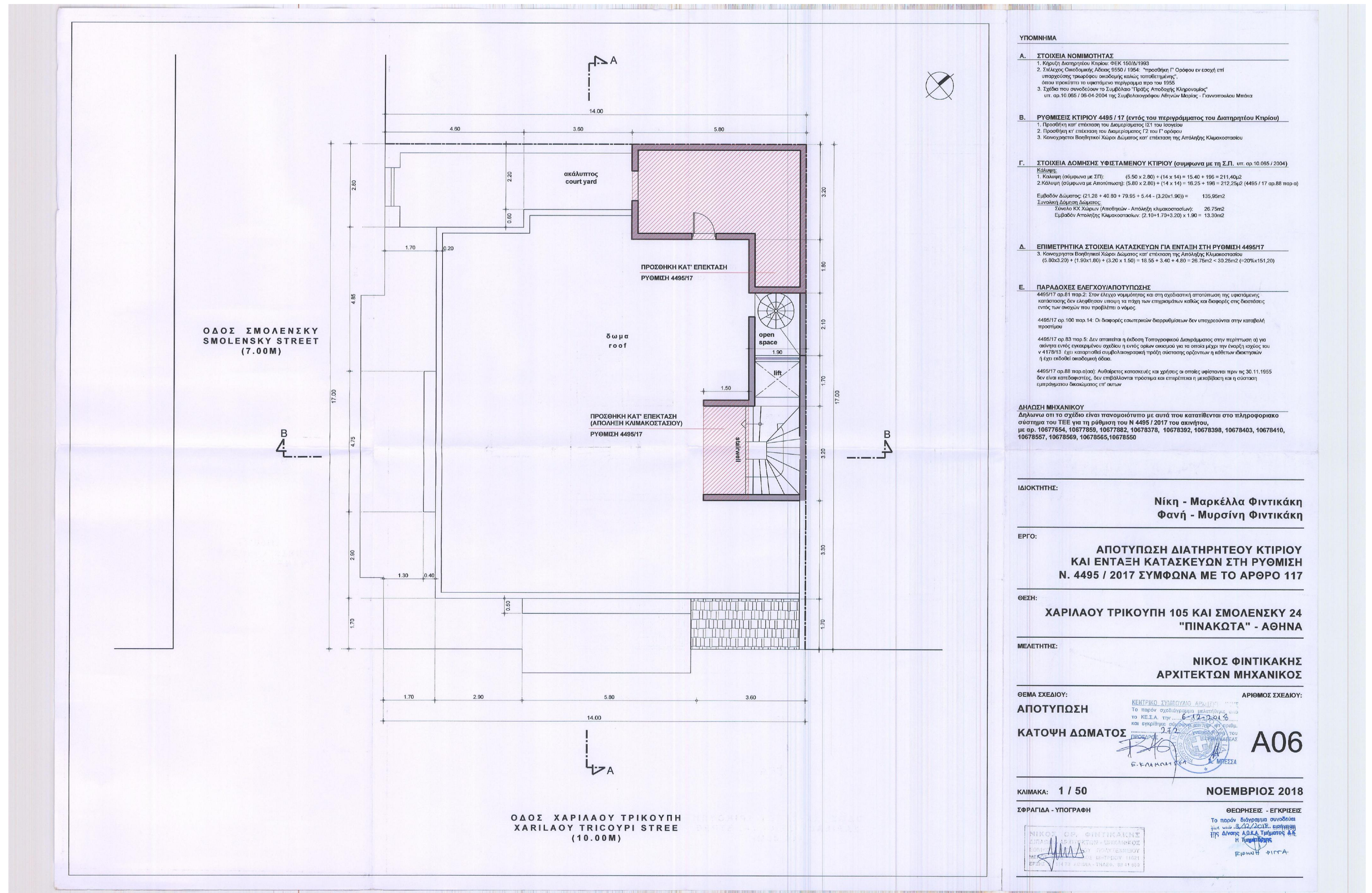
SQM

174.26

DESCRIPTION

Two apartments with a shared staircase and an elevator

FLOOR PLAN ROOF



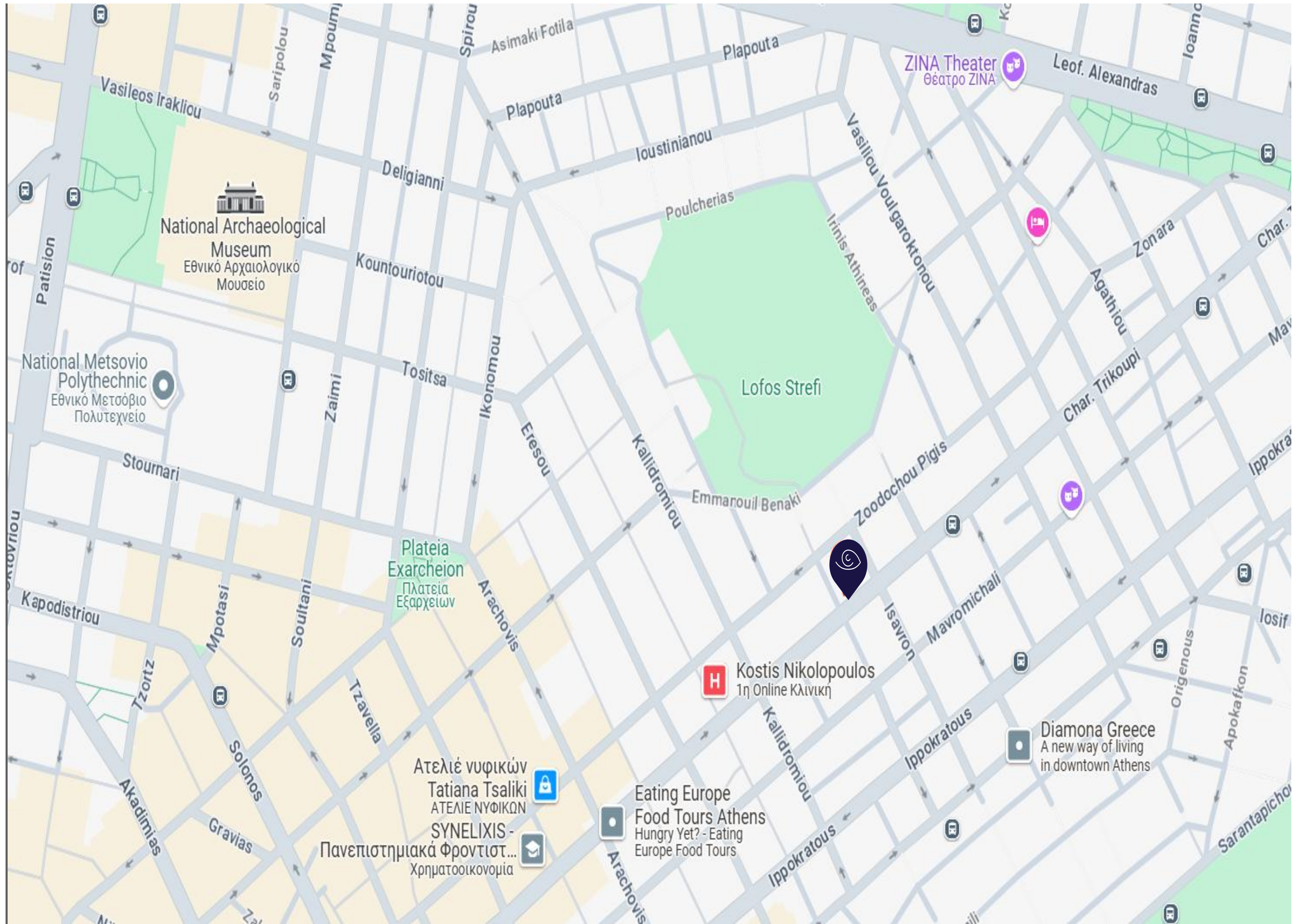
SQM

DESCRIPTION

21

Two small warehouses and the elevator's engine room

MAP & STREET VIEW



ABOUT THE AREA



Exarchia is a neighborhood in the heart of Athens, known for its intense and social activity, but also for its alternative culture.

It is located close to the city center, with easy access from major roads and metro stations, such as "Exarchia" which is under construction, "Panepistimiou" station and "Omonia" stations.

Along with all the major Universities, as the "Metsovion Polytechnio", "The Law University" and the "Athens University of Economics & Business".

The area is known for its atmosphere, which combines historical heritage with its modern character.

Noteworthy is the number of small cafes, bars, bookstores and art shops that give visitors the feeling of being in a different, more alternative and creative environment.



Exarchia is also known for its various cultural events, artistic activities, public space interventions and graffiti on its walls.

The architecture of the place is varied, with some buildings retaining their neoclassical form, while others are more modern.

However, despite the presence of the urban fabric, the area remains full of life, combining elements of history, politics and contemporary art.

Exarchia, although it may appear to some people's eyes as a controversial area, is undoubtedly a vibrant and diverse space that represents the creative side of Athens.

BRIEF HISTORY OF FINDERS AND WHAT IS THE VISION & THE MISSION



Established in Greece in 2014, Finders has been at the forefront of the country's real estate market, with three branches located in Israel, Athens, and Crete. As one of the pioneers in the industry, Finders has successfully managed five private equity funds, investing in high-quality properties with a focus on commercial and residential buildings, tourist destinations, and accommodation.

The company's core expertise lies in acquiring, redeveloping, and remarketing investment properties, primarily in Athens since its inception. However, as of 2022, Finders has expanded its scope by co-investing in the reconstruction of targeted buildings within its portfolio to convert them into service apartment hotels. With extensive experience in managing thousands of square meters of property in Athens and Crete, as well as a deep understanding of the diverse range of properties available, Finders is confident in its ability to deliver an exceptional visitor experience while serving as a reliable

resource for prospective real estate investors in Greece. Finders has established a network of partnerships with various leading entities in Greece, including architects, real estate agents, appraisers, insurance agents, contractors, and others. These partnerships enable the company to offer a comprehensive and accessible professional service package. As a result of its excellent reputation, strong track record, and field performance, Finders has built strong trust ties with local players in the industry, allowing it to access a vast market of investment opportunities. The company receives advance information on properties, including those soon to be auctioned by local banks in Greece. Finders also has established strong relationships with financing bodies, central banks, and government entities operating in the Greek real estate market. Additionally, the company manages 12 Greek companies (S.A.) that oversee complex projects and properties across various regions under its leadership.



This document includes forward looking statements with respect to Finders plans and its current goals and expectations. Please note that all data, numbers and plans are for estimation forecast purposes only. The document was prepared for the sole purpose of providing information to assist a limited number of potential investors in assessing the projects that are in the matter. Recipients who accepts this presentation undertake to keep confidential all the information therein. It shall not be photocopied, duplicated, or distributed to a third party without the written consent of FINDERS management. Any forward-looking statements made throughout this document represent management's best judgement as to what may occur in the future. However, their nature, forward looking statements involve known and unknown risks and uncertainties because they relate to future events and circumstances which may be beyond the Group's control, as a result, the Group's actual financial condition, performance and results for the current and future fiscals' period and corporate developments may differ materially from those expressed or implied by the plans, goals and expectations set forth in any forward-looking statements.

CONTACT DETAILS

HAROKMIM 26, AZRIELI
CENTER, BUILDING C,
4TH FLOOR, HOLON 17

3rd Septemvriou 17 St,
Athens

+972-3-9565657 Israel
+30 210 3808083 Greece

www.finders.gr

SOCIAL
MEDIA

Instagram
[@finders.real_estate](https://www.instagram.com/finders.real_estate)

LinkedIn
[Finders TMI](https://www.linkedin.com/company/finders-tmi)