



**Torsten Bär  
Immobilien**

Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta



## **Kreta, Dafnes (Heraklion) Luxusvilla 400qm Wfl. mit Gästewohnung**

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> 363706 2023655-373

Objektnr.



2011

Baujahr



400 m<sup>2</sup>

Wohnfläche



2.044 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche



6

Zimmer

## Die Immobilie

Kreta, Dafnes (Heraklion) Luxusvilla 400qm Wfl. mit Gästewohnung

Luxusvilla zum Verkauf in Dafnes, einem wunderschönen Dorf von Heraklion, etwa 18 Kilometer vom Zentrum von Heraklion entfernt, Baufläche 400 m<sup>2</sup>, auf einem Grundstück von 2044 m<sup>2</sup>, Baujahr 2011.

Die Luxusimmobilie erstreckt sich über drei Ebenen, in Im Untergeschoss befindet sich eine eigenständige Wohnung von 60 qm (Gästehaus), mit separatem Eingang vom Garten und Tiefgarage, Erdgeschoss mit den Hauptbereichen des Hauses, Küche mit Lebensmittellager, Wohnzimmer, Flur, Gästehaus WC und Büro im ersten Stock, bestehend aus 3 Schlafzimmern mit Balkon und Kleiderschrank.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, da sich auf derselben Etage zwischen den beiden Schlafzimmern auch ein zweites Badezimmer befindet. Rund um das Gebäude gibt es Freiflächen und Gehwege mit Kopfsteinpflaster, im Außenbereich der Villa gibt es große Gärten mit Rasenflächen und Pflanzen aller Kategorien mit automatischer Bewässerung. Die Villa verfügt über Terrassen mit Pergola rund um das Grundstück, so dass der Eigentümer zu jeder Tageszeit den Moment genießen kann.

Was die baulichen Merkmale des Anwesens anbelangt, besteht das gesamte Gebäude aus Stahlbeton im Jahr 2009 und erfüllt alle gesetzlich festgelegten seismischen Spezifikationen, alle Fenster sind Energiefenster mit großen Öffnungen, die das Anwesen extrem hell machen, Doppelverglasung, elektrische Rollläden, elektrische Rollläden. Das Innere des Hauses ist in puncto Ästhetik und Materialauswahl unübertroffen, der Kamin ist energieeffizient, verfügt über einen Solarwarmwasserbereiter und eine autonome Heizung. Der Sicherheitsdienst verfügt über einen geschlossenen Überwachungskreis, einen Brandschutzalarm und an der Außenfläche des Grundstücks befindet sich eine Steinmauer, die dem Grundstück zusätzliche Sicherheit und Eigentum verleiht. Der Blick auf das Grundstück ist frei, da es Berge und Meer vereint. Es besteht die Möglichkeit, ein Schwimmbad aufzustellen.

Weitere Informationen und Bilder nur auf persönliche Anfrage

## Flächen

Wohnfläche	<b>400 m²</b>
Grundstücksfläche	<b>2.044 m²</b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>3</b>
Separate WCs	<b>3</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>3</b>
Stellplatzart	<b>Tiefgarage</b>
Terrassen	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2011</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

Allgemein beschreibung  
Grundstücksfläche: 2044 Q.m.  
Gebäudefläche: 400 Q.m.  
Entfernung vom Meer: 15.000  
Energiekategorie:B

Gebäudebeschreibung:  
Gebäudeart: Villa  
Baujahr: 2011  
Stock: 3  
Etagen: 3

Innenbeschreibung:  
Schlafzimmer: 4  
Wohnzimmer: 2  
Küchen: 1  
Badezimmer: 3  
WC: 1  
Klimaanlage: Ja  
Möbeliert: NEIN  
Fenster Türen: Kunststoff  
Doppel glass: Ja  
Kamin: Ja  
Bodenart: Fliesen

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Bodenbelag	Fliesen
Badausstattung	Dusche
Küche	Einbauküche
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Nord, Ost, Süd, West, Nord-Ost, Nord-West, Süd-Ost, Süd-West
Sicherheitstechnik	Alarmanlage

- ✓ Gartennutzung

✓ Klimaanlage
- ✓ Kabel/Sat-TV

✓ Rollläden
- ✓ Kamin

## Lage & Infrastruktur

Distanz zum Flughafen	<b>25,0 km</b>
Distanz zum Strand	<b>15,0 km</b>
Distanz zum Meer	<b>15,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>1.200.000 €</b>
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	<b>nein</b>
Käuferprovision	<b>2,5% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)</b>
Hinweis zur Courtage	<b>Aufgrund des Kleinunternehmerstatus gem. § 19 UStG erheben wir keine Umsatzsteuer und weisen diese daher auch nicht aus</b>

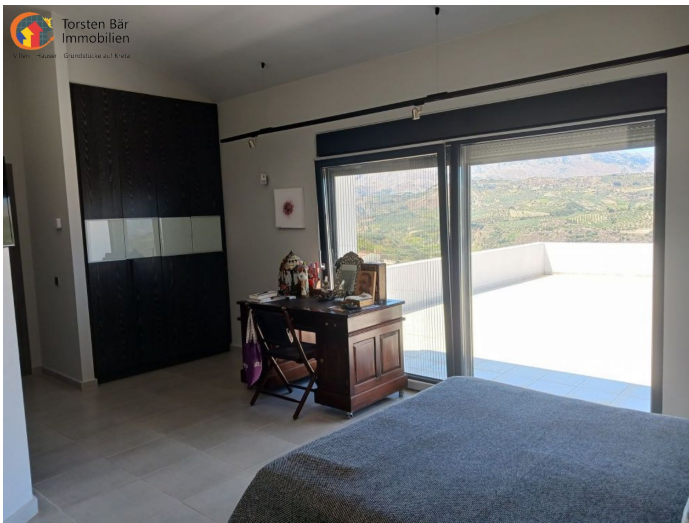
## Energieausweis

Energieausweis-Jahrgang	<b>verfügbar bei Besichtigung</b>
-------------------------	-----------------------------------

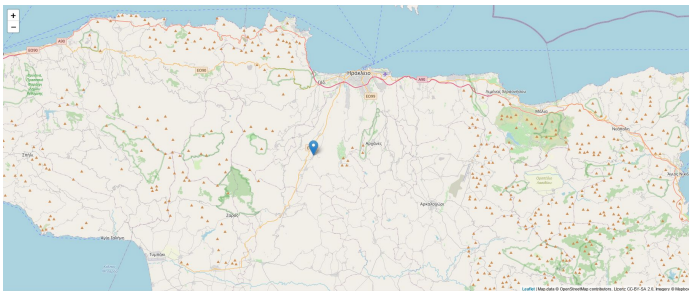
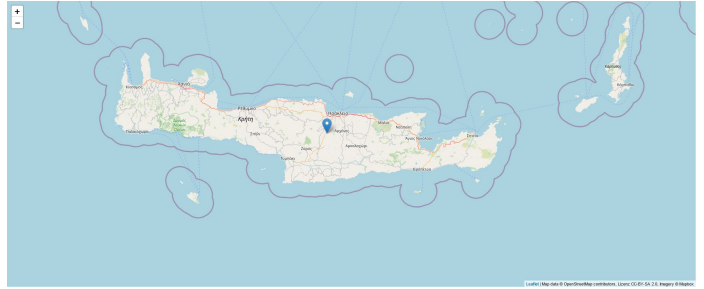


## Impressionen











## Kontakt

Dipl. Kfm. Torsten Bär



**Torsten Bär  
Immobilien**

Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta

Torsten Bär Immobilien

Ludwig-Erhard-Weg 16, 42579 Heiligenhaus

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>