



**Torsten Bär  
Immobilien**

Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta




## **Kreta, Kamilari ebenerdige Luxusvilla mit panorama Meerblick und Pool**

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> 360361 2023501-222


Objektnr.

 2023


Baujahr

 188 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 7.500 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

Wir freuen uns Ihnen diese neue Luxusvilla in einer außergewöhnlichen Lage anzubieten.

Die Villa verfügt über 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC (mit Waschmaschine), 1 großes Wohnzimmer mit geräumiger Einbauküche und Kamin.

Jedes Zimmer verfügt über eine Klimaanlage zum Kühlen und Heizen und im Wohnzimmer befindet sich ein Energiekamin mit dem das ganze Haus problemlos geheizt werden kann.

Zusätzlich sind in allen Räumen Heizungsrohre im Boden so verlegt, dass die vorhandene Heizungsanlage jederzeit durch eine externe Wärmepumpe ergänzt werden kann.

Das Haus ist von außen mit einer speziellen Wärmedämmung versehen und zusätzlich mit einer wasserdichten Gipswand isoliert. Das Dach wurde speziell isoliert. Das Sonnenpaneel für das heiße Wasser und die Klimaanlage sind in das Dach integriert und von außen nicht sichtbar.

Die Aluminiumfenster sind energieeffizient und doppelt verglast.

Die großen Fenster und Schiebetüren sind zusätzlich mit hochwertigen Sonnenschutzjalousien ausgestattet.

Die Sanitäreinrichtungen in den Badezimmern, die Elektrogeräte in der Küche und Klimaanlage im Haus sind von führenden Markenherstellern.

Die Villa ist vollständig eingerichtet, so dass sie sofort bezogen werden kann.

Die vorhandenen Möbel sind handgefertigt und von sehr hoher Qualität.

Von allen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer und den beiden Außensitzplätzen) kann man den Panoramablick (großschreiben) auf das lybische Meer und die Paximadi Inseln genießen.

Für die Sicherheit ist die Villa kameraüberwacht, verfügt über einen Tresor und über ein Eingangstor.

Ebenso über einen großen Frischwassertank und eine Trinkwasseraufbereitungsanlage.

Die Bäume und Blumen dieses Anwesens können durch eine automatische Bewässerungsanlage mit Wasser versorgt werden.

Die 188m<sup>2</sup> große Villa wurde 2023 auf einen 7.300<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut.

Der 28m<sup>2</sup> große Pool ist mit einem automatischen für Salzsysteme ausgestattet (die Aufbereitung des Wassers erfolgt mit Salz und nicht mit Chlor).

Die Villa hat 2 verschiedene Außenbereiche. Eine Terrasse mit Panoramablick auf das lybische Meer vor dem Wohnzimmer und einen 2ten 50m<sup>2</sup> großen Pergola überdachten Bereich mit einer vollständig eingerichteten, autonomen Außenküche. (Grill, Waschbecken, Kühlschrank und Gassystem zum Kochen)

Vor dem Haus befindet sich ein 200m<sup>2</sup> Parkplatz sowie ein weiterer mit einer Pergola überdachter 55m<sup>2</sup> großer Bereich.

Das ganze Grundstück ist eingezäunt. Um die Villa herum sind Natursteinmauern.

Das Grundstück liegt sehr ruhig und privat und die Aussicht ist unverbaubar.

Die Lage des Hauses ist sowohl im Sommer als auch im Winter ganztägig sonnig und windgeschützt.

Gerne arrangieren wir für Sie einen Besichtigungstermin mit dem Erbauer der Villa, der Ihnen gerne seine Gedanken zum Bau dieses Anwesens erläutert.

## Flächen

Wohnfläche	<b>188 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>7.500 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etagen	<b>1</b>
Terrassen	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2023</b>
Zustand	<b>Erstbezug</b>
Dachform	<b>Flachdach</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

Art der Ausstattung	<b>luxuriös</b>
Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
Befeuerung	<b>Elektro, Luft-Wärmepumpe, Holz-Hackschnitzel</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Fenster</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Ausrichtung Balkon/Terrasse	<b>Süd-Ost, Süd-West</b>
Sicherheitstechnik	<b>Alarmanlage</b>

- |                    |                   |                 |
|--------------------|-------------------|-----------------|
| ✓ Abstellraum      | ✓ barrierefrei    | ✓ Gartennutzung |
| ✓ Kabel/Sat-TV     | ✓ Kamin           | ✓ Klimaanlage   |
| ✓ rollstuhlgerecht | ✓ seniorengerecht | ✓ Swimmingpool  |
| ✓ vollmöbliert     | ✓ Zulieferung     |                 |

## Lage & Infrastruktur

Ausblick	<b>Seeblick</b>
Distanz zum Flughafen	<b>60,0 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>2,8 km</b>
Distanz zum Strand	<b>5,0 km</b>
Distanz zum Meer	<b>5,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>1.370.000 €</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>

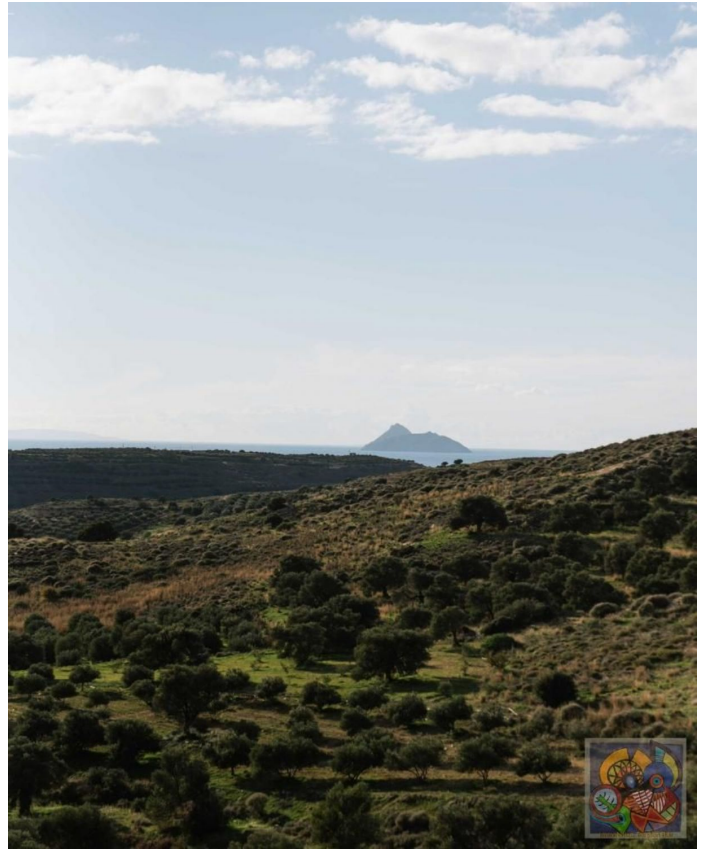
## Energieausweis

Primärenergieträger	<b>Elektro, Luft-Wärmepumpe, Holz-Hackschnitzel</b>
---------------------	---

## Impressionen

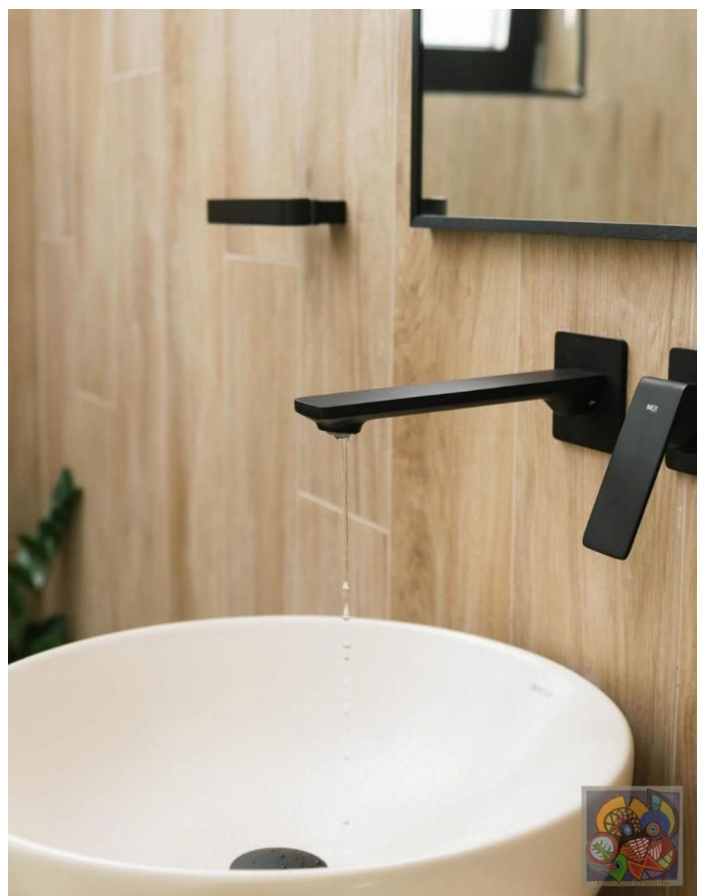


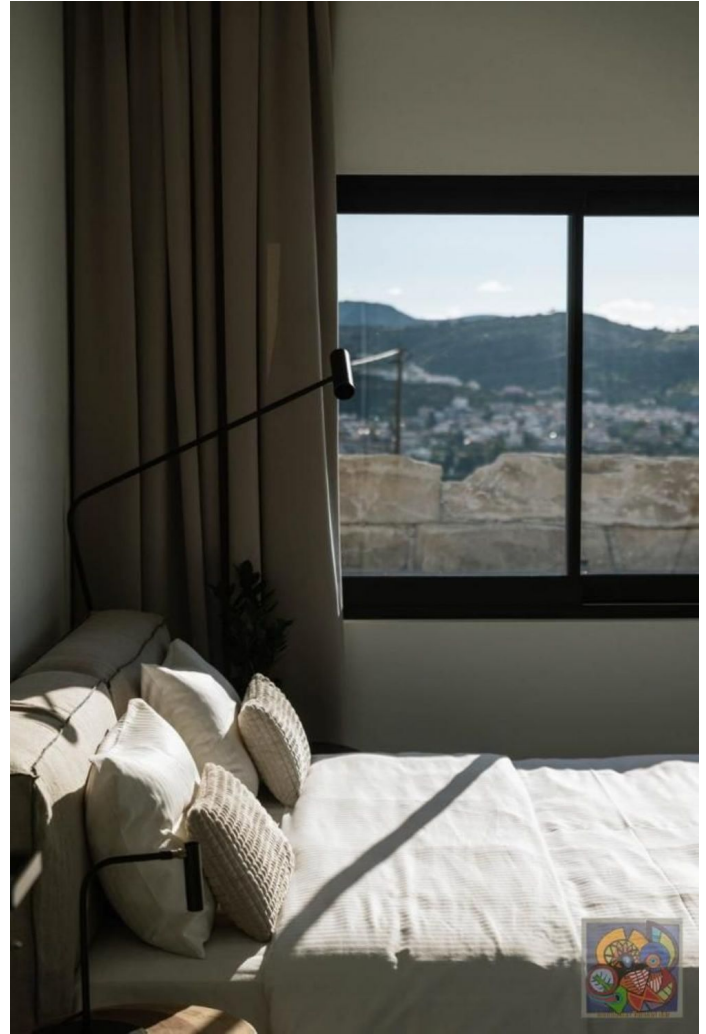


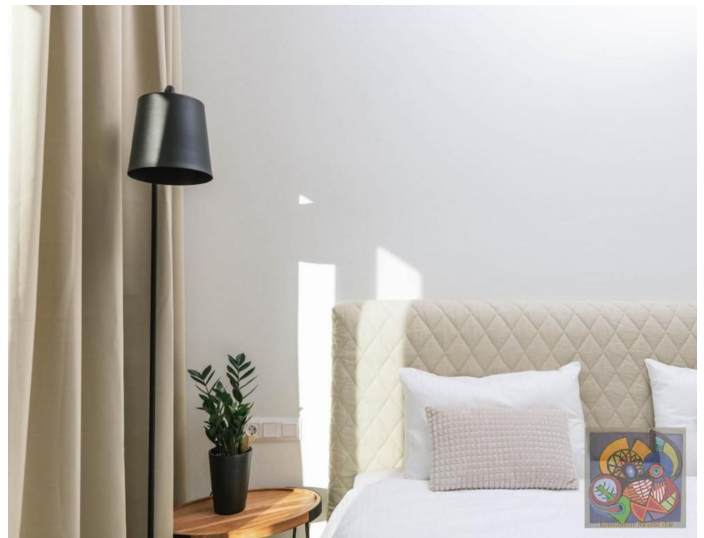


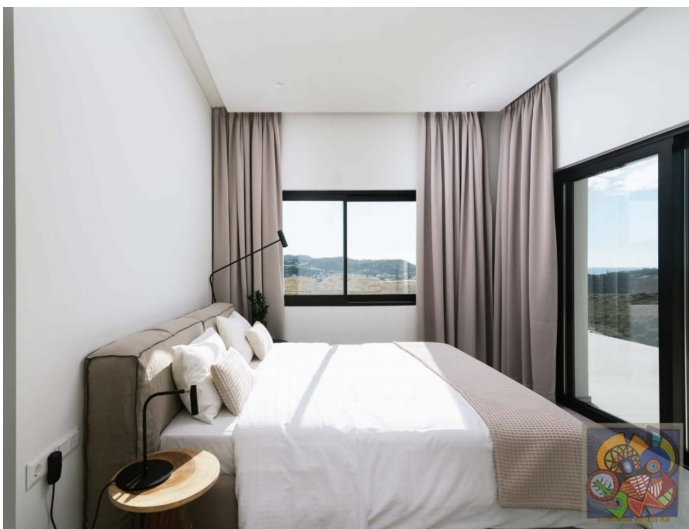




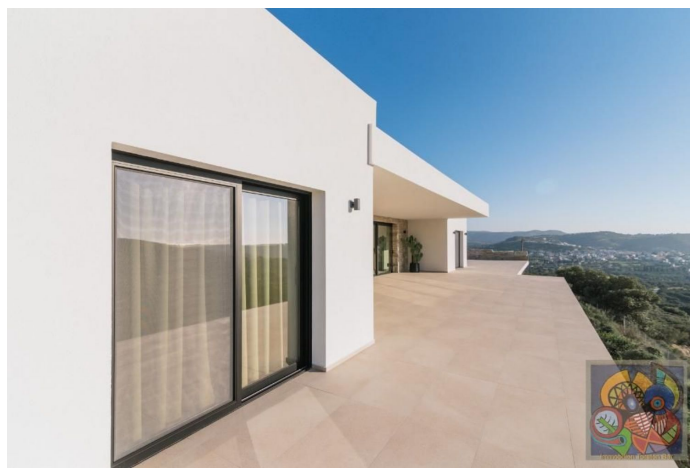




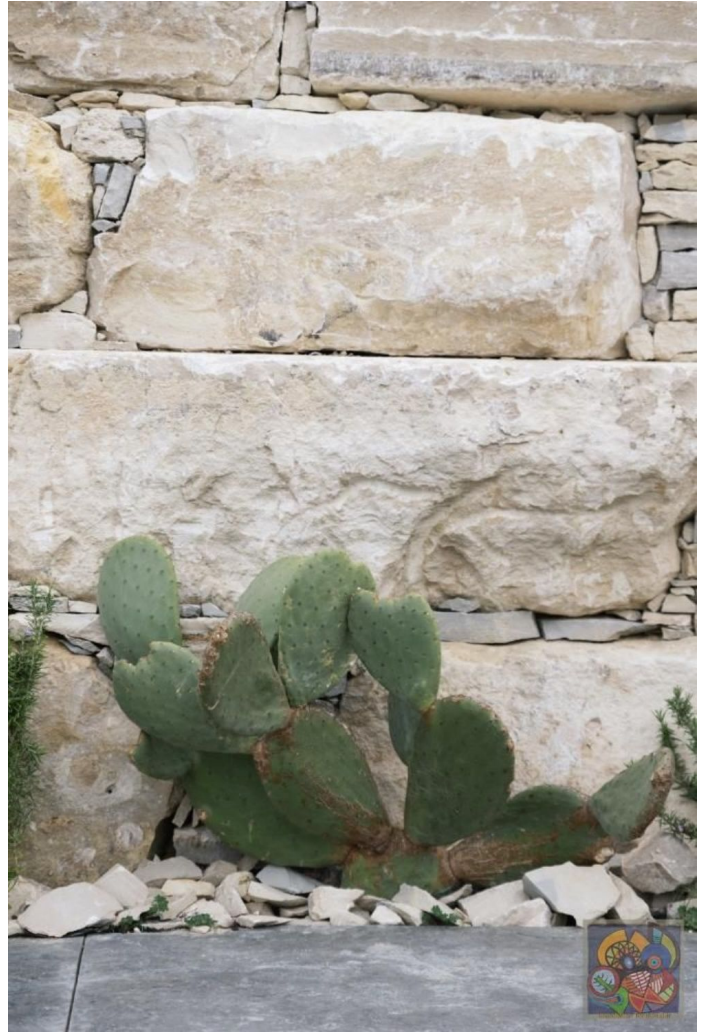


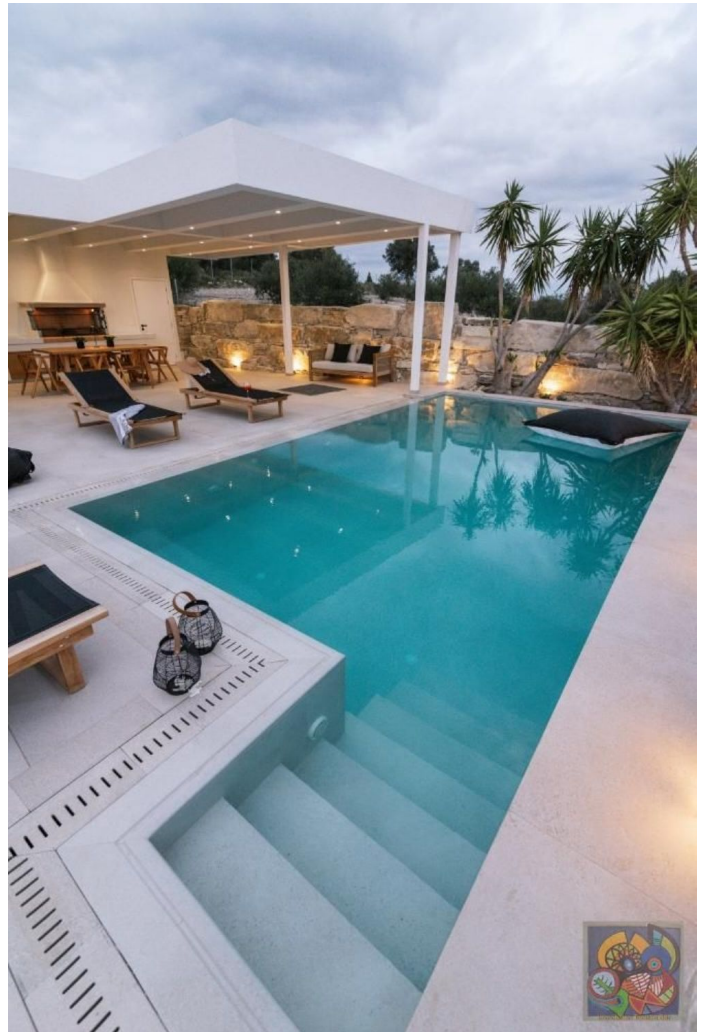




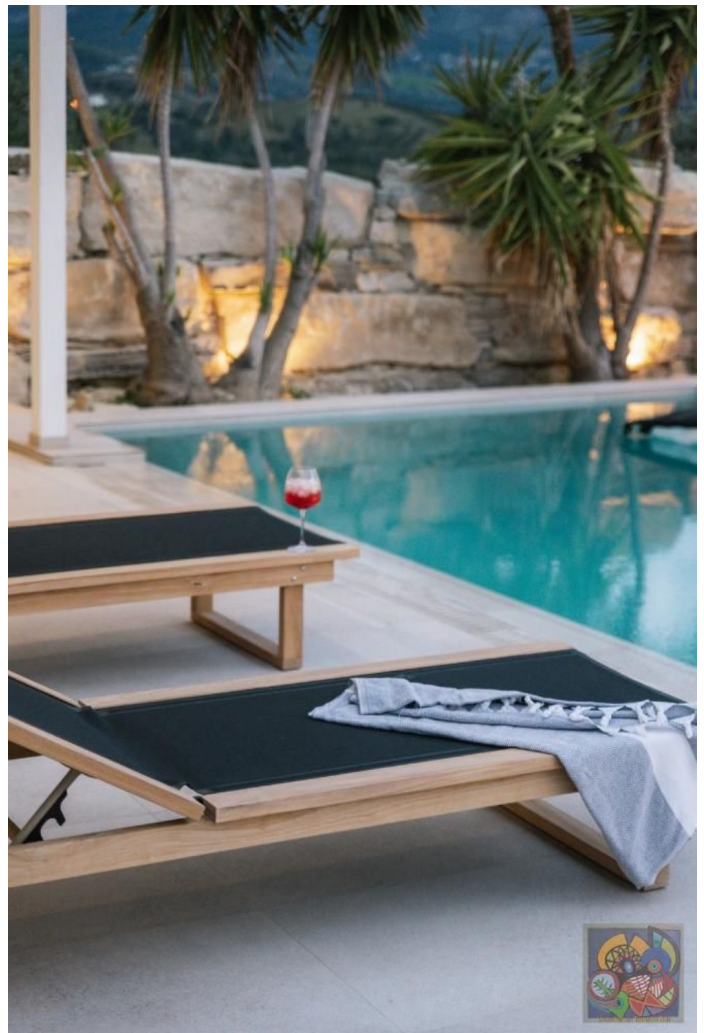


**Kreta, Kamilari ebenerdige Luxusvilla mit panorama Meerblick und Pool**











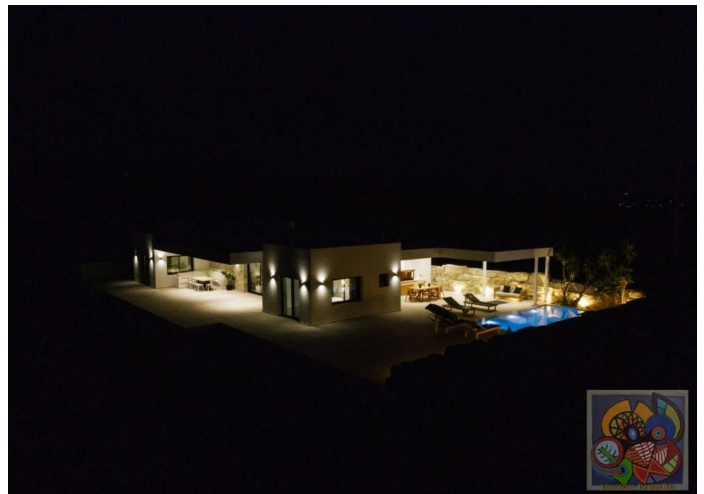








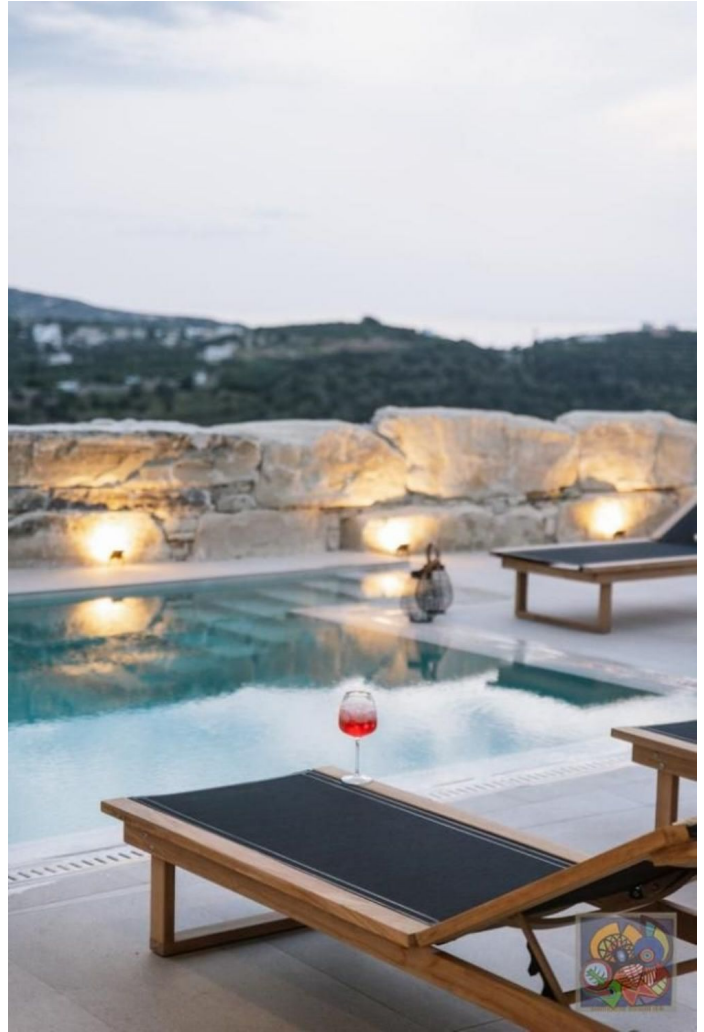
**Kreta, Kamilari ebenerdige Luxusvilla mit panorama Meerblick und Pool**

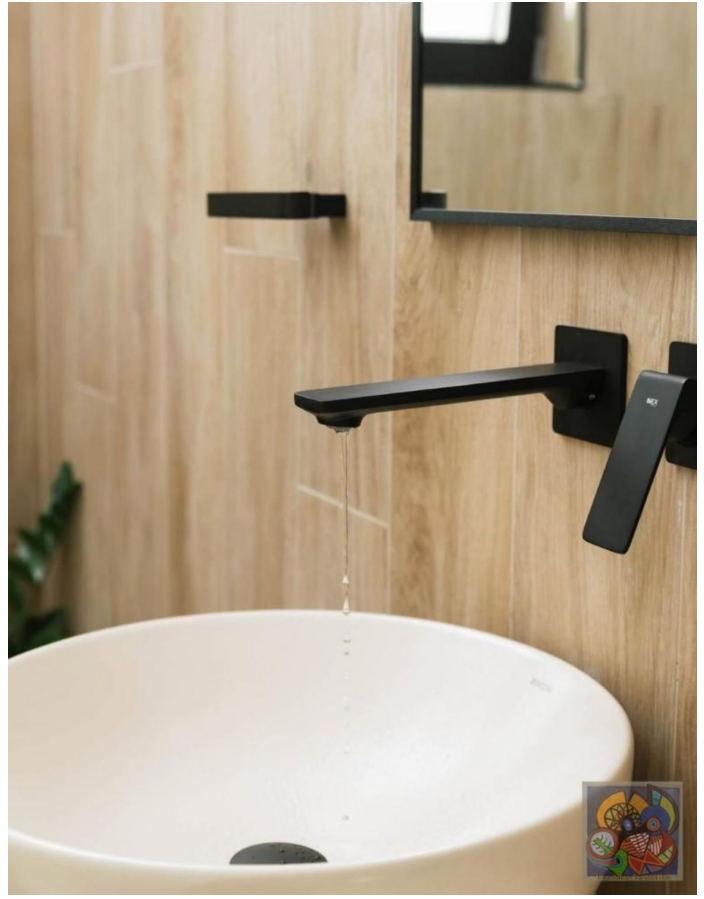


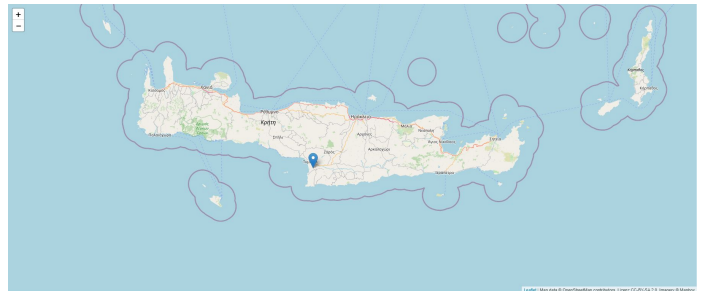
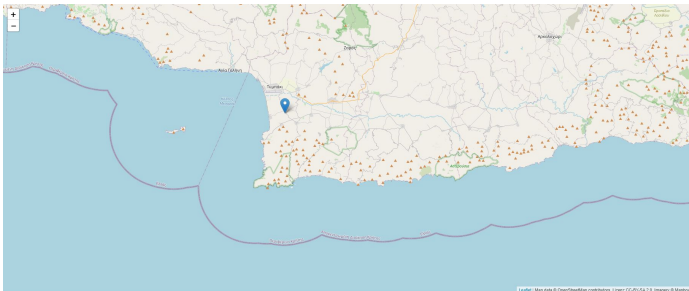












## Kontakt

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>