

OLIMP · MAREA NEAGRĂ · ROMÂNIA

E P H E M E R

Velvet Coast

PENTHOUSE · APARTAMENT 18

Dosar tehnic și concept de design
Technical dossier & design concept

Amenajare LOU Design
422,1 mp · piscină privată

Un penthouse suspendat între cer și mare

A penthouse suspended between sky and sea

La ultimul etaj al imobilului EpheMer, pe faleza din Olimp, penthouse-ul ocupă un întreg colț al acoperișului: 195,4 mp de interior desfășurați pe două niveluri, care se deschid către o terasă de 226,7 mp cu piscină privată și orizont neîntrerupt. Clădirea are acces direct la plajă, printr-o scară dedicată, la parter.

On the top floor of the EpheMer building, on the Olimp seafront, the penthouse occupies an entire corner of the roof. 195.4 sqm of interior across two levels, opening onto a 226.7 sqm terrace with a private pool and an unbroken horizon. The building has direct beach access through a dedicated stair on the ground floor.

ADRESĂ	Str. Faleza Olimp nr. 1B, Lot 1, Etaj 2 + Terasă, Ap. 18 <i>Olimp, UAT Mangalia, jud. Constanța</i>
IMOBIL	EpheMer — imobil pe faleză, fațadă ventilată <i>EpheMer — seafront building, ventilated façade</i>
NUMĂR CADASTRAL	IE 113203-C1-U18 <i>Plan releveu, scara 1:100 · recepționat 23.12.2022</i>
INTERIOR	195,4 mp suprafață utilă, două niveluri <i>195.4 sqm useful area, two levels</i>
TERASĂ	226,7 mp inclusiv piscina privată <i>226.7 sqm including the private pool</i>
TOTAL	422,1 mp suprafață totală măsurată <i>422.1 sqm total measured area</i>
COMPARTIMENTARE	Living open-space + bucătărie, 3 camere, 3 băi, dressing <i>Open living + kitchen, 3 rooms, 3 bathrooms, dressing</i>
ÎNĂLȚIME	3,50 m înălțime interioară netă <i>3.50 m net interior height</i>
AMENAJARE	LOU Design — „Velvet Coast”, la cheie <i>LOU Design — “Velvet Coast”, turnkey</i>

PREȚ DE VÂNZARE · ASKING PRICE

990.000 € + TVA / + VAT

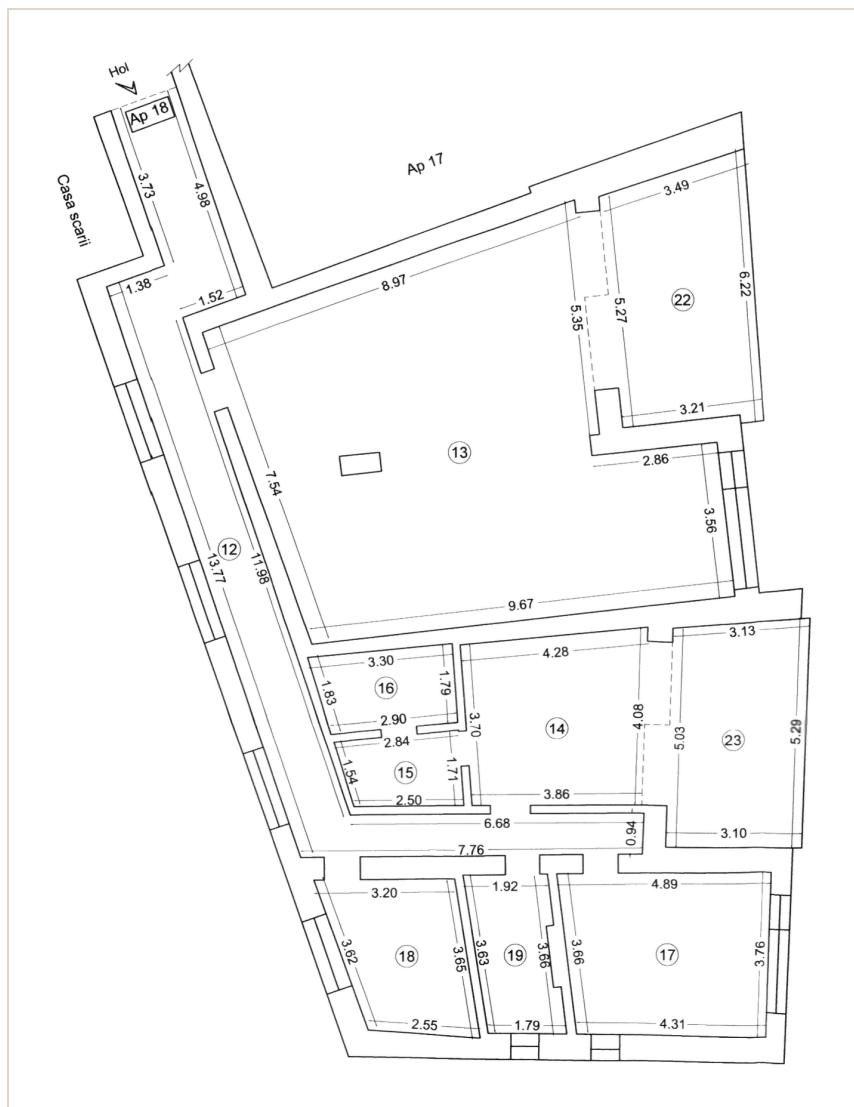
REPER DE PIAȚĂ · MARKET REFERENCE

Penthouse-ul comparabil din același imobil
este listat public la **1.280.000 €**.

*The comparable penthouse in the same
building is publicly listed at €1,280,000.*

Etajul 2 – nivelul de zi

Level 2 – the living floor



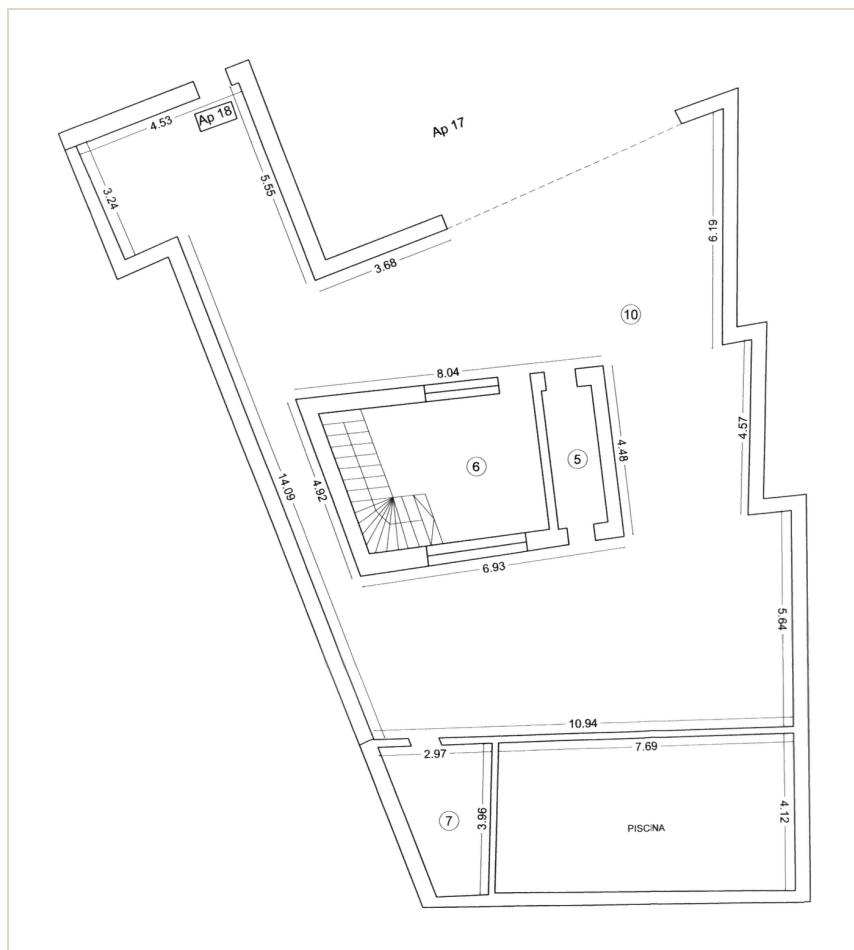
NR. ÎNCĂPERE · ROOM	MP
12 Hol Hallway	33,4
13 Living + bucatărie Living + kitchen	75,7
14 Cameră Room	15,8
15 Dressing Dressing	4,3
16 Baie Bathroom	5,6
17 Cameră Room	17,0
18 Cameră Room	10,0
19 Baie Bathroom	6,4
22 Terasă Terrace	18,7
23 Terasă Terrace	16,0
Etaj 2 · Level 2	203,0

Livingul și bucatăria de 75,7 mp formează un singur volum fluid, orientat spre mare, cu scară interioară către nivelul terasei. Numerotarea corespunde planului cadastral relevu (scara 1:100).

The 75.7 sqm living and kitchen form a single fluid volume facing the sea, with an internal stair rising to the terrace level. Numbering follows the surveyed cadastral plan (scale 1:100).

Nivelul terasei – acoperișul privat

Terrace level – the private roof



NR. ÎNCĂPERE • ROOM	MP
5 Baie Bathroom	4,7
6 Hol și scară Hallway & stair	13,9
7 Cameră tehnică Technical room	8,6
10 Terasă deschisă + piscină Open terrace + pool	192,0

Nivel terasă • Terrace level 219,2

SINTEZĂ • SUMMARY	MP
Interior, nivel apartament Interior, apartment level	168,2
Interior, nivel terasă Interior, terrace level	27,2
Terasă (18,7 + 16,0 + 192,0) Terraces	226,7

Suprafață totală • Total area 422,1

Piscina se află pe latura dinspre mare a terasei, deservită de camera tehnică proprie, cu echipamente de tratare a apei.

The pool sits on the seaward edge of the terrace, served by its own technical room with water-treatment equipment.



CONCEPTUL · THE CONCEPT

Velvet Coast, semnat LOU Design

Velvet Coast, by LOU Design

LOU Design a tratat penthouse-ul ca pe un singur gest continuu. Accentele neoclasice — cornișe, pereți casetați, rozețe discrete — dau volumului o proporție europeană, în timp ce planul rămâne complet deschis: livingul, zona de dining și bucătăria curg una într-alta, fără nicio ușă care să le întrerupă.

Paleta este voit reținută: griuri calde, oglindă bronz și alamă periată încadrează plăci de mare format cu aspect de piatră neagră și onix, iar bouclé-ul și nucul îmblânzesc un interior altfel pur mineral. Candelabrele inelare din cristal se repetă pe planurile tavanului, captând lumina venită de pe apă, toată ziua.

LOU Design approached the penthouse as a single continuous gesture. Neoclassical accents — cornices, panelled walls, discreet rosettes — give the volume a European sense of proportion, while the plan itself remains entirely open: living, dining and kitchen flow into one another without a single interrupting door.

The palette is deliberately restrained: warm greys, bronze mirror and brushed brass frame large-format slabs in black stone and onyx effect, while bouclé and walnut soften what would otherwise be a purely mineral interior. Crystal ring chandeliers repeat across the ceiling planes, catching the light off the water all day long.

Sofisticat, elegant și complet finisat — un refugiu care nu îi cere proprietarului decât să sosească.

Sophisticated, elegant and fully finished — a refuge that asks nothing of its owner but arrival.

Cameră cu cameră

Room by room



LIVINGUL LA APUS
Living room, west light



LIVINGUL OPEN-SPACE, SEARA
Open-plan living by night



DORMITOR, PANEL DE NUC, MAREA ÎN AX
Bedroom, walnut panelling, sea on axis



DORMITOR, TĂBLIE DE CATIFEA
Bedroom, velvet headboard



DINING, RAFT DE ALAMĂ ILUMINAT
Dining, backlit brass shelving



BAIE, PLĂCI BOOK-MATCH
Bathroom, book-matched slabs



BUCĂTĂRIA ȘI ZONA DE DINING
Kitchen & dining



DORMITOR, ORIENTAT SPRE MARE
Bedroom, sea-facing



DRESSING, ILUMINAT INTEGRAT
Dressing room, integrated lighting

Materiale și date tehnice

Materials & technical data

Finisaje · Finishes

- Plăci ceramice și porțelan format mare, Florim — Italia
Large-format tiles and porcelain, Florim — Italy
- Obiecte sanitare și baterii rose gold, Gessi — Italia
Sanitary ware and rose-gold faucets, Gessi — Italy
- Uși interioare și exterioare pe comandă, Italia
Custom interior and exterior doors, made in Italy
- Feronerie aurie, Linea Calì — Italia
Gold door fittings, Linea Calì — Italy
- Tâmplărie din aluminiu
Aluminium window joinery
- Fațadă ventilată
Ventilated façade

Imobilul EpheMer · The EpheMer building

- Poziție pe faleză, vedere neobstrucționată la mare
Seafront position, unobstructed sea view
- Acces direct la plajă, prin scară dedicată la parter
Direct beach access via a dedicated ground-floor stair
- Plajă recent extinsă în fața clădirii
Recently enlarged beach in front of the building

Tehnic · Technical

- Înălțime interioară netă 3,50 m
Net interior height 3.50 m
- Piscină privată cu instalație proprie de tratare a apei
Private pool with dedicated water-treatment plant
- Cameră tehnică la nivelul terasei, 8,6 mp
Technical room on the terrace level, 8.6 sqm
- Două niveluri unite printr-o scară interioară în consolă
Two levels joined by an internal cantilevered stair
- Unitate individuală IE 113203-C1-U18, CF individuală
Cadastral unit IE 113203-C1-U18, individual land book

Amenajare · Interiors

- Proiectare și execuție la cheie, LOU Design
Full turnkey design and execution by LOU Design
- Profile neoclasice, pereți casetați, cornișe
Neoclassical mouldings, panelled walls, cornices
- Alamă periată, oglindă bronz, rafturi iluminate
Brushed brass, bronze mirror, backlit shelving
- Corpuri inelare din cristal în zonele de recepție
Crystal ring lighting throughout the reception rooms

Dosarul Velvet Coast

Vizionările private și dosarul complet al proprietății — documente cadastrale, lista de finisaje, fișa tehnică a piscinei și listările comparabile — sunt disponibile la cerere, pentru cumpărători calificați.

Private viewings and the full asset file — cadastral documents, finishes schedule, pool technical sheet and comparable listings — are available to qualified buyers on request.

Suprafețele sunt preluate din planul releveu (scara 1:100, UI IE 113203-C1-U18, recepționat 23.12.2022). Fotografii LOU Design prezintă interioarele livrate. Prețul este exprimat fără TVA. Document informativ, fără valoare de ofertă contractuală.

Surfaces are taken from the surveyed cadastral plan (scale 1:100, cadastral unit IE 113203-C1-U18, received 23.12.2022). Photographs by LOU Design show the delivered interiors. Price stated is exclusive of VAT. This document is for information purposes and does not constitute a contractual offer.