

Die Villa – Kato Valsamonero, Kreta Großzügigkeit auf einer Ebene

384944 2026285-739	172 m²	850 m²	6
Objektnr.	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Die Villa – Kato Valsamonero, Kreta Großzügigkeit auf einer Ebene
Eine Villa wie diese begegnet einem nicht jeden Tag. Sie liegt ruhig eingebettet in der Landschaft Westkretas, nur wenige Schritte vom kleinen, ursprünglichen Dorf Kato Valsamonero entfernt – und doch mit dem Gefühl, als würde sich die weite Welt direkt vor den eigenen Fenstern öffnen. Der Blick schweift über Olivenhaine, das Meer in der Ferne und den eigenen Garten, in dem das Leben im Sommer wie im Winter nach draußen zieht.

Die Villa bietet mit etwa 172 m² Wohnfläche auf einem ca. 850 m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Raum – innen wie außen. Alles spielt sich ebenerdig ab: ideal für Familien mit Kindern, mehrere Generationen, ältere Menschen oder alle, die Treppen im Urlaub oder Alltag vermeiden möchten.

Vier Schlafzimmer bieten bequem Platz für 7–10 Personen – genug Raum für große Familien, befreundete Paare oder Gäste, die Wert auf Rückzug und Privatsphäre legen. Zwei separate Wohnbereiche mit jeweils eigener Küche und Wohnzimmer eröffnen viele Nutzungsmöglichkeiten: gemeinsames Leben im Urlaub, und doch jederzeit die Möglichkeit, sich in einen eigenen Bereich zurückzuziehen – perfekt für längere Aufenthalte, Homeoffice-Phasen oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Böden sind mit pflegeleichten Fliesen ausgelegt, Rahmen und Türrahmen in Aluminium mit Doppelverglasung sorgen für ein gutes Wohnklima und Energieeffizienz (Energieklasse B). Die Villa wird komplett möbliert angeboten – einziehen, ankommen, genießen.

Wohnen, Kochen, Zusammensein
Der Grundriss ist durchdacht, klar und praktisch. Im Mittelpunkt stehen die beiden Wohnzimmer, die zu gemeinsamen Abenden einladen – beim Kaminfeuer im Winter oder mit weit geöffneten Terrassentüren im Sommer. Der Kamin bildet dabei einen natürlichen Mittelpunkt und verleiht den kühleren Monaten eine warme, stimmungsvolle Atmosphäre.

- Die beiden vollwertigen Küchen bieten gleich doppelt so viel Flexibilität:
- Gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden
- Getrennte Bereiche, wenn mehrere Parteien gleichzeitig wohnen
- Ideale Voraussetzungen für längere Aufenthalte, etwa zum Überwintern oder als Homeoffice-Basis

Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches WC sorgen dafür, dass sich auch bei voller Belegung niemand „anstellen“ muss – ein oft unterschätzter Komfortfaktor, gerade bei großen Familien oder Reisegruppen.

Klima, Komfort und Technik
Die Villa ist technisch darauf ausgelegt, das ganze Jahr über ein angenehmes Wohngefühl zu bieten. Klimaanlagen sorgen im Sommer für angenehme Temperaturen, im Winter steht neben der Zentralheizung auch der Kamin zur Verfügung – ein Mix, der sowohl effizient als auch atmosphärisch ist. Eine Solarwassertherme nutzt die kraftvolle kretische Sonne zur Warmwasserbereitung und trägt zur guten Energiebilanz der Immobilie bei.

Durch die Doppelverglasung und den soliden Bau erreicht die Villa die Energieklasse B – ein wichtiger Punkt, wenn man an die laufenden Kosten und die ganzjährige Nutzbarkeit denkt. Ein Abstellraum bietet zudem Platz für Koffer, Vorräte,

Gartengeräte oder Poolzubehör.

Draußen leben: Garten, Pool.
Auf Kreta spielt sich das Leben nicht nur im Haus ab, sondern vor allem draußen. Der gepflegte Garten rund um die Villa lädt dazu ein, barfuß über den Boden zu laufen, im Schatten zu lesen oder mit einem Glas Wein den Sonnenuntergang zu genießen. Die großzügige Veranda wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer – Frühstück im Freien, Mittagspause im Schatten, Abendessen unter dem Sternenhimmel.

Der private Pool mit Liegestühlen und Sonnenschirmen ist das Herzstück des Außenbereichs:
Morgens ein erfrischender Start in den Tag
Nachmittags Abkühlung nach einem Ausflug ans Meer oder in die Stadt
Abends ein ruhiger Schwimmgang bei Sonnenuntergang

Nur etwa 6 km trennen die Villa vom nächsten Strand. Damit verbinden sich ländliche Ruhe und Strandnähe auf ideale Weise.

Lage: Kato Valsamonero – echtes Kreta
Kato Valsamonero ist ein kleines, typisch kretisches Dorf – ruhig, authentisch, ohne touristische Überzeichnung. Der Ortseingang liegt nur etwa 500 m von der Villa entfernt. Hier erlebt man das ursprüngliche kretische Leben: Nachbarn, die sich kennen, langsamere Rhythmen, das Klingen von Ziegenglocken in der Ferne.

Die Lage ist ruhig und naturnah, trotzdem zentral genug, um schnell in die umliegenden Orte und an die Küste zu gelangen. Wer das echte Kreta erleben möchte, aber abends einen privaten und komfortablen Rückzugsort schätzt, findet hier eine sehr stimmige Kombination.

Lage und Einwohner
Das Dorf liegt auf etwa 250 Metern Höhe in der Region Rethymno, nahe Orten wie Gerani oder Franzeskiana Metochia. Es hat rund 193 Einwohner und gehört zur Gemeinde Nikiforos Fokas.

Geschichte und Kultur
Erste Erwähnungen reichen bis 1577 zurück (als "Varsamonero Cato" von Francesco Barozzi). Das Dorf spiegelt die venezianische und osmanische Periode wider, mit typisch kretischer Architektur und Landwirtschaft (Oliven, Wein). Die Kultur ist geprägt von traditionellem Dorfleben: Gastfreundschaft, Feste zu religiösen Anlässen, Olivenöl- und Weinproduktion sowie Nähe zu byzantinischen Kirchen wie der Johanneskirche mit Fresken aus ca. 1400.

Entfernungen

Ziel	Entfernung / Zeit
Nächstes Meer/Strand (z. B. Episkopi Beach oder Petres Beach)	Ca. 4–6 km / 5–10 Min. Auto
Nächster Flughafen (Chania CHQ)	Ca. 31–50 km / 35–76 Min. Auto
Flughafen Heraklion (HER)	Ca. 72–80 km / Ca. 1 Stunde Auto
Rethymno Stadtzentrum	Ca. 14 km

Die Anreise ist unkompliziert per Mietwagen; Busse (KTEL) verbinden das Dorf mit Flughäfen und Städten.

Das Dorf liegt auf etwa 250 Metern Höhe in der Region Rethymno, nahe Orten wie Gerani oder Franzeskiana Metochia. Es hat rund 193 Einwohner und gehört zur Gemeinde Nikiforos Fokas.

Nutzungsmöglichkeiten

- Diese Villa ist mehr als nur ein Ferienhaus – sie ist ein Ort, an dem vieles möglich wird:
- Großes Familienferienhaus mit Platz für Kinder, Großeltern und Freunde
- Rückzugsort für längere Aufenthalte, zum Überwintern oder Arbeiten im Homeoffice
- Mehrgenerationenhaus mit zwei weitgehend separaten Wohnbereichen
- Ideale Basis für diejenigen, die Kreta nicht nur kurz besuchen, sondern wirklich „bewohnen“ möchten

Die gelungene Mischung aus Großzügigkeit, ebenerdiger Barrierearmut, moderner Ausstattung und naturnaher Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf der Insel Kreta – für alle, die sich nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause in Griechenland wünschen.

Objektnr. 38494

Flächen

Wohnfläche	**172 m²**
Grundstücksfläche	**850 m²**
Zimmer insgesamt	**6**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**
Stellplatzart	**Freiplatz, Parkhaus**
Terrassen	**1**

Zustand & Erschließung

Zustand	**gepflegt**

Ausstattung

- Grundstücksfläche: 850
- Gebäudefläche:172 m²
- Ebenerdig - ideal für ältere Menschen
- Entfernung vom Meer: 6000m
- Typ: Villa
- Schlafzimmer: 4
- Wohnzimmer:2
- Küchen: 2
- WC: 1
- Badezimmer: 2
- Rahmen und Türrahmen: Aluminium
- Bodenart: Fliesen
- Möbliert: Ja
- Klimaanlage
- Garten
- Kamin
- Veranda
- Doppelverglasung
- Abstellraum
- privater Pool
- Solarwassertherme
- Ansicht: Meerblick
- Heizen mit: Klimaanlage, Zentralheizung, Kamin
- Energieklasse: B

Art der Ausstattung	**gehoben**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Öl, Kohle, Holz-Hackschnitzel**
Bodenbelag	**Fliesen, Dielen**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Ausrichtung Balkon/Terrasse	**Nord-West**

✓ Abstellraum
✓ DVBT-Empfang
✓ Gartennutzung
✓ Kabel/Sat-TV
✓ Kamin
✓ Klimaanlage

✓ ✓ Rollläden ✓ seniorengerecht ✓ Swimmingpool
✓ vollmöbliert

Lage & Infrastruktur

Distanz zum Flughafen	**30,0 km**
Distanz zum Zentrum	**14,0 km**
Distanz zum Strand	**6,0 km**
Distanz zum Meer	**4,0 km**

Preise

Kaufpreis	**495.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**nein**
Käuferprovision	**3,2% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)**
Hinweis zur Courtage	**Aufgrund des Kleinunternehmerstatus nach § 19 UStG erheben wir keine Umsatzsteuer und weisen diese daher auch nicht aus.**

Energieausweis

Primärenergieträger	**Öl, Kohle, Holz-Hackschnitzel**
Energieausweis-Jahrgang	**verfügbar bei Besichtigung**

Impressionen
















Torsten Bär
Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
www.kreta.immo


Torsten Bär
Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
www.kreta.immo


Torsten Bär
Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
www.kreta.immo


Torsten Bär
Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
www.kreta.immo


Torsten Bär
Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
www.kreta.immo


Torsten Bär
Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
www.kreta.immo


Torsten Bär
Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo

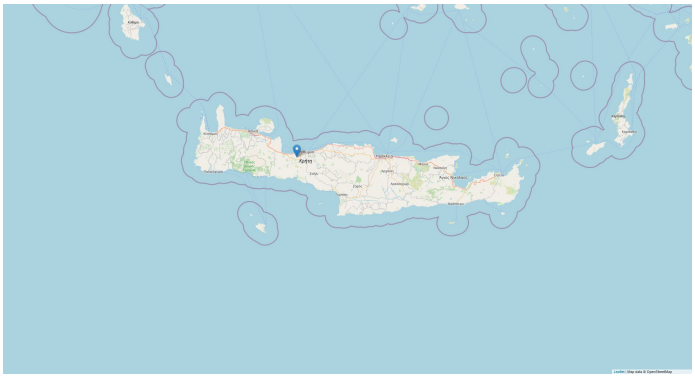

Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo

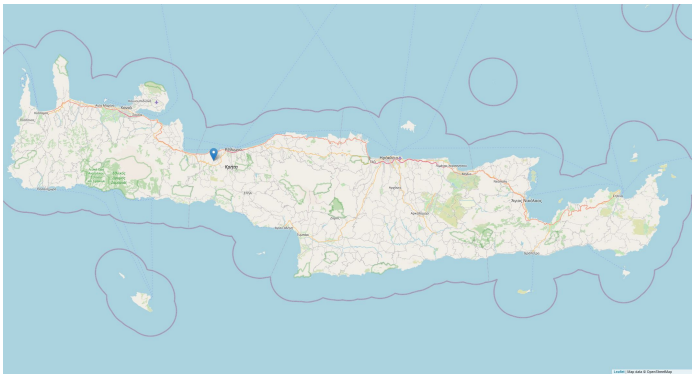

Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo

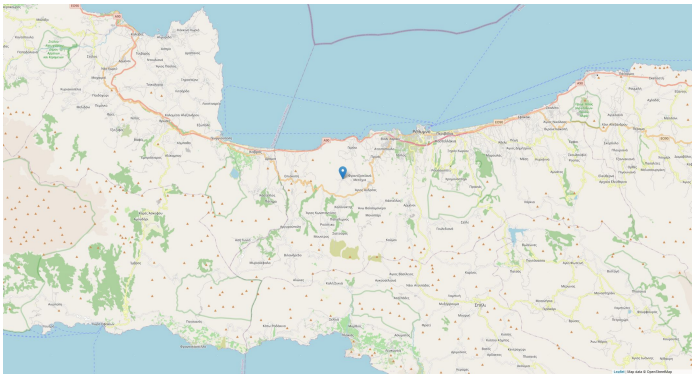

Torsten Bär Immobilien


Torsten Bär Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
WWW.TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE
INFO@TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE
+49 176 30 172 768


Torsten Bär Immobilien
www.kreta.immo







Kontakt

Dipl. Kfm. Torsten Bär

E-Mail	**info@torsten-baer-immobilien.de**
Mobil	**+49 173 244 07 04**
Weitere Informationen	**www.arktos-spitia.com**



Arktos Spitia

Amari / Rethymno 740 61 Nithavri

E-Mail (Zentrale)	**info@arktos-spitia.com**
Telefon (Zentrale)	**+49 2432 96 21 748**