

Kreta, Agios Pavlos Das alte Kafenion von Agios Pavlos

385270 2026303-2606	196 m²	346 m²
Objektnr.	Wohnfläche	Grundstücksfläche

Die Immobilie

Kreta, Agios Pavlos Das alte Kafenion von Agios Pavlos
Ein Stück kretische Geschichte mit unendlichem Potenzial

Wo einst Nachbarn bei einem Glas Raki Geschichten erzählten, wartet heute ein Ort voller Geschichte, Charakter und Möglichkeiten darauf, zu neuem Leben erweckt zu werden.

In einer kleinen, friedlichen Ecke der Insel Kreta – im beschaulichen Weiler Agios Pavlos, am Rande von Gavalachori – liegt dieses bezaubernde Anwesen: das alte Kafenion. Mehr als nur ein Haus, ist es ein Ort, der Geschichten atmet. Seine Mauern haben Jahrzehnte kretischen Lebens erlebt – das gesellige Lachen der Dorfbewohner, den Duft von Kaffee und Wein, die Hitze eines Jahrhundertsommermittags. Heute ist dieses Anwesen bereit, ein neues Kapitel zu beginnen – als großes Familienhaus, Boutique-Residenz oder kreatives Mehr-Einheiten-Projekt mit Seele.

Charakter und Aufbau des Anwesens
Hinter den schützenden Natursteinmauern öffnet sich ein überdachter Eingangsgang, der Sie in eine Welt aus vergangenen Tagen führt. Hier treffen alte Bauformen, traditionelle Materialien und mediterrane Gelassenheit aufeinander – eine Leinwand für Visionäre.

Die Gebäudefläche von 169,33 m² verteilt sich auf mehrere miteinander verbundene Bereiche rund um einen sonnigen Innenhof mit einem charmanten, erhöhten Garten. Das Grundstück umfasst 345,6 m² und bietet eine Bebauungsdichte von 240 m², was zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten
1. Der Eingangsgang
Ein überdachter, großzügiger Bereich, der früher als Empfangsraum genutzt wurde – schattig, luftig und einladend. Mit seiner Arkadenstruktur und dem offenen Charakter bietet er sich als Leseecke, Sommerlounge oder Verbindungsraum zwischen Haupt- und Gästehaus an. Wird er überdacht und geschlossen, kann hier problemlos weiterer Wohnraum entstehen.

2. Das alte Kafenion
Rechts vom Eingang steht der historische Hauptraum – das Herzstück dieses Anwesens. Mit seiner großen überdachten Terrasse und intakten Grundmauern bietet er sich ideal für den Wohn- und Essbereich eines künftigen Hauses an. Zusammen mit den angrenzenden Räumen 3, 4, 5 und 6 lässt sich hier eine großzügige zweistöckige Villa schaffen.

3. Das Wohnzimmer
Links vom Eingang liegt ein großer Raum mit Blick in den Garten – einst Wohn- oder Schlafraum, heute eine Projektfläche mit Charme. Das Dach muss erneuert werden, doch das Potenzial für einen offenen, lichtdurchfluteten Raum ist enorm.

4. Die alte Küche
Mit originalem Spülstein und Kamin versprüht dieser Raum authentisches kretisches Flair. Je nach Vision kann er vollständig renoviert und in die Hauptwohnung integriert werden – oder als Außenküche im mediterranen Stil dienen,

wenn man das Dach öffnet und den Raum in den Garten hinein erweitert.

5. Der obere Stock
Über eine separate Holztreppe gelangt man in den ersten Stock über dem alten Kafenion. Dort befinden sich zwei großzügige Zimmer und eine Terrasse mit Ausblick – ideal, um ein eigenständiges Studio-Appartement oder zwei Schlafzimmer mit Bad zu gestalten. Alternativ kann dieser Bereich durch eine interne Treppe direkt in das Haupthaus integriert werden.

6. Der Abstellraum
Ein alter, doppelter Raum mit beeindruckender Höhe – perfekt, um ihn in ein weiteres Atelier, Studio oder Gästezimmer umzubauen.

7. Die alte Weinpresse
Im Herzen des Gartens befindet sich die ursprüngliche Weinpresse – ein ehrwürdiges Relikt vergangener Zeiten. Mit etwas Kreativität lässt sich daraus ein einzigartiger Whirlpool oder ein marokkanisch inspiriertes Tauchbecken gestalten – ein Highlight jedes Boutique-Hauses.

8. Die geheime Ruine
Am Ende des Gartens, verborgen hinter Steinbögen, liegt eine völlig freistehende Ruine – wie ein vergessenes Kleinod. Hier bietet sich Raum für einen privaten Rückzugsort: ein Yoga-Studio, ein Hamam/Spa, ein Atelier oder ein Gästehaus im Cottage-Stil.

9. Der Garten
Der Innenhof ist mit Weinreben überwachsen und strahlt mediterrane Intimität aus. Er kann als klassischer ummauerter Garten erhalten bleiben, um Kühle und Geborgenheit zu bieten, oder offener gestaltet werden, um Raum und Licht zu betonen.

Charme & Möglichkeiten
Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Haus. Es ist ein Ort, der inspiriert – für Architekten, Künstler, Handwerker, Designer oder Träumer, die den Geist traditioneller Baukunst mit moderner Wohnqualität verbinden möchten.

Ob Sie eine Familienresidenz mit vier Schlafzimmern, ein kleines Boutique-Gästehaus oder mehrere individuelle Ferienstudios planen – die Struktur unterstützt all das. Mit Sorgfalt und Kreativität lässt sich hier ein wahres Schmuckstück Kretas erschaffen, das Tradition und Moderne vereint.

Lage
Agios Pavlos, ein winziger und ruhiger Weiler nahe Gavalachori, ist ein Ort, an dem die Zeit langsamer vergeht. In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Gavalachori mit Tavernen, kleinen Läden und traditioneller Atmosphäre. Die beliebten Strände von Almyrida und Kalyves sind nur eine kurze Autofahrt entfernt, während die Stadt Chania rund 30 Minuten entfernt liegt.

Hier genießen Sie den seltenen Luxus eines authentischen Dorflebens – eingebettet in Olivenhaine, mit dem Klang der Zikaden und dem Duft von Thymian in der Luft.

Fazit
Das alte Kafenion von Agios Pavlos ist nicht nur ein Haus – es ist ein Stück kretisches Erbe.
Ein Ort, der inspiriert, einlädt und Träume möglich macht.
Mit Fantasie, Respekt vor der Geschichte und etwas handwerklichem Geschick kann hier ein ganz besonderes Zuhause, ein Boutique-Hideaway oder ein kleines Paradies entstehen.

Ein außergewöhnliches Renovierungsobjekt für alle, die nicht nur Steine, sondern Geschichten sehen.

Ort & Lage
Agios Pavlos ist ein sehr kleiner, traditioneller Weiler am Rand des Dorfes Gavalochori im Gemeindebezirk Vamos in der Region Chania auf Kreta. Die Siedlung liegt im hügeligen Hinterland der Apokoronas-Region, umgeben von Olivenhainen und typischer kretischer Dorflandschaft.

Kultur & Atmosphäre
Der Ort ist stark von der traditionellen Dorfkultur geprägt: langsamer Rhythmus, Nachbarschaftsleben, kleine Gassen, alte Steinhäuser und ehemalige Kafenia (Cafés als sozialer Treffpunkt). In der näheren Umgebung (Gavalochori) gibt es typische Tavernen, Kafenia, kleine Läden sowie ein traditionelles Umfeld mit überwiegend griechischen Einwohnern und einigen Ausländern, die hier dauerhaft oder zeitweise leben.

Geschichte & Umfeld
Gavalochori und die umliegenden Weiler wie Agios Pavlos gehören zum historischen Gebiet Apokoronas, das für seine alten Dörfer, venezianische und osmanische Bauspuren und traditionelle Bauernhäuser bekannt ist. Kreta insgesamt war Zentrum der minoischen Kultur, wurde später von Römern, Byzantinern, Venezianern und Osmanen beherrscht und 1913 offiziell Teil Griechenlands. Diese wechselvolle Geschichte spiegelt sich in Architektur, Kirchen, Kapellen und alten Steingebäuden der Region wider.

Einwohner
Agios Pavlos selbst ist ein sehr kleiner Weiler ohne eigene ausgewiesene Bevölkerungszahl; administrativ wird er über Gavalochori/Vamos geführt. Gavalochori ist ein traditionelles Dorf mit einigen Hundert Einwohnern; die Struktur ist gemischt aus Einheimischen und Zugezogenen, viele Häuser werden als Ferien- oder Zweitwohnsitze genutzt.

Entfernung zum nächsten Flughafen
Der nächstgelegene große Flughafen ist der Internationale Flughafen Chania (CHQ).

Entfernung Agios Pavlos – Chania Stadt: ca. 29–30 km (Straße).

Der Flughafen liegt etwas östlich von Chania, daher beträgt die Gesamtentfernung Agios Pavlos – Flughafen Chania etwa 35–36 km, je nach Route.

Entfernung zum Meer & nächsten Stränden
Agios Pavlos liegt im Hinterland, aber relativ nah an den bekannten Stränden der Nordküste:

Zum Meer (Nordküste, Luftlinie) sind es nur wenige Kilometer; die Region Apokoronas öffnet sich nach Norden hin zur Bucht von Souda.

Der nächstgelegene organisierte Strand ist in der Regel

Almyrida (Sandstrand, familienfreundlich) oder

Kalyves (langer Sand-/Kiesstrand).
Die Fahrentfernung Agios Pavlos – Kalyves liegt bei etwa 8–9 km, also ca. 10–15 Minuten mit dem Auto.

Objektnr. 385270

Hinweise zu Sanierungkosten und der staatlichen Förderung

Wie hoch sind die Sanierungskosten für ein Haus auf Kreta

Flächen

Wohnfläche	**196,33 m²**
Grundstücksfläche	**345,6 m²**

Zustand & Erschließung

Zustand	**renovierungsbedürftig**

Lage & Infrastruktur

Es liegt in der Region Apokoronas (Regionalbezirk Chania), einem traditionellen Dorf mit historischem Charme nahe Vamos – nur 5 Minuten vom Strand Almyrida entfernt. Ca. 400–500 Einwohner, bekannt für Folklore-Museum, byzantinische Kirchen und Olivenölproduktion.

Distanz zum Flughafen	**12,7 km**
Distanz zur Autobahn	**3,5 km**
Distanz zu Bushaltestelle	**1,7 km**
Distanz zum Gymnasium	**2,1 km**
Distanz zum Zentrum	**0,0 km**
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	**1,7 km**
Distanz zu Gaststätten	**0,7 km**

Preise

Kaufpreis	**155.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**nein**
Käuferprovision	**3,2% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)**

Energieausweis

Energieausweis-Jahrgang	**verfügbar bei Besichtigung**

Impressionen














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

Kreta, Agios Pavlos Das alte Kafenion von Agios Pavlos











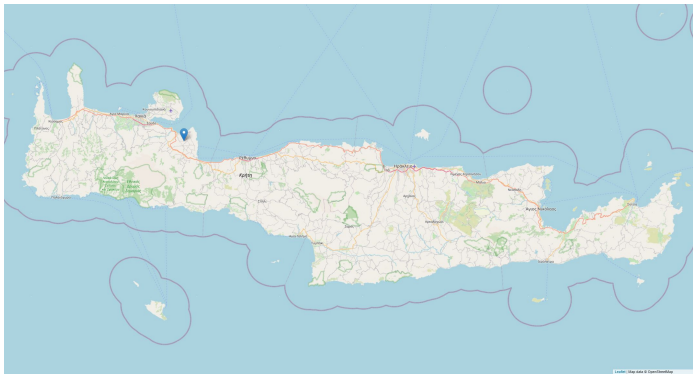


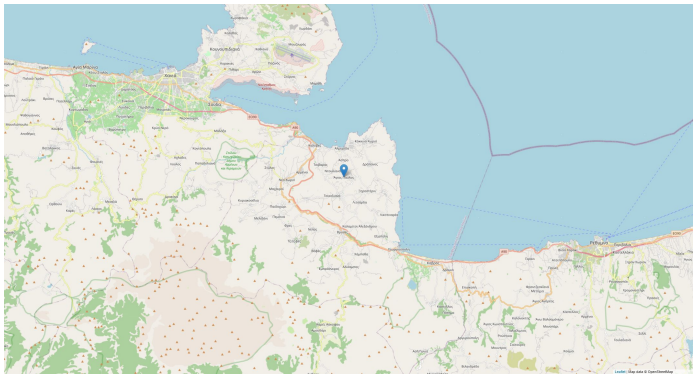

Torsten Bär Immobilien
Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta
www.kreta.immo


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


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