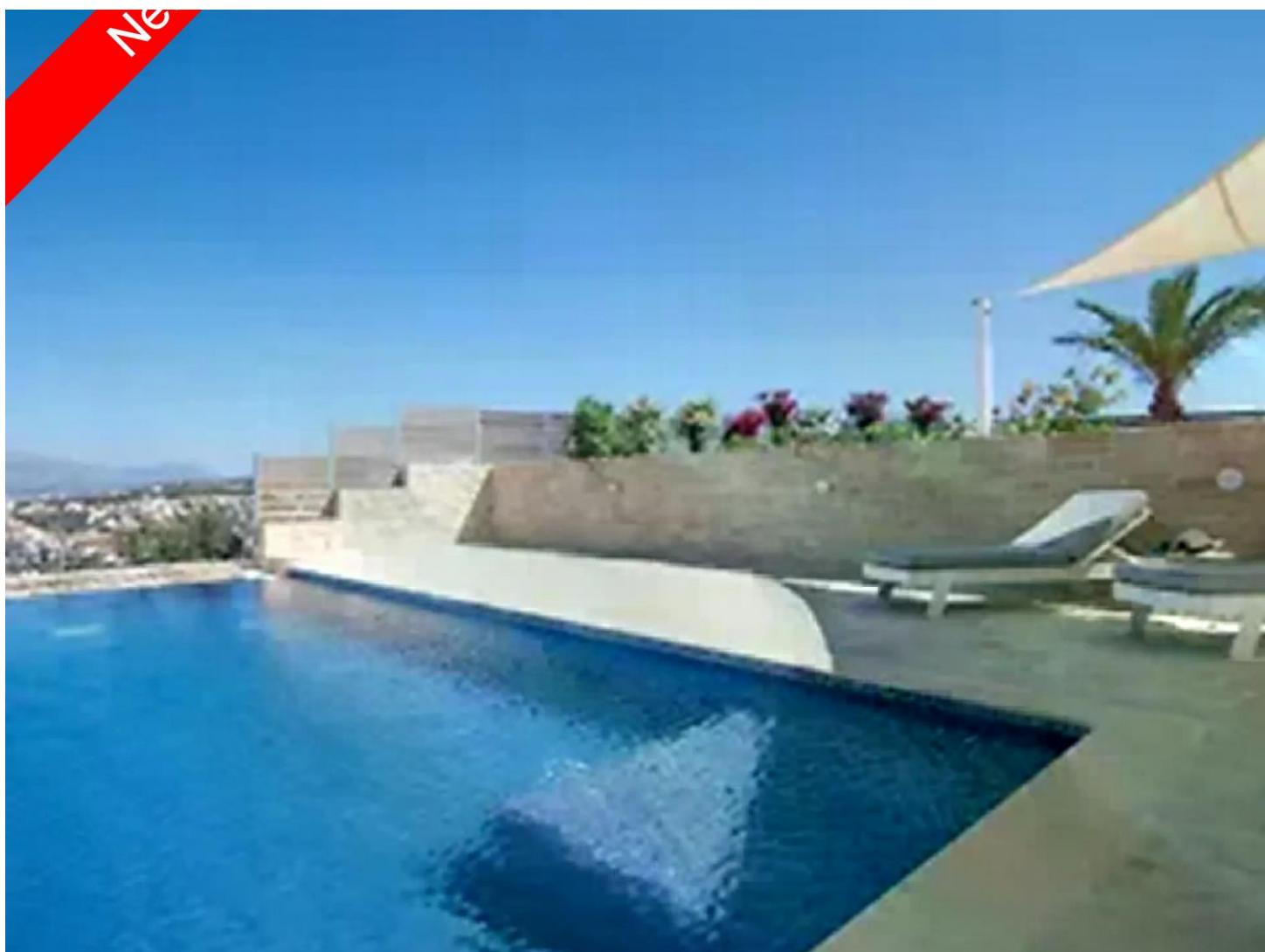




**Torsten Bär  
Immobilien**

Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta



## **Exklusive Villa mit Meerpanorama in Pitsidia, Kreta - Ihr persönlicher Rückzugsort**

100  
01 384881 2026283-758

Objektnr.

232 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

1.366 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

3

Zimmer

## Die Immobilie

Exklusive Villa mit Meerpanorama in Pitsidia, Kreta - Ihr persönlicher Rückzugsort

Stellen Sie sich vor, Sie erwachen jeden Morgen zum Rauschen des Meeres, umgeben von der unberührten Schönheit Süd-Kretas. Diese moderne Villa in Pitsidia ist mehr als ein Haus – sie ist ein Stück Paradies, das ich als Ihr lokaler Immobilienmakler mit Herzblut für Sie entdeckt habe. Mit 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen 1.366 m<sup>2</sup> Grundstück bietet sie absolute Privatsphäre, endlosen Meerblick auf den nur 2 km entfernten Kommos-Strand und alle Annehmlichkeiten für ein entspanntes Leben im Alter oder als Ferienidyll. Als jemand, der selbst unzählige Sonnenuntergänge über dem Libyschen Meer genossen hat, weiß ich: Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern pure Lebensfreude.

Die einzigartige Lage – Herz der Matala-Region

Pitsidia liegt im Süden Kretas, wo smaragdgrünes Wasser auf goldene Strände trifft und die Berge majestätisch wachen. Dieses Dorf verbindet pure Ruhe mit allerhand Annehmlichkeiten: Nur 1 km zum traumhaften Kommos-Strand, 4 km nach Matala mit seinen Höhlen und Hippie-Vibes, sowie zu Kalamaki. Geschäfte, Tavernen und Cafés sind fußläufig erreichbar, die archäologische Stätte Agia Triada nur 6 km entfernt. Die Einheimischen sind für ihre Langlebigkeit bekannt – das milde Klima mit über 300 Sonnentagen im Jahr fördert Wohlbefinden und Regeneration. Ideal für Rentner oder Menschen mit Mobilitätsbedarf: Alles ebenerdig, ruhig und doch zentral.

Der Komplex – Zwei Häuser, ein Traum

Dieser Villenkomplex aus einem Hauptgebäude (165 m<sup>2</sup>) und einem Gästehaus (60 m<sup>2</sup>) ist barrierefrei konzipiert:

Hauptbereich:

Großzügiges Schlafzimmer, offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche, stilvolles Badezimmer (Dusche mit Fenster).

Gästehaus: Perfekt für Familie oder Vermietung – flexibel nutzbar.

Beide profitieren von moderner Ausstattung: Aluminium-Fenster/Türen mit Rolläden und Doppelverglasung, Fliesenboden mit Fußbodenheizung, Kamin-Holzofen, Klimaanlage, Deckenventilatoren. Die Sicherheit gewährleistet eine Panzertür, während Solarthermie und Photovoltaikanlage (Energieklasse A) niedrige Laufkosten versprechen.

Außenbereich – Ihr privates Oasis

Der 1.366 m<sup>2</sup>-Garten ist ein Highlight: Pflegeleicht von einem Gärtner gepflegt, mit Infinity-Pool für erfrischende Badetage, überdachter Veranda zum Grillen und Panorama-Meerblick. Privater Parkplatz, Garage und der spezielle Stellplatz runden es ab. Stellen Sie sich vor: Abends am Pool, Wein aus lokalen Weinbergen, während die Sonne im Meer versinkt – das ist kretisches Lebensgefühl pur.

Technische Highlights und Komfort

- Energieeffizienz: A mit Photovoltaik
- Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Komfort Klimaanlage

- Kamin
- Deckenventilatoren
- Einbauküche
- Sicherheitseingangstür, Rolläden, Doppelverglasung
- Außen:
  - Infinity-Pool,
  - Veranda
  - Garage
  - gepflegter Garten
- Barrierefreiheit: Vollständig ebenerdig, ideal für Senioren

Diese Villa lädt zum Selberbewohnen, Vermieten oder als Zweitwohnsitz ein. Kontaktieren Sie mich persönlich – als Ihr Makler in Kreta und Deutschland verbunden, begleite ich Sie diskret vom Besichtigungstermin bis zur Übergabe. Lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt in Ihr neues Leben planen!

Objektnr. 384881

## Flächen

Wohnfläche	<b>232 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.366 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Zustand	<b>gepflegt</b>
---------	-----------------

## Sonstiges

als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>
gewerbliche Nutzung möglich	<b>ja</b>

## Ausstattung

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Ofenheizung, Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Elektro, Kohle, Holz-Hackschnitzel</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Fenster</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Ausrichtung Balkon/Terrasse	<b>Süd</b>

- |                |                   |                 |
|----------------|-------------------|-----------------|
| ✓ Abstellraum  | ✓ DVBT-Empfang    | ✓ Gartennutzung |
| ✓ Kabel/Sat-TV | ✓ Kamin           | ✓ Klimaanlage   |
| ✓ Rollläden    | ✓ seniorengerecht | ✓ Swimmingpool  |

## Lage & Infrastruktur

Ausblick	<b>Meerblick</b>
Distanz zum Flughafen	<b>70,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>0,3 km</b>
Distanz zum Strand	<b>2,0 km</b>
Distanz zum Meer	<b>2,0 km</b>

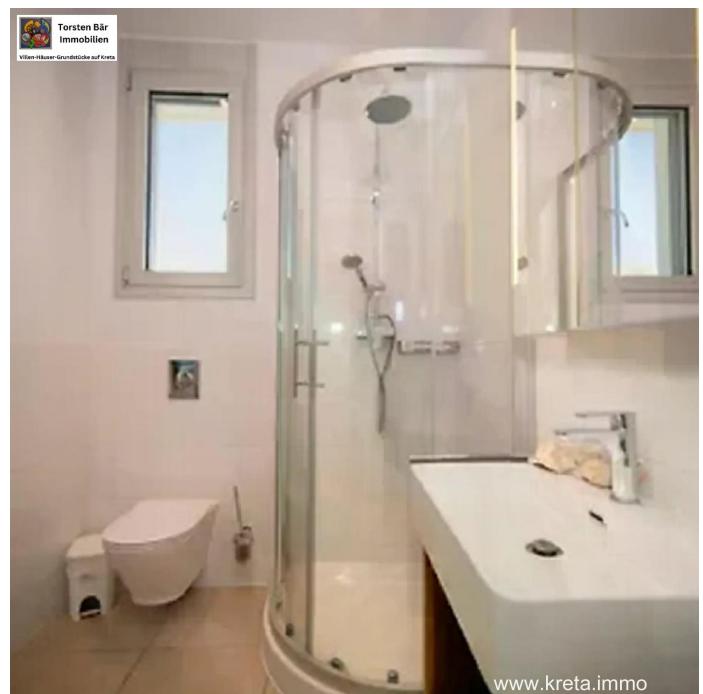
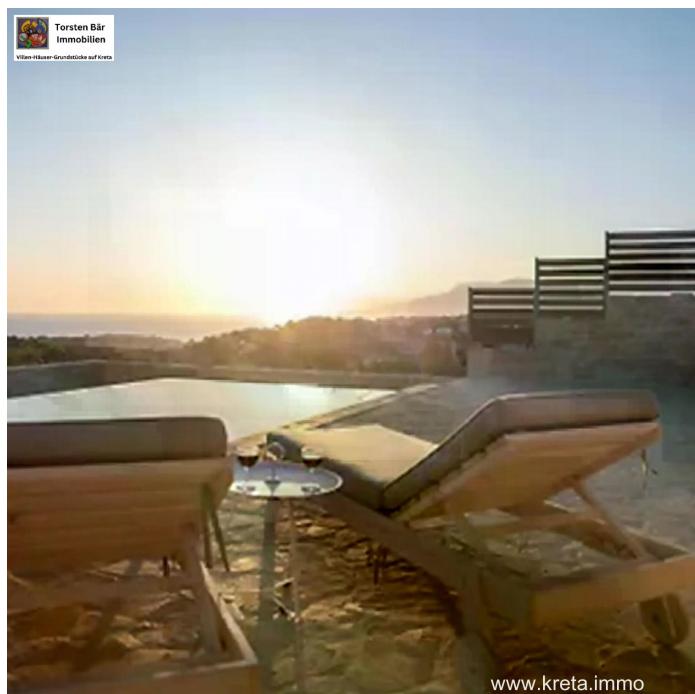
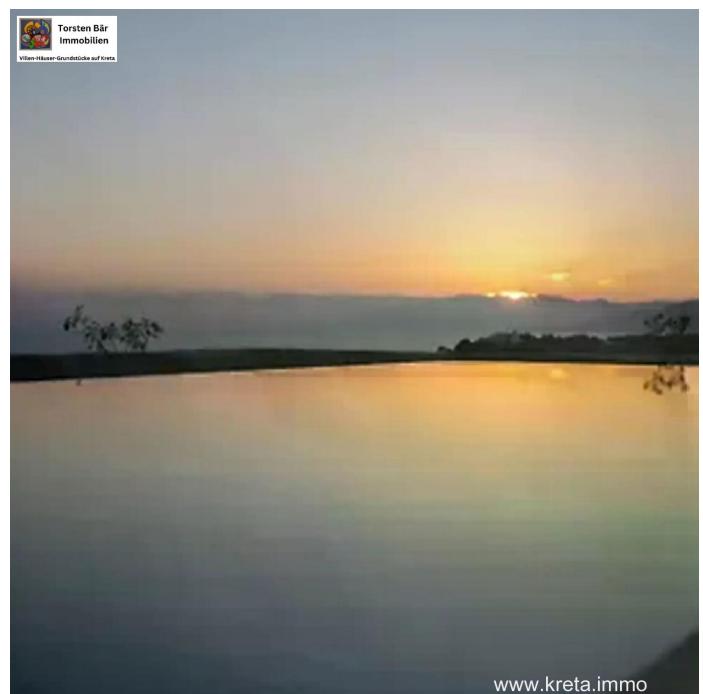
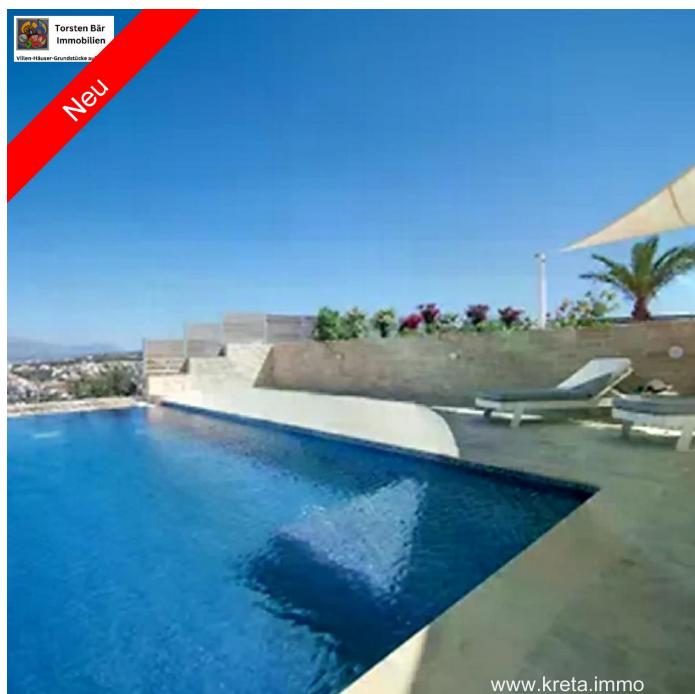
## Preise

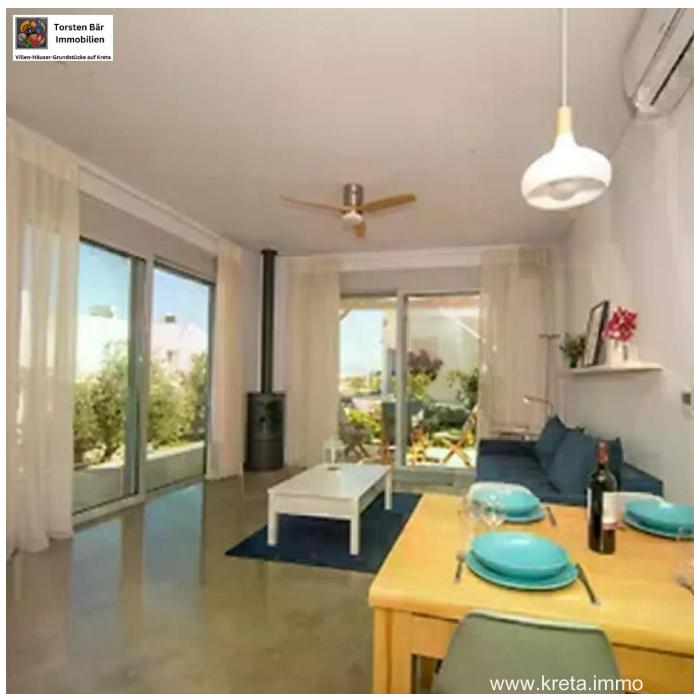
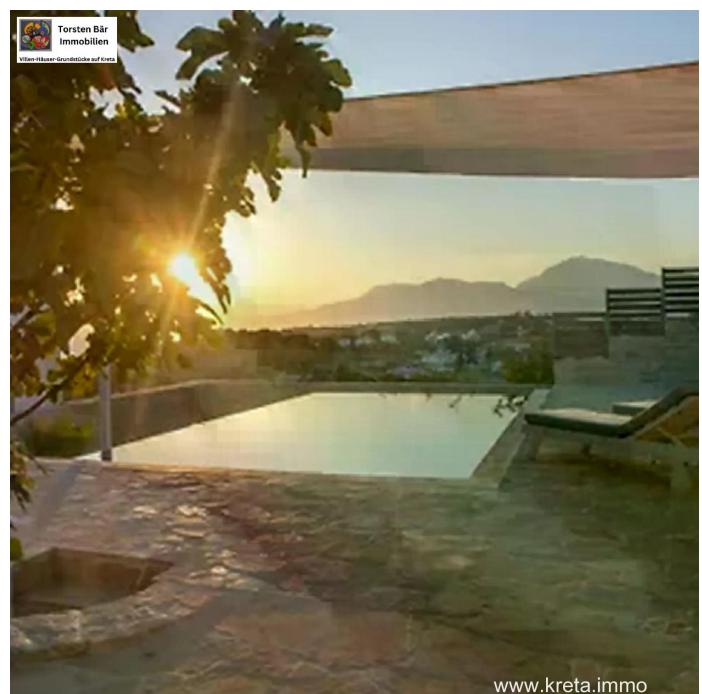
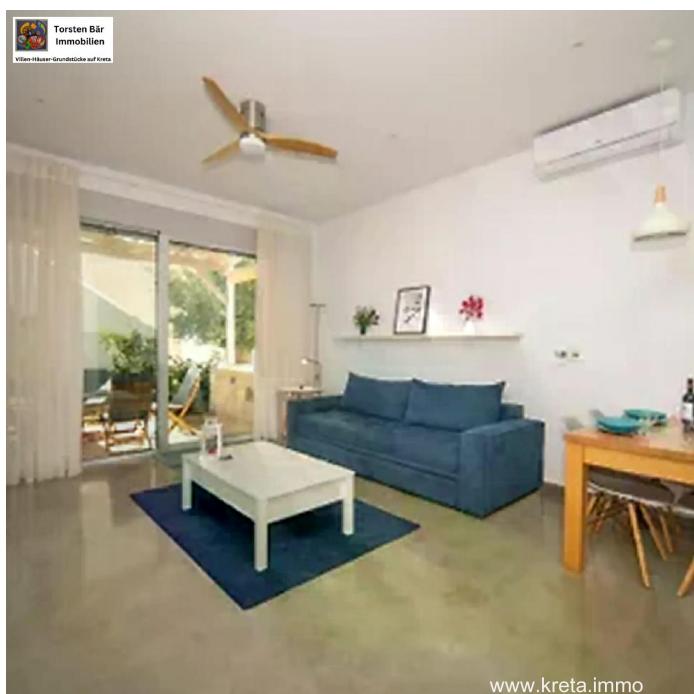
Kaufpreis	<b>850.000 €</b>
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	<b>nein</b>
Käuferprovision	<b>3,2% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)</b>
Hinweis zur Courtage	<b>Aufgrund des Kleinunternehmerstatus nach § 19 UStG erheben wir keine Umsatzsteuer und weisen diese daher auch nicht aus.</b>

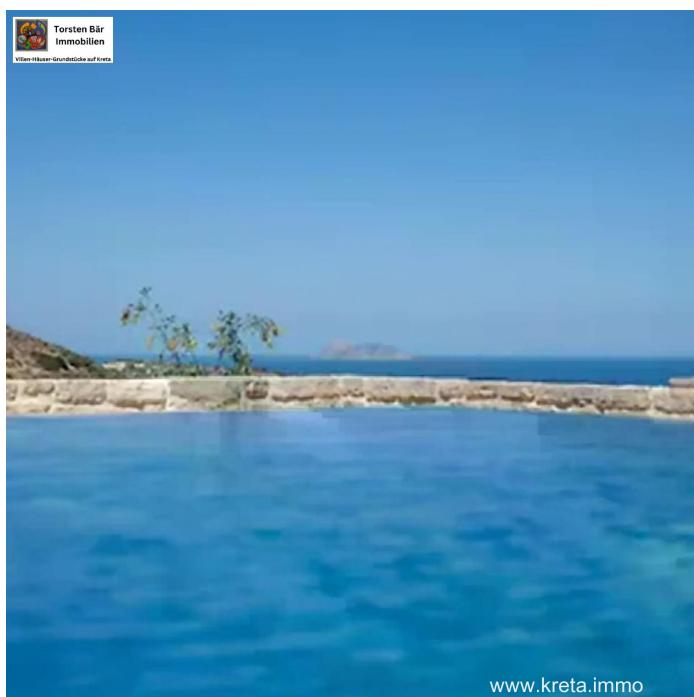
## Energieausweis

Primärenergieträger	<b>Elektro, Kohle, Holz-Hackschnitzel</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>verfügbar bei Besichtigung</b>

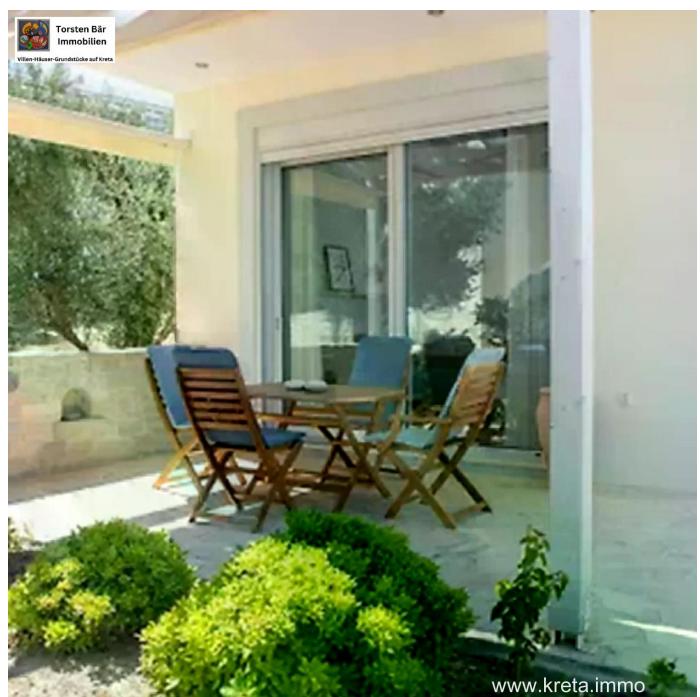
## Impressionen



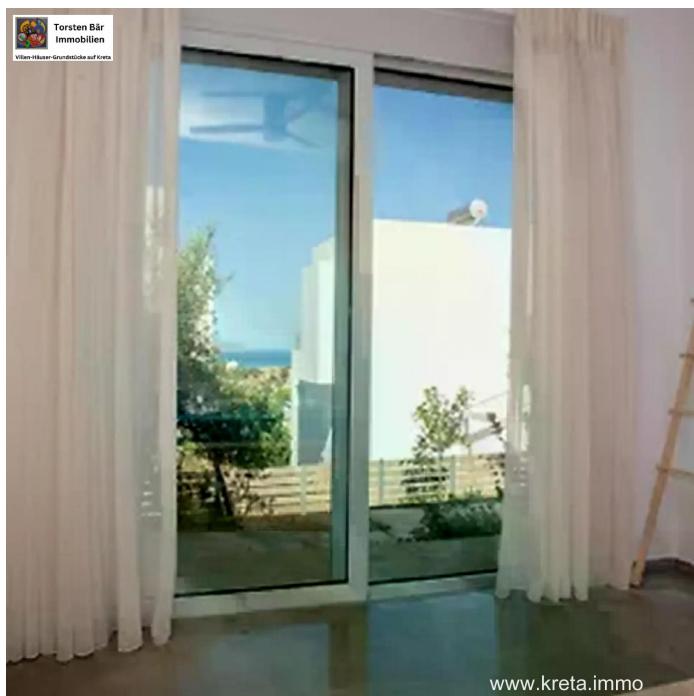




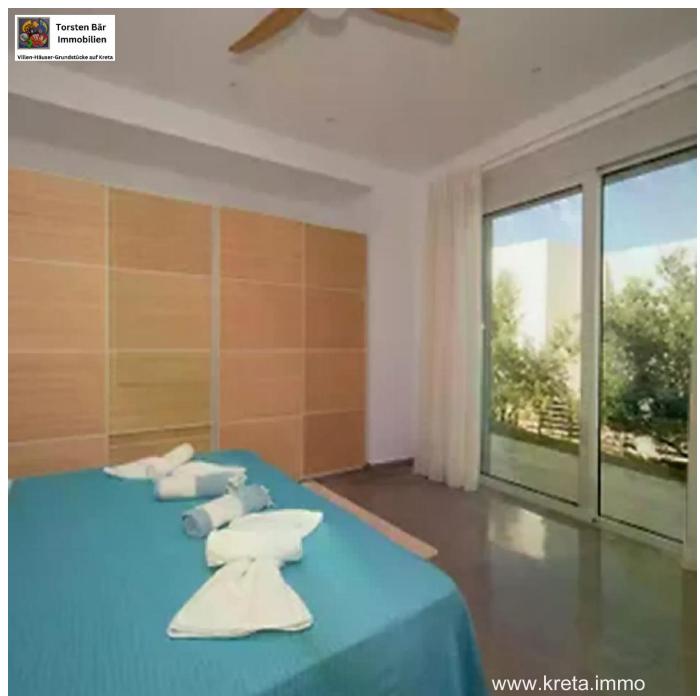
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



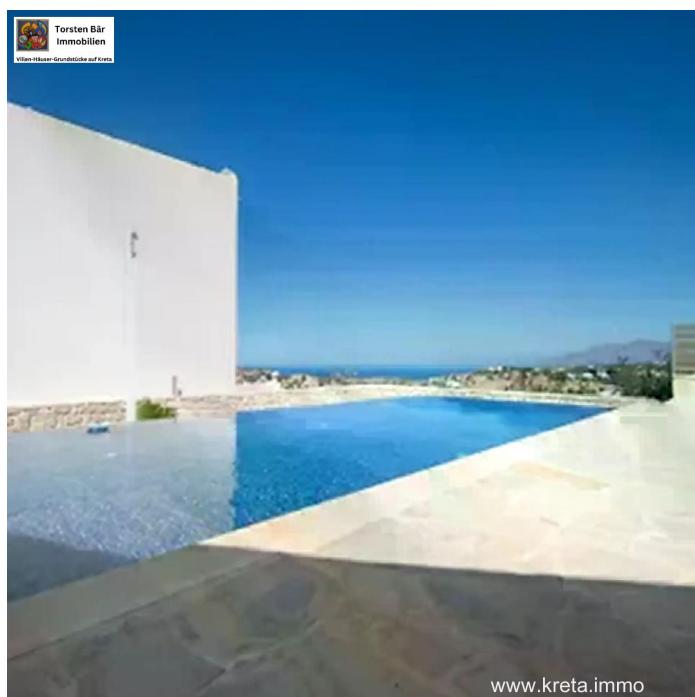
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



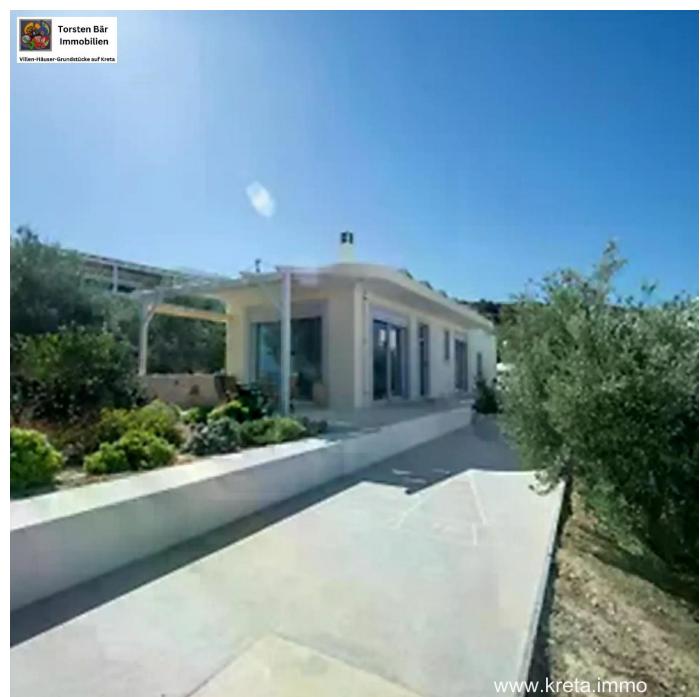
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



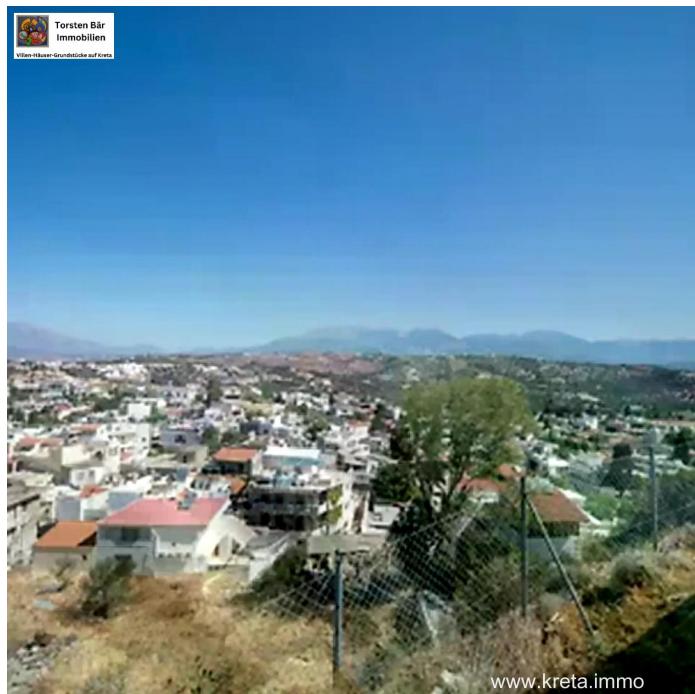
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



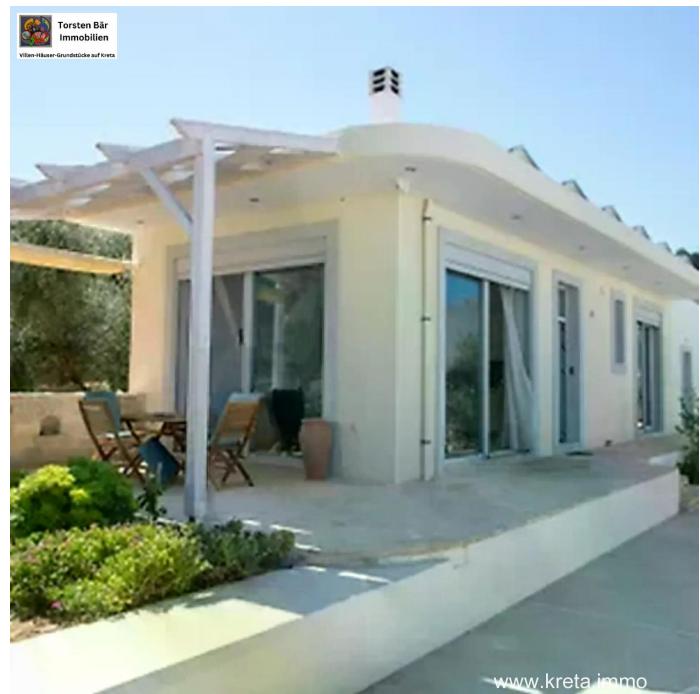
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



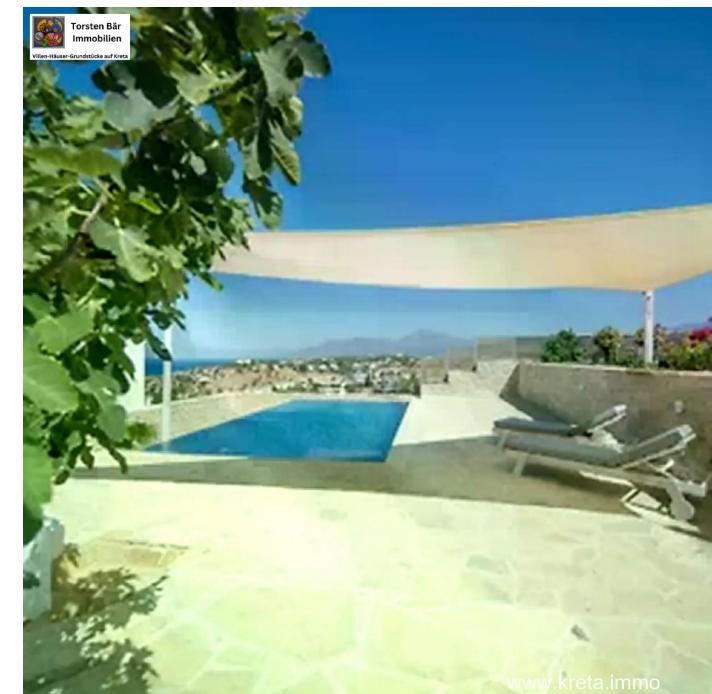
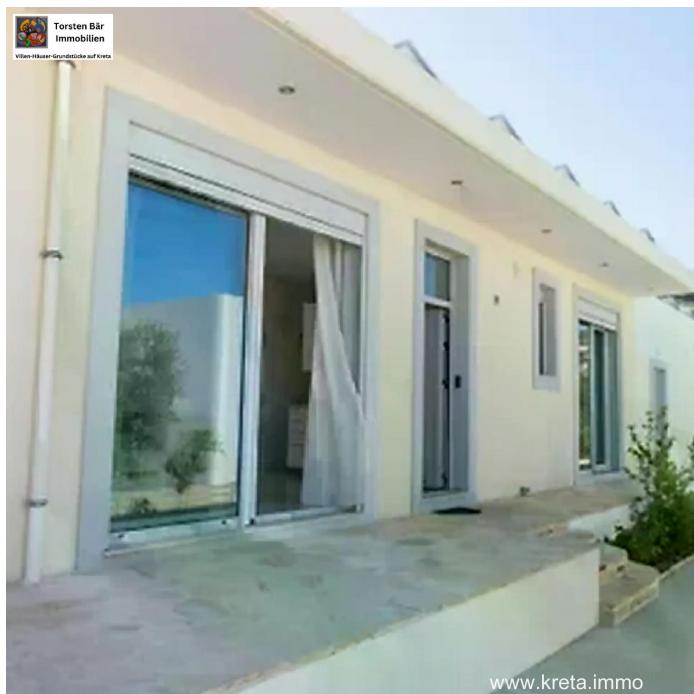
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



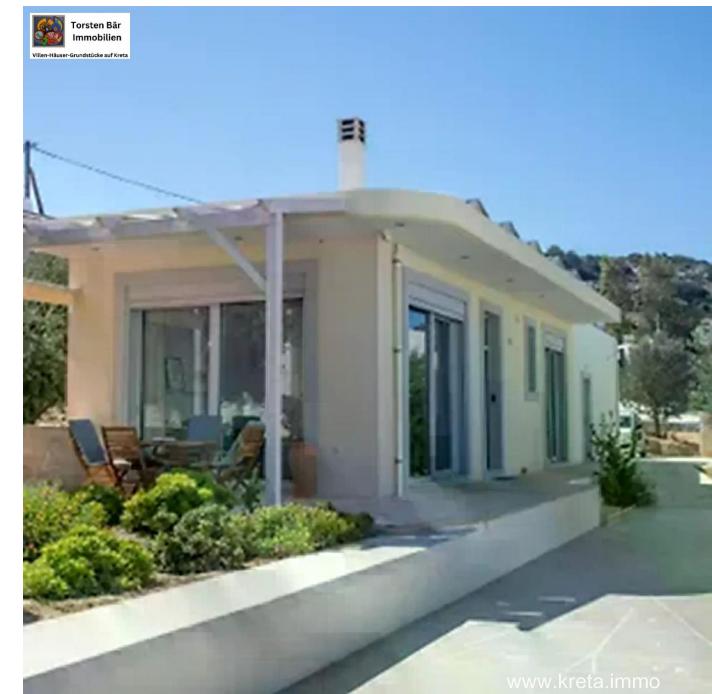
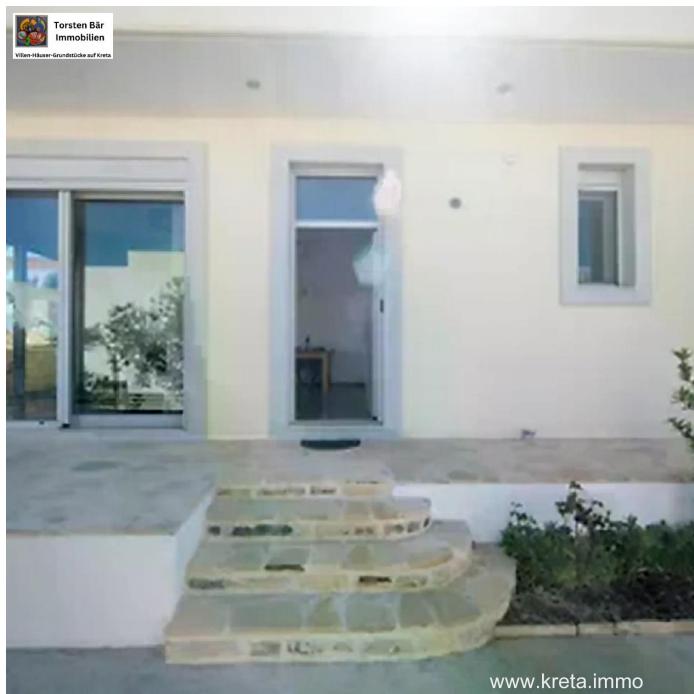
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



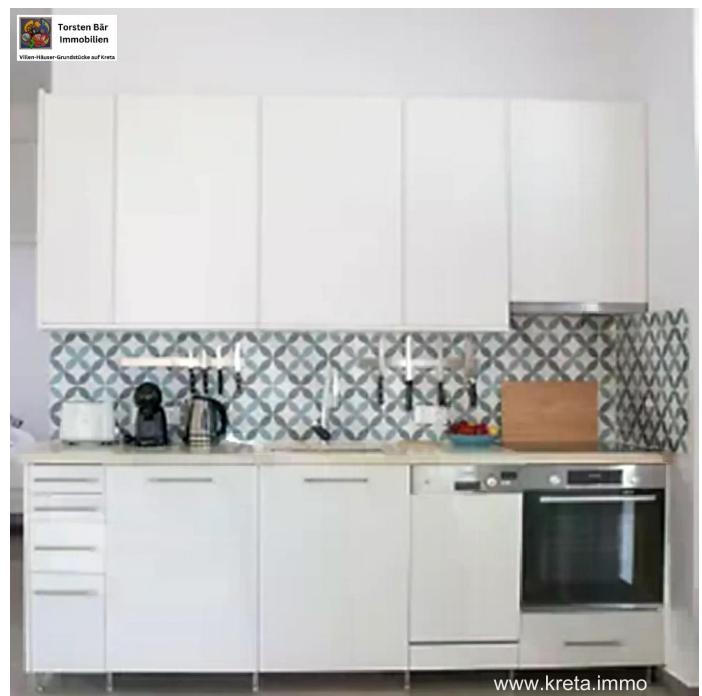
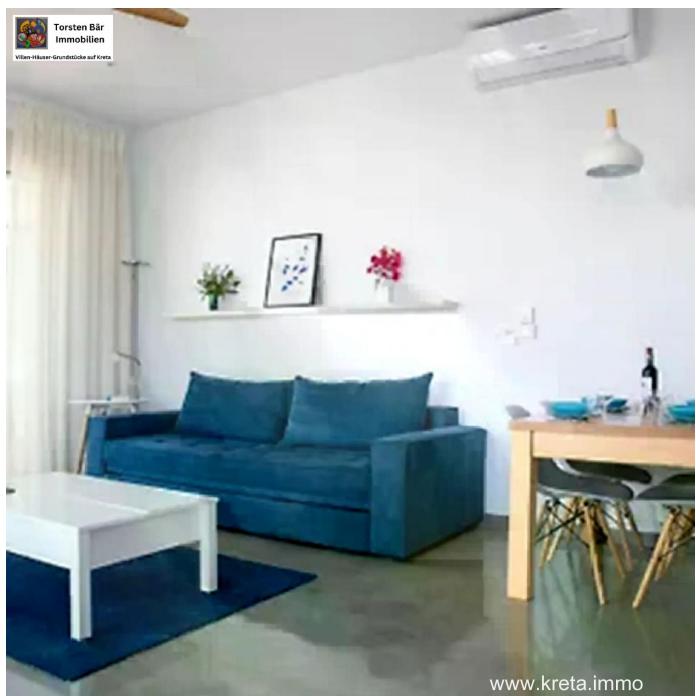
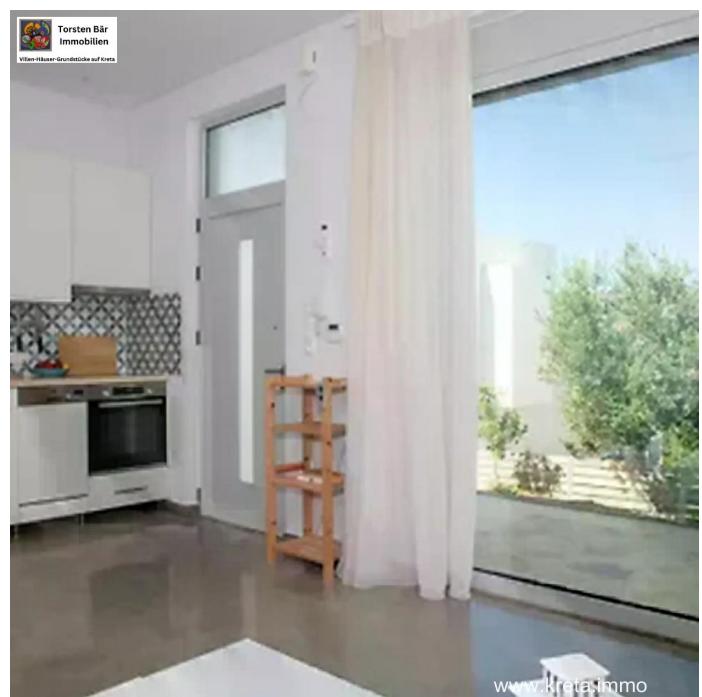
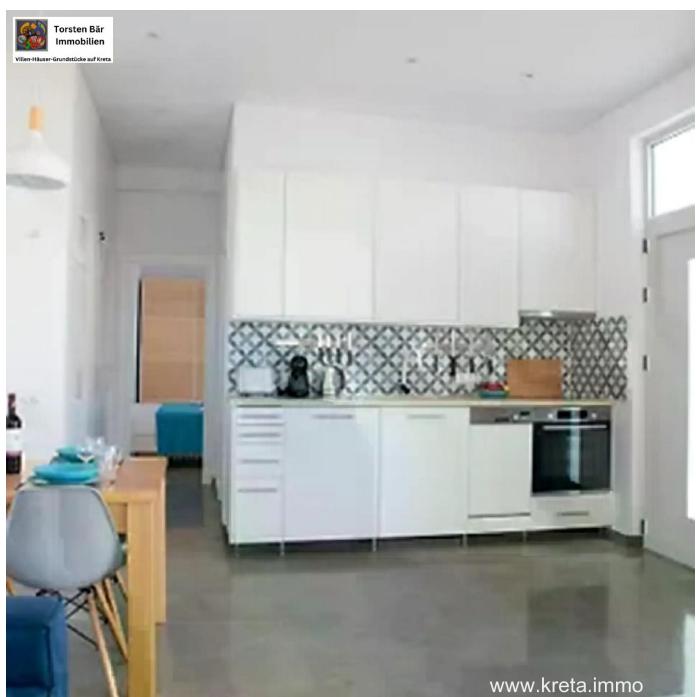
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)

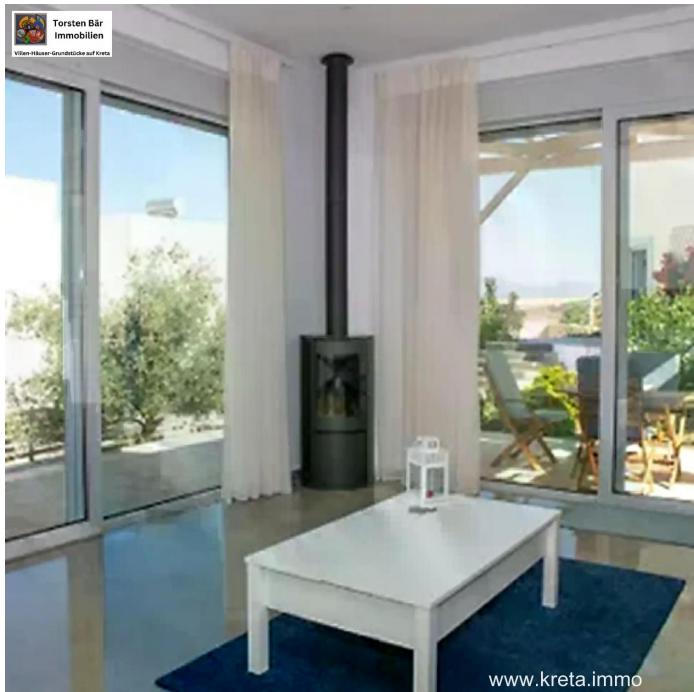
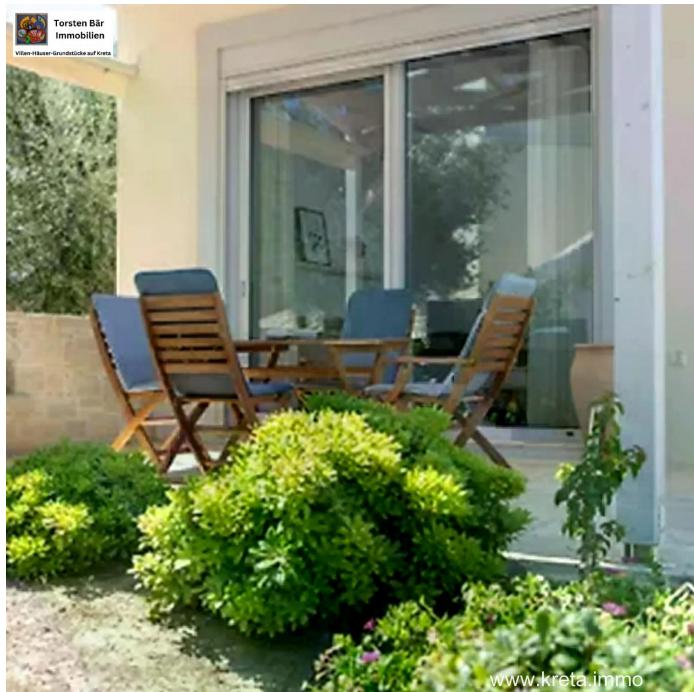
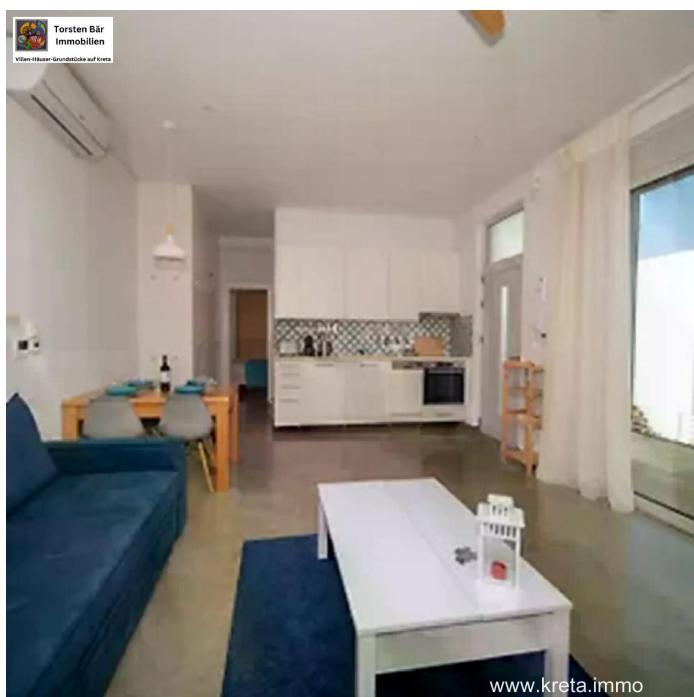


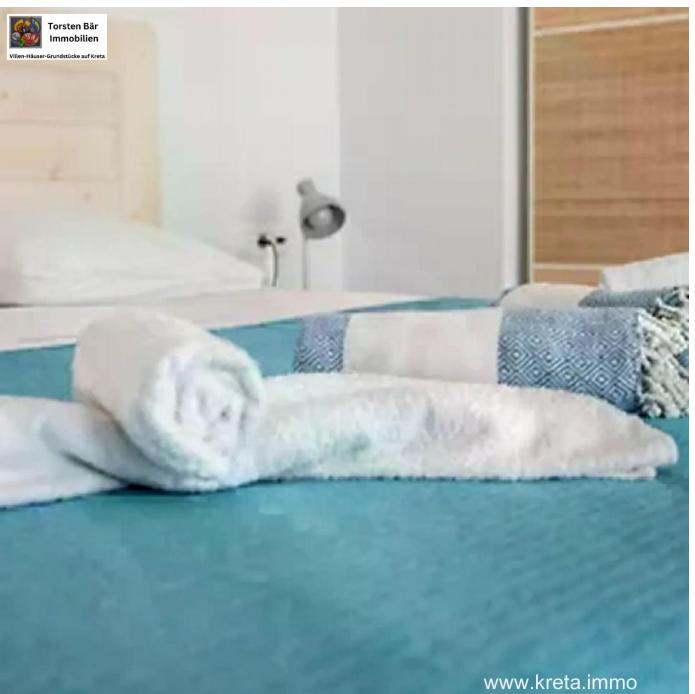
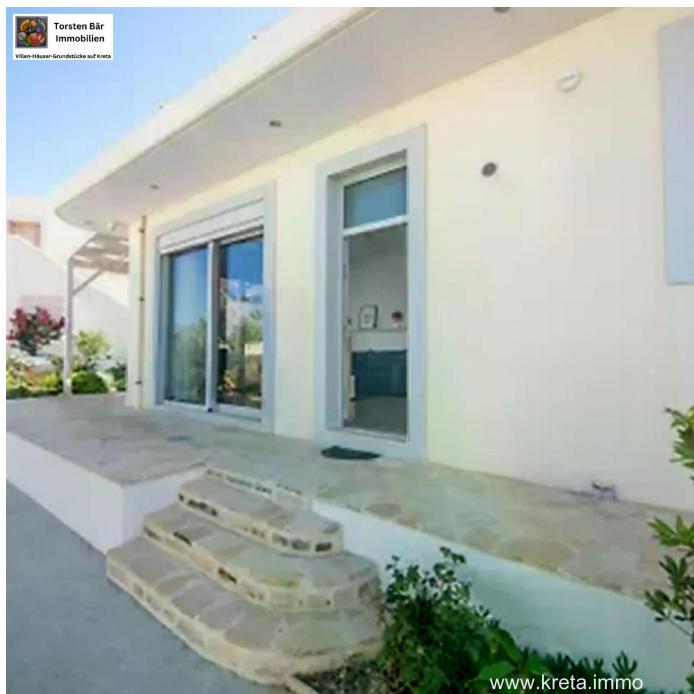
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



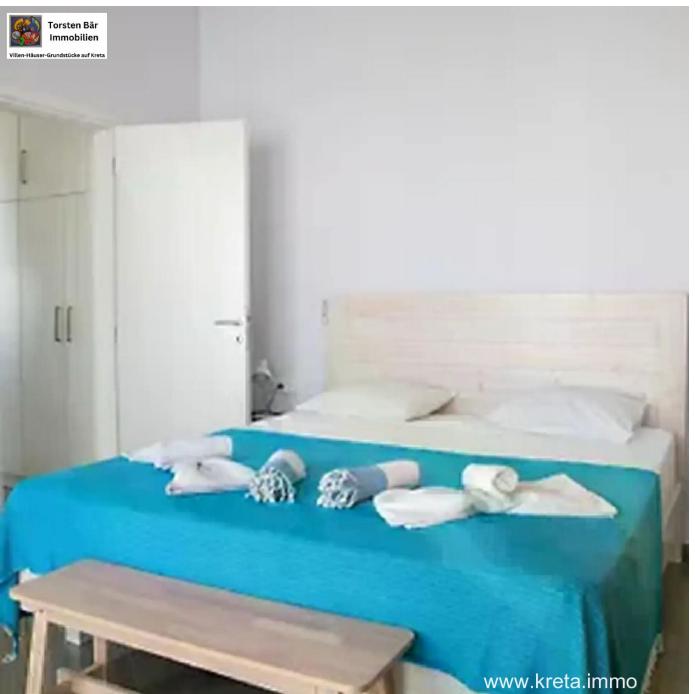
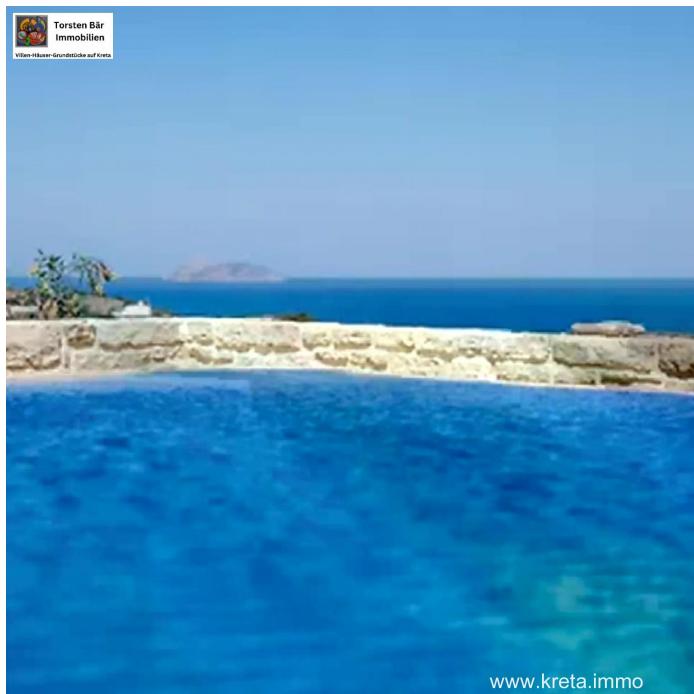
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



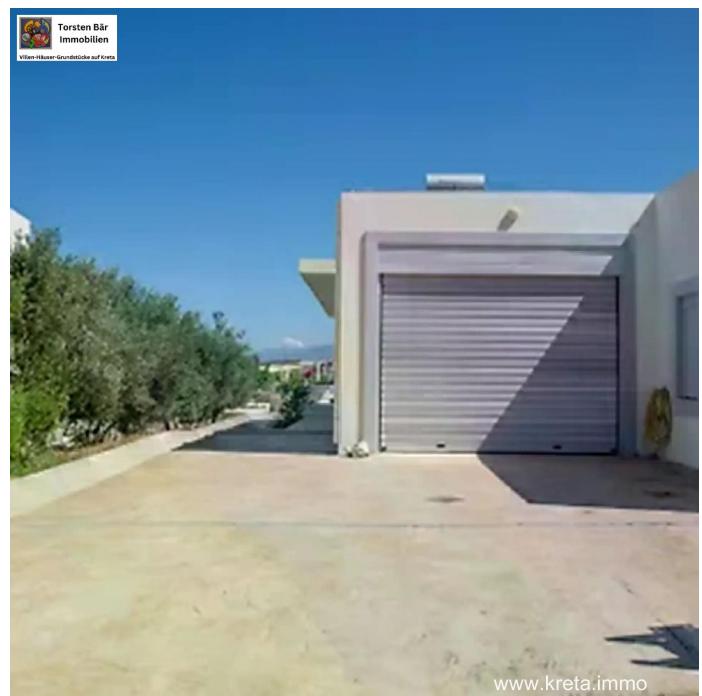
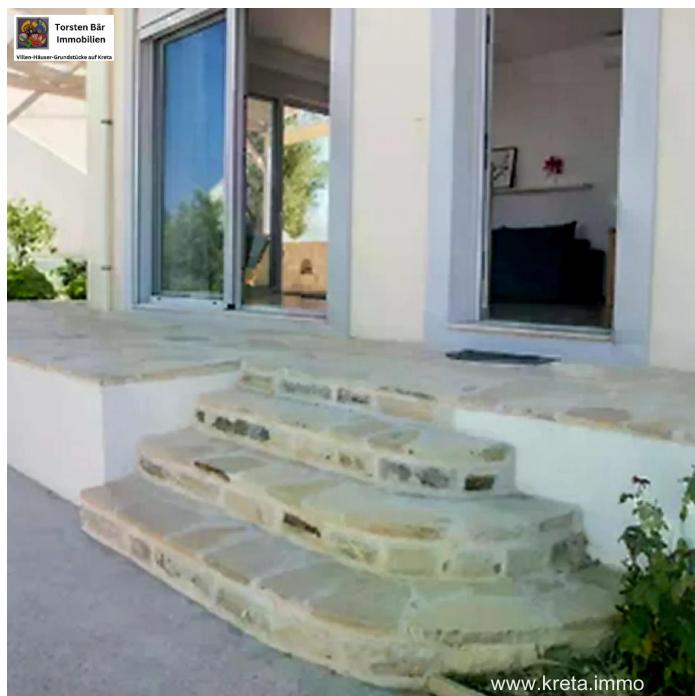
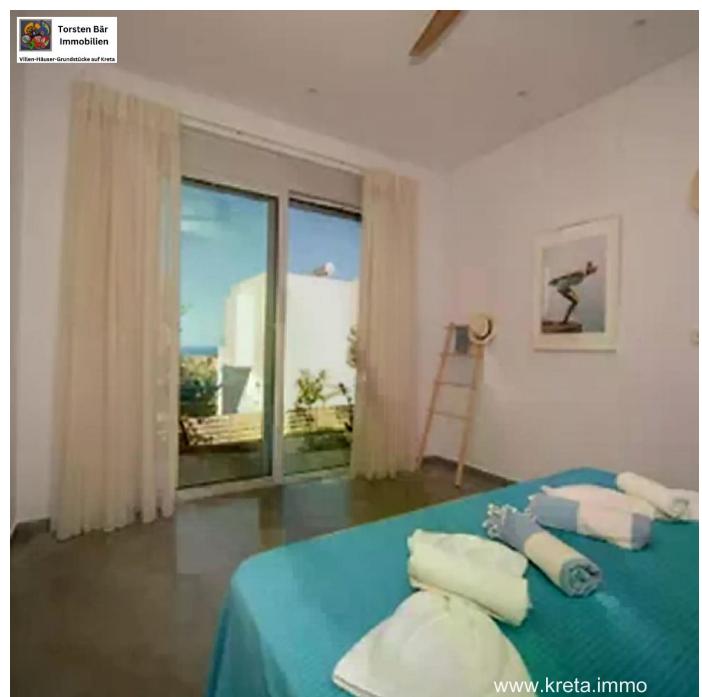
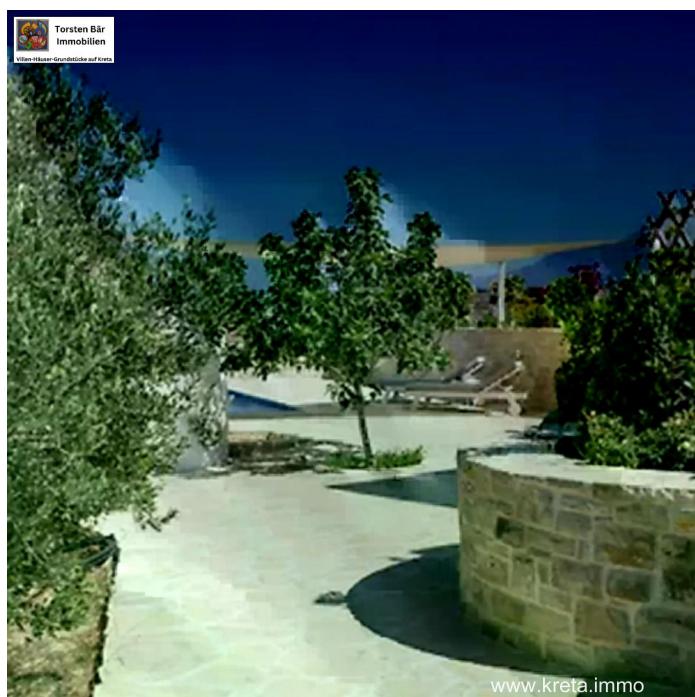




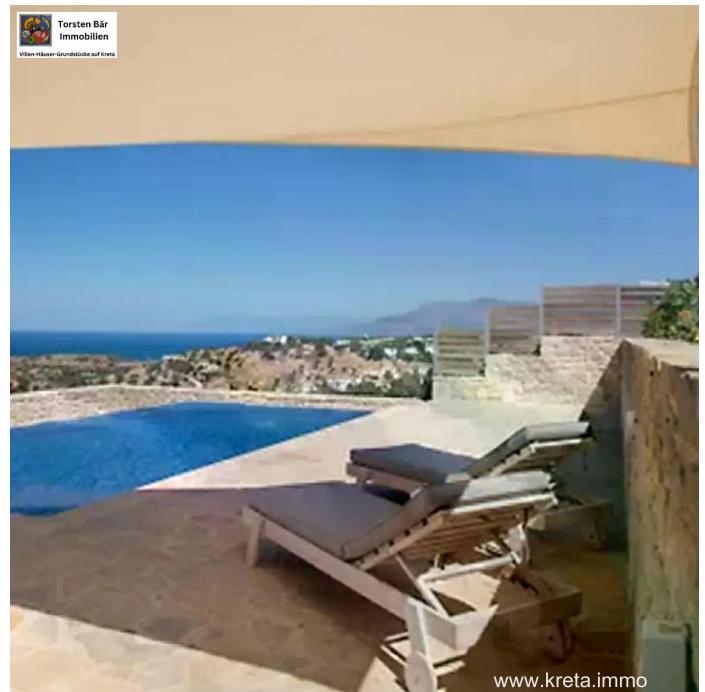
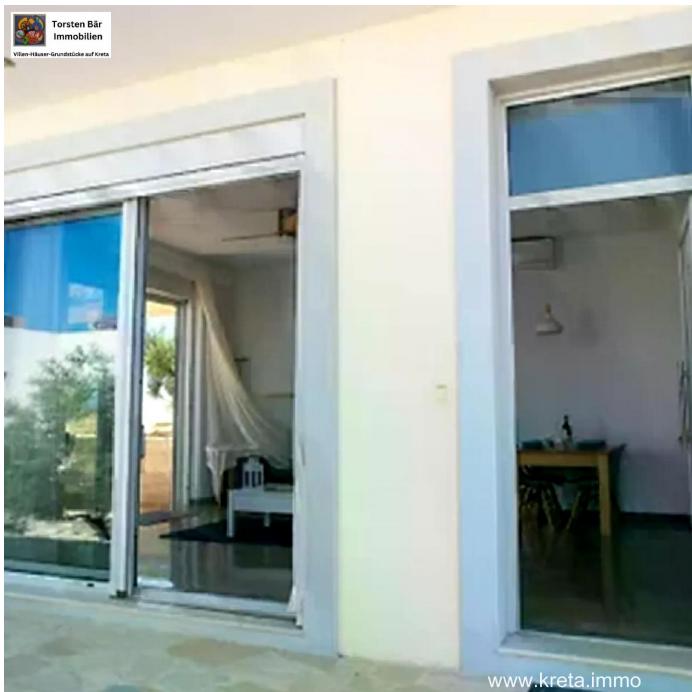
[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



[www.kreta.immo](http://www.kreta.immo)



Torsten Bär Immobilien  
**Exklusive Villa mit Meerpanorama in Pitsidia, Kreta - Ihr persönlicher Rückzugsort**

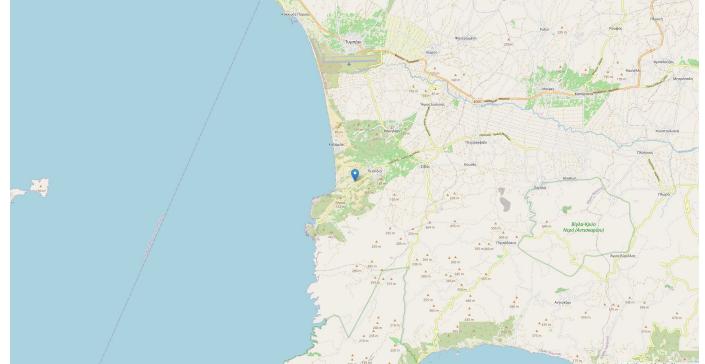


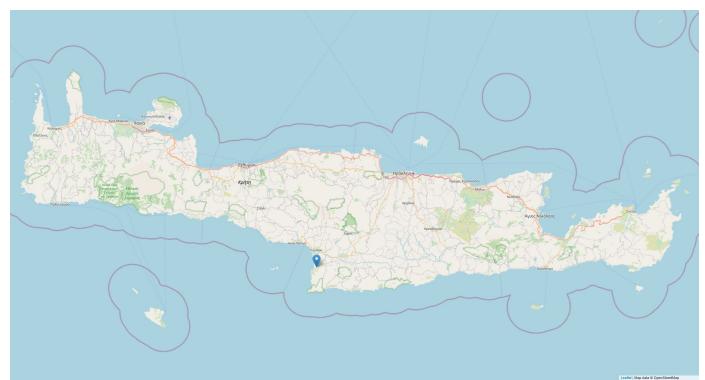
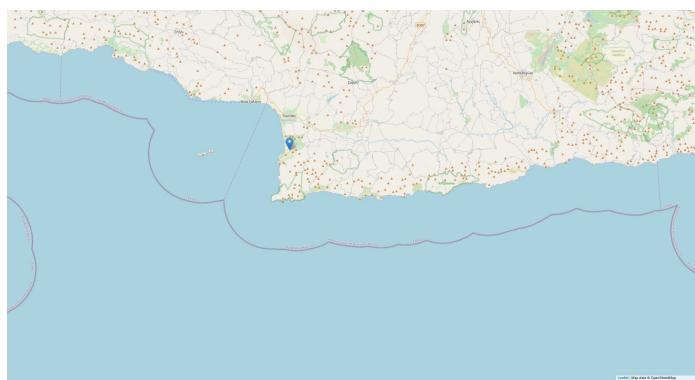
**Torsten Bär Immobilien**  
**Villen-Häuser-Grundstücke**  
**auf Kreta**

WWW.TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE

INFO@TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE

+49 176 30 172 768





## Kontakt

Dipl. Kfm. Torsten Bär



**Torsten Bär  
Immobilien**

Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta

Torsten Bär Immobilien

Kirchenfelder Weg 12, 42327 Wuppertal

E-Mail	<b>info@torsten-baer- immobilien.de</b>
Mobil	<b>+49 (0) 173 244 07 04</b>
Weitere Informationen	<b>www.torsten-baer- immobilien.de</b>