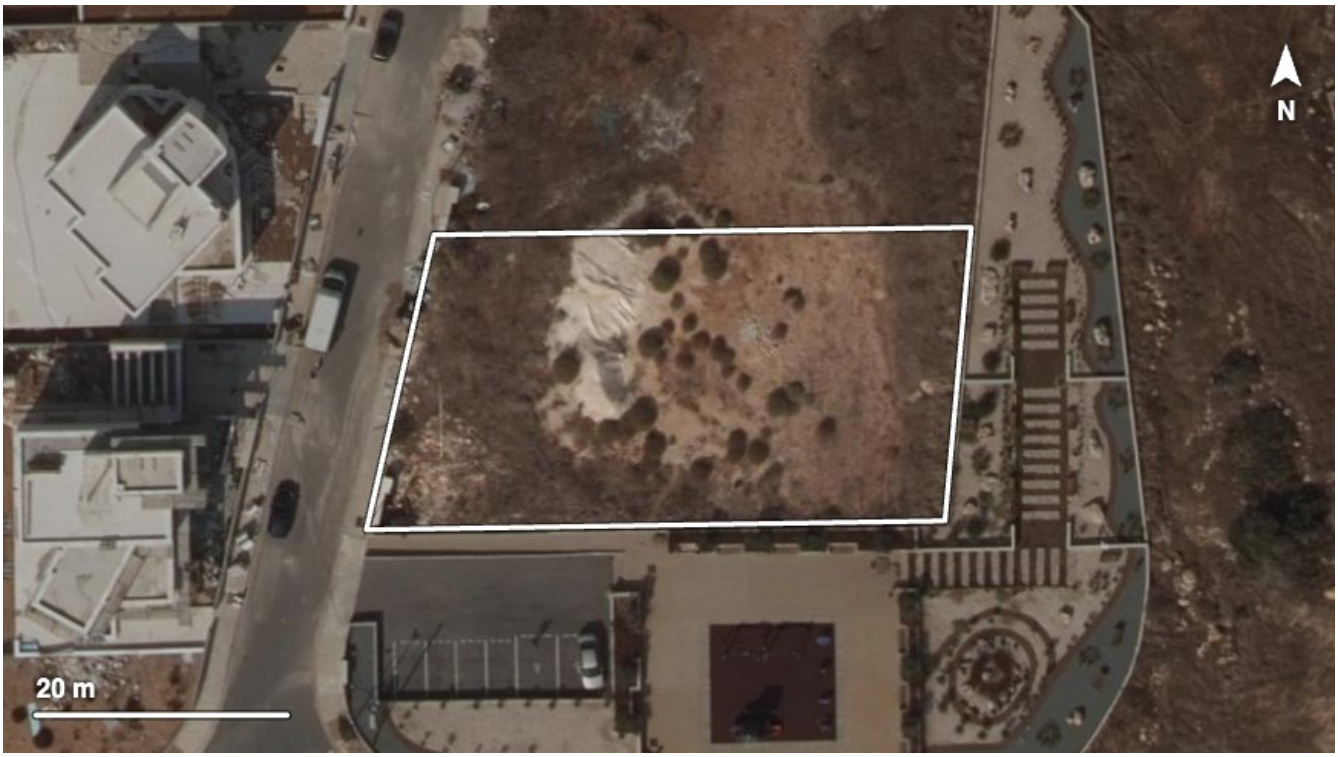
BEISPIEL

SOLPLOT · GRUNDSTÜCKS-BERICHT

Grundstücks-Bericht: Grundstück 608

Amtliche Nummer 3100-0/2-293-372-0-8-608 · 1.038 m² · Ayia Napa, Famagusta, Zypern

1.038 m²	208 m²	153° Meerblick	9 Std. 40 Min.	250 m
Fläche	Geschossfläche erlaubt	2. Etage, heute	Kürzester Tag	Meer



Luftbild von 2019, Norden ist oben. Die weiße Linie ist die Grenze aus dem Kataster, keine Vermessung vor Ort.

Meerblick in Grad des Rundblicks

		heute	voll bebaut
Erdgeschoss	Augen 1,7 m	**125° · 35 % des Rundblicks**	**125° · 35 % des Rundblicks**
1. Etage	Augen 4,7 m	**151° · 42 % des Rundblicks**	**151° · 42 % des Rundblicks**
2. Etage	Augen 7,7 m	**153° · 43 % des Rundblicks**	**153° · 43 % des Rundblicks**

Aus der 2. Etage sehen Sie heute 153° Meer. Kein freies Grundstück im Umkreis von 1,5 km kann davon etwas nehmen.

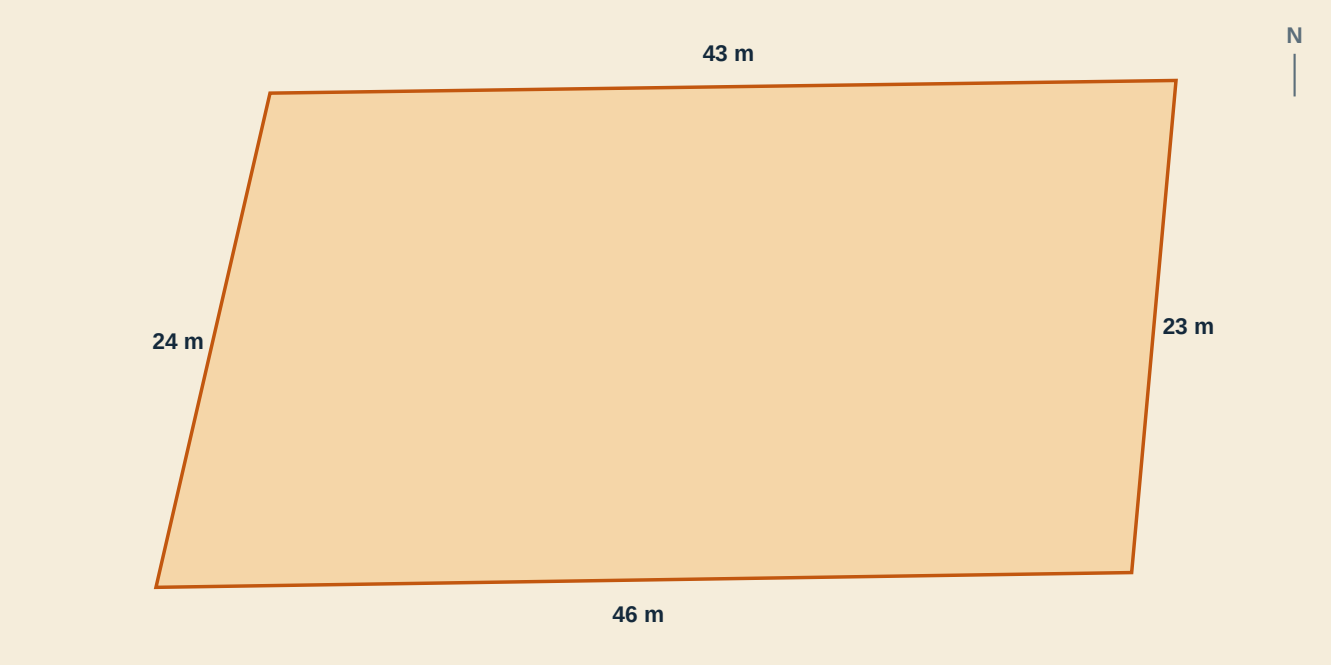
Über die kostenlose Liste der besten Grundstücke einer Küste hinaus enthält dieser Bericht für dieses eine Grundstück: Luftbild und Fakten, den Blick aus jeder Etage heute und voll bebaut, die Grundstücke, die den Blick nehmen können, Sonne und Hang, was die Zone erlaubt und welche Häuser passen, die Umgebung, den Markt und zwölf Fragen vor dem Kauf.

Was „voll bebaut“ heißt

Auf jedes freie Grundstück einer Bauzone im Umkreis von 1,5 km stellt das Modell ein gedachtes Haus, so groß wie die Zone es erlaubt: Grundfläche nach der erlaubten Bebauung, Höhe nach den Geschossen der Zone (3,3 m je Geschoss) oder ihrer Höchsthöhe. Das ist keine Planung, sondern die Grenze dessen, was dort stehen darf.

BEISPIEL

Das Grundstück auf einen Blick



Der Umriss aus dem Kataster, Norden ist oben, die Seiten in ganzen Metern, rund 137 m Umfang. Keine Vermessung vor Ort.

Fläche	**1.038 m²**
Amtliche Nummer	**3100-0/2-293-372-0-8-608**
Bebauung	**unbebaut**
Lage	**Ayia Napa, Famagusta, Zypern**
Koordinaten	**34.98280, 34.02059**
Höhe über dem Meer	**23 m**
Meer	**250 m**
Bauzone	**T5(E3) · Tourismuszone**

Was geprüft ist

Unbebaut auf dem Luftbild 2019

Auf dem Flug von 2019 sehen wir auf diesem Grundstück kein Gebäude und keine Nutzung. Eine Regel liest das Bild. Von 100 Grundstücken, die sie als unbebaut zeigt, sind etwa 4 bebaut oder genutzt.

Luftbild: Grundbuchamt Zypern, 2019 · gelesen am 21. November 2026

An einer Straße des Katasters

24 m des Umrisses liegen an einer Straße oder einem Weg des Katasters. Wir wissen nicht: ob die Straße gebaut ist, Strom, Wasser und Titel. Fragen Sie den Anbieter.

Gerechnet aus den Parzellen des Katasters · an einer Stichprobe von Hand geprüft, bei etwa 9 von 10 richtig · keine rechtliche Aussage

Ein unbebautes Grundstück in einer Bauzone, aus dem Kataster. Alle Zahlen dieser Seite sind gerechnet, nicht geschätzt.

Der Meerblick-Wert auf der Seite des Grundstücks

76 von 100 · heute 76, voll bebaut 76 · Meerblick der Spitzenklasse

Besser als 96 % der unbebauten Baugrundstücke dieser Küste (Famagusta).

Der Wert der Seite verbindet, wie breit und wie nah das Meer zu sehen ist. Die nächsten Seiten zählen dazu die Grad je Etage von der Mitte des Grundstücks.

Was dieser Bericht nicht weiß

Titel, Lasten und Wegerechte; ob die Straße gebaut ist; Strom, Wasser und Kanal; den Boden; was nach 2019 gebaut wurde; ob das Grundstück zu kaufen ist. Die zwölf Fragen weiter hinten führen dorthin.

Wohin der Blick geht



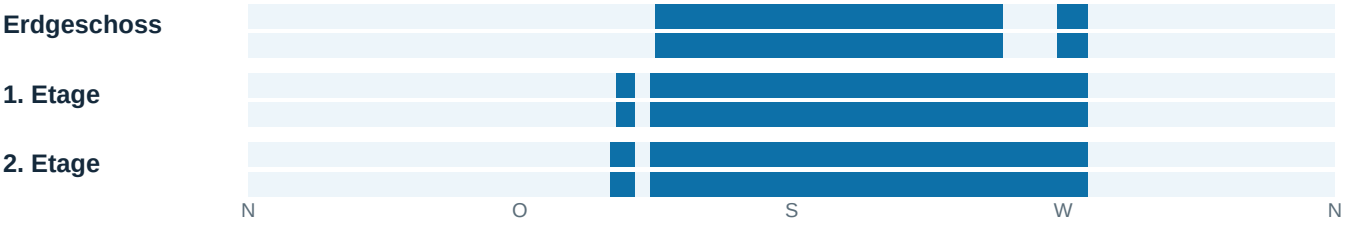
Luftbild von 2019, Norden ist oben, das Grundstück weiß umrandet. Je Grad eine Sichtlinie aus der 2. Etage, 300 m lang gezeichnet. Die Zahlen stehen bei den freien Grundstücken, die Blick nehmen können.

Meer sichtbar, heute und voll bebaut

heute Meer, voll bebaut verdeckt

Rundblick je Etage

Von Norden über Osten, Süden und Westen zurück nach Norden. Obere Leiste: heute. Untere Leiste: voll bebaut.



Was den Blick nehmen kann

Kein freies Grundstück im Umkreis von 1,5 km kann diesen Meerblick nehmen.

Breitester Meerblick aus der 2. Etage heute: nach Südwesten (205°).

Dieses Grundstück im 3D-Modell: https://solplot.com/coast/famagusta?lang=de#at=34.98280,34.02059

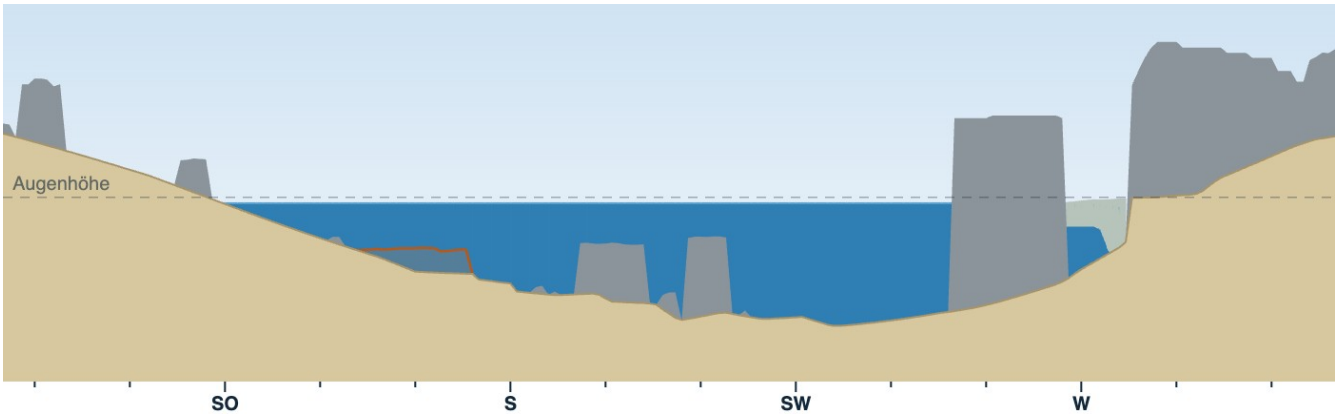
BEISPIEL

Der Blick aus jeder Etage, gezeichnet

Jede Zeichnung zeigt den Teil des Rundblicks zum Meer, von Osten (100°) links bis Nordwesten (310°) rechts: was vor dem Wasser aufragt, und das Wasser dahinter.

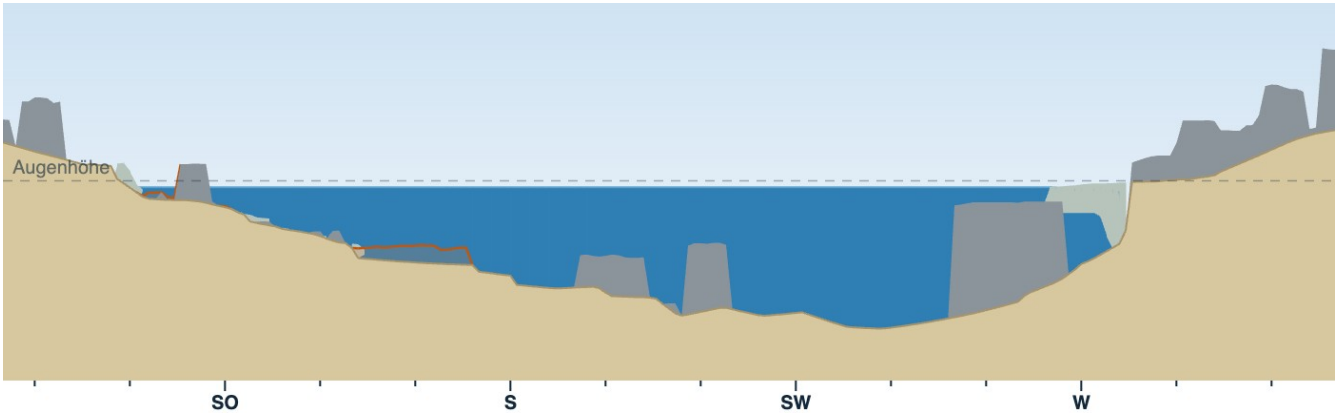
Erdgeschoss · Augen 1,7 m

heute: 125° · voll bebaut: 125°



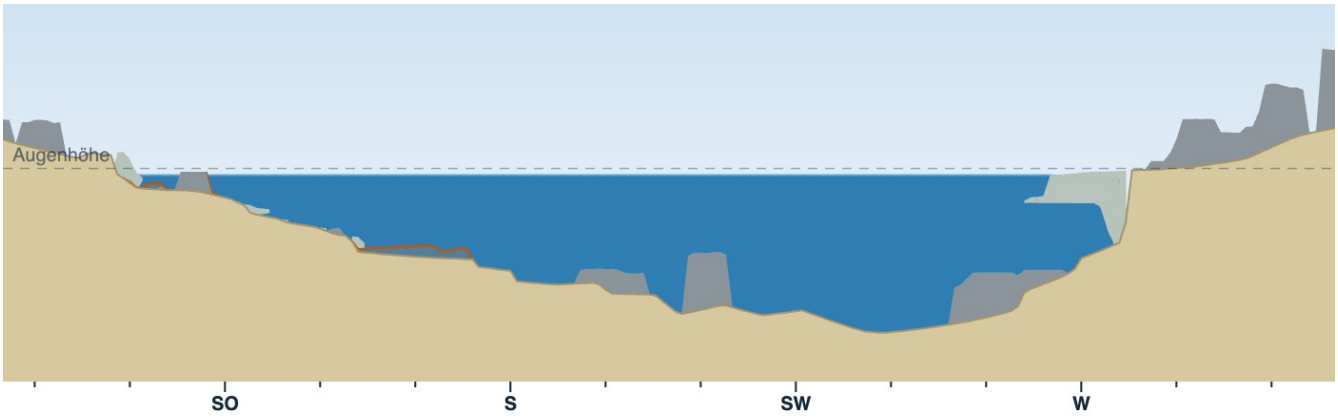
1. Etage · Augen 4,7 m

heute: 151° · voll bebaut: 151°



2. Etage · Augen 7,7 m

heute: 153° · voll bebaut: 153°

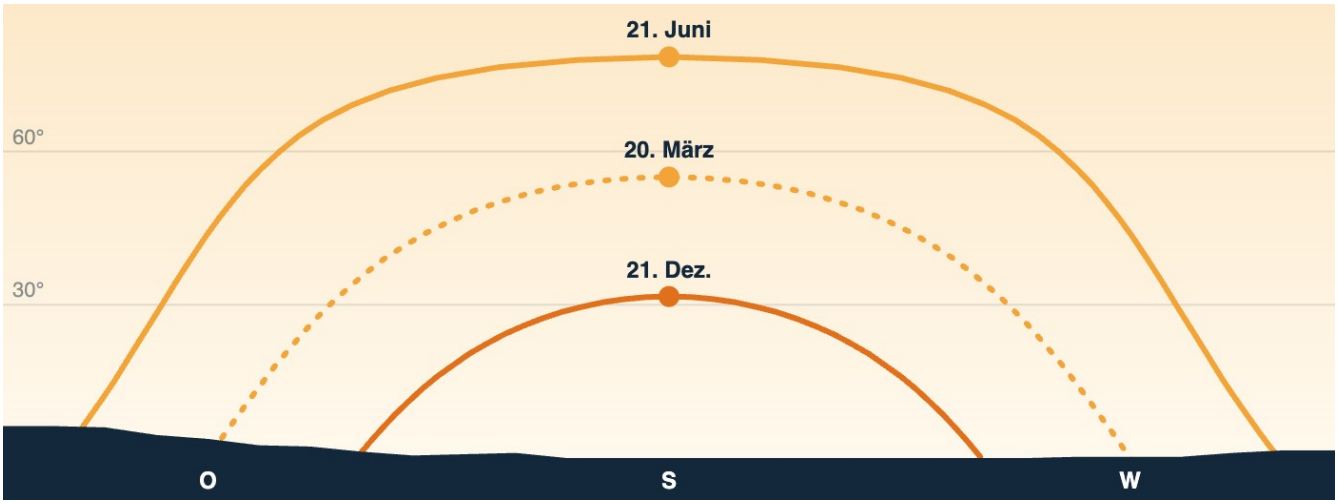


Meer · Gelände · Gebäude (Vermessung 2014) · Häuser, die gebaut werden dürfen · Meer, das sie verdecken

Zeichnungen, keine Fotos: aus denselben Sichtlinien, die die Grad zählen, eine je Grad. Höhen sind 4,5-mal steiler gezeichnet als Breiten, damit das Meer zu lesen ist, das nur wenige Grad unter der Augenhöhe liegt. Bäume, Mauern und Gebäude nach 2014 fehlen. Die hellen Flächen mit oranger Linie sind gedachte Häuser, so hoch, wie die Zone es erlaubt; was nah steht, ist oben abgeschnitten.

Sonne und Lage

So läuft die Sonne über dieses Grundstück



06:55 – 16:35
Kürzester Tag · 21. Dez. · 9 Std. 40 Min. Sonne

06:05 – 19:50
Längster Tag · 21. Juni · 13 Std. 45 Min. Sonne

23 m
Höhe über dem Meer

5 %
Hang nach Südwesten

Sonnenuntergang über dem Meer: Dezember

Gerechnet aus den Höhen des Geländes (ein Punkt alle 30 m) und dem Lauf der Sonne. Häuser, Mauern und Bäume sind nicht eingerechnet. Zeiten etwa auf 10 Minuten genau. Keine Vermessung.

Umgebung

Meer	**250 m**	Krankenhaus	**2,5 km**
Strand	**510 m**	Schule	**2,3 km**
Flughafen Larnaka	**37 km**	Supermarkt	**530 m**

Luftlinie zum nächsten Ort jeder Art, nicht der Weg auf der Straße. Quelle: OpenStreetMap; dort kann ein Ort fehlen. © OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz ODbL

Was man bauen darf

Hier dürfen Sie bis zu 208 m² bauen

208 m² Geschossfläche erlaubt · 2 Geschosse · Höhe bis 8,3 m

Die Zahlen der Bauzone

Bauzone	**T5(E3) · Tourismuszone**
Bebauungsdichte	**20 %**
Überbaubare Fläche	**20 %**
Geschosse	**2**
Höhe bis	**8,3 m**

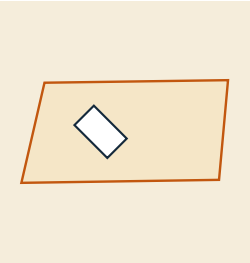
Daraus folgt: bis etwa 208 m² Geschossfläche und 208 m² Grundfläche.

Die Bauzone dieser Küste ist noch nicht nach ihrem Umriss geprüft. Die Zahl kann die der Nachbarzone sein. Das Bild zeigt die Größe im Vergleich zum Grundstück, nicht die Lage. Abstände zu den Grenzen sind nicht eingerechnet. Die Zahlen der Zone kommen aus dem Bebauungsplan. Verbindlich ist nur die Auskunft des Amts. Aus der Zonenkarte des Grundbuchamts von Zypern, abgefragt am 14.11.2026.

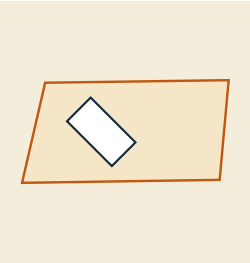
Eine Zone ist kein Baurecht. Was Sie bauen dürfen, sagt das Planungsamt. Prüfen Sie die Zahlen mit einem Architekten.

Diese Häuser passen

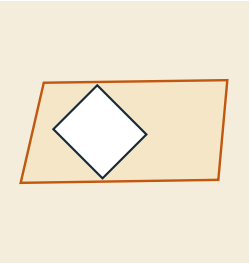
5 von 5 Modulhäusern passen nach ihrer Größe auf dieses Grundstück.



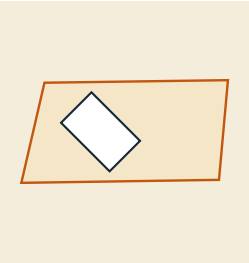
Garden One
passt
7,9 × 4,9 m



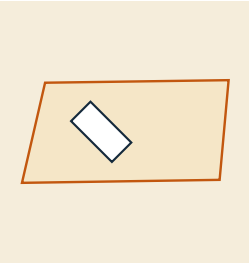
Horizon Seven
passt
10,9 × 6,3 m



Signature Eleven
passt
11,3 × 9,3 m



Terra 105
passt
12,3 × 8,6 m



Harbour Six
passt
10,2 × 4,9 m

Das Grundstück von oben, Norden ist oben, jedes Haus im selben Maßstab an dem Platz, den die Prüfung der Größe findet. Kein Lageplan.

Geprüft ist die Größe. Die Abstände zur Grenze, die das Gesetz verlangt, sind nicht geprüft.

Markt

Stand 22.11.2026. Solplot nennt in diesem Bericht keinen eigenen Preis für dieses Grundstück.

Für dieses Grundstück gibt es auf Solplot heute kein Angebot.

An dieser Küste gibt es auf Solplot heute kein Angebot mit Preis.

Was Käufer für dieses Grundstück genannt haben

Bisher hat kein Käufer einen Preis für dieses Grundstück genannt.

Unverbindliche Preise, die angemeldete Besucher selbst nennen. Kein Angebot und keine Zusage.

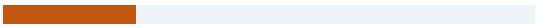
Im Vergleich am Ort

Bei Ayia Napa gibt es 377 unbebaute Baugrundstücke. So steht dieses Grundstück unter ihnen:

94 % Weiterer Meerblick als 94 % von ihnen.



25 % Größer als 25 % von ihnen.



Der mittlere Meerblick-Wert am Ort ist 30, die mittlere Fläche 2.378 m².

Was Meerblick in echten Verkäufen wert ist

+59 %

So viel mehr kosteten Häuser mit einem Meerblick-Wert von 60 bis 79 als gleiche Häuser ohne Meerblick in derselben Nachbarschaft.

Der Meerblick bleibt in dieser Stufe, auch wenn ringsum alles gebaut ist.

Gemessen an 17.730 echten Hausverkäufen an der Côte d'Azur, 2021 bis 2025. Spanne 44 bis 75 %. Für Zypern nicht gemessen. Keine Bewertung dieses Grundstücks.

Der amtliche Schätzwert

Amtlichen Schätzwert (Stand 1.1.2021) beim Grundbuchamt nachsehen. In seiner Karte das Grundstück anklicken. Ein Wert für Steuern, kein Marktwert.

Zur Karte des Grundbuchamts: https://eservices.dls.moi.gov.cy/#/national/geoportalmapviewer

BEISPIEL

Vor dem Kauf: zwölf Fragen

Dieser Bericht kennt Daten, keine Papiere. Diese Fragen holen, was fehlt. Es sind Fragen, keine Rechtsberatung: Die Antworten gibt Ihnen ein in Zypern zugelassener Anwalt, das Grundbuchamt und das Planungsamt.

An den Verkäufer oder seinen Makler

1. Wer ist als Eigentümer eingetragen, und kann ich die Titelurkunde dieses Grundstücks sehen?
2. Ist es ein eigenes Grundstück mit eigenem Titel oder ein Anteil an einer größeren Parzelle?
3. Führt eine eingetragene öffentliche Straße bis an die Grenze, oder nur ein Wegerecht über fremdes Land?
4. Wo liegen die nächsten Anschlüsse für Wasser und Strom, und wer bezahlt den Weg bis an die Grenze?

An Ihren Anwalt

5. Machen Sie die Abfrage beim Grundbuchamt vor der Unterschrift, und lesen wir jeden Eintrag gemeinsam: Hypotheken, Vormerkungen, andere Lasten?
6. Brauche ich als Käufer eine Erlaubnis für den Erwerb, und wie lange dauert sie?
7. Wie ist mein Kaufvertrag geschützt, bis der Titel auf meinen Namen eingetragen ist?
8. Welche Steuern und Gebühren fallen beim Kauf und danach jedes Jahr an, und wo steht das amtlich?

An Grundbuchamt und Planungsamt

9. Gilt die Bauzone dieses Berichts für dieses Grundstück, mit Bauziffer, Bebauung, Geschossen und Höhe?
10. Gibt es besondere Auflagen: Schutzgebiet, Küstenschutz, Altertümer, eine geplante Straße über das Grundstück?
11. Welche Schritte und Papiere führen zur Planungs- und zur Baugenehmigung für ein Haus, und wie lange dauern sie zurzeit?
12. Gab es für dieses Grundstück schon einen Antrag oder eine Genehmigung, und mit welchem Ergebnis?

So ist gerechnet

Je Etage 360 Sichtlinien, eine je Grad, von der Mitte des Grundstücks aus. Bis 1,5 km zählen das Gelände und alle Gebäude der Vermessung von 2014, dahinter das Gelände bis 9 km; die Krümmung der Erde ist berücksichtigt. Ein Grad zählt, wenn das Meer über allem liegt, was davor aufragt.

Die Zeichnungen kommen aus demselben 3D-Modell wie solplot.com/coast: sein Gelände und die Gebäude der Vermessung von 2014 mit ihren Höhen.

Grenzen

- Bäume, Mauern, Zäune und Gebäude nach 2014 fehlen in der Rechnung.
- Das Gelände stimmt auf einige Meter, am Strand und an Klippen weniger genau.
- Die gedachten Häuser halten keine Abstände zur Grenze ein und haben keine Dachform.
- Niemand war vor Ort. Dieser Bericht ist keine Zusage über den Blick und keine Rechts-, Bau- oder Kaufberatung.

Quellen

Enthält Daten des Department of Lands and Surveys, Republik Zypern: Gebäude (INSPIRE BU, Befliegung 2014), Katastergrundstücke (INSPIRE CP) und Orthofotos für das Wasser (INSPIRE OI, Befliegung 2014), Lizenz: CC BY 4.0; Luftbilder des Landes aus der Befliegung 2019 (Kartendienst des Amts, DLS Portal). Geändert: Umrisse vereinfacht, Lage auf 10 cm und Höhen auf 25 cm gerundet, Dächer aus zwei gemessenen Höhen flach oder als Walmdach gezeichnet, Bilder verkleinert, aufgehellt und neu gespeichert, Land (2019) und Wasser (2014) zusammengesetzt, die Farbe des Landes an ein Satellitenbild vom 22.04.2025 angeglichen (enthält geänderte Copernicus-Sentinel-Daten 2025), das Meer gezeichnet, wo kein Bild klares Wasser zeigt. Gebäude, die nach der Vermessung von 2014 dazukamen: Umrisse von den Mitwirkenden von OpenStreetMap (Lizenz ODbL), soweit dort eingezeichnet; ihre Höhe ist geschätzt.

Gelände: Höhenmodell des Copernicus-Programms (30 m), geglättet.

Sonne und Hang: aus den Höhen des Geländes (ein Punkt alle 30 m) und dem Lauf der Sonne; Häuser, Mauern und Bäume fehlen.

Entfernungen: Luftlinie zum nächsten Ort jeder Art aus OpenStreetMap (© OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL).

Aufschlag für Meerblick: gemessen an Hausverkäufen im Département Alpes-Maritimes (offene Daten Frankreichs), nicht in Zypern.

Prüfnummer

Dies ist ein Beispiel-Bericht für ein Grundstück, das Solplot gewählt hat. So sieht der Bericht für jedes Grundstück aus. Ein bezahlter Bericht trägt hier seine Prüfnummer, die jeder prüfen kann.

Erstellt am 22.11.2026 aus dem Datenstand e558d703.

Solplot. Impressum: https://solplot.com/imprint