



**Torsten Bär  
Immobilien**


Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta




## Kreta, Petrokefali Dorfhaus 198m<sup>2</sup> WFL 3SZ

<sup>100</sup><sub>10</sub><sub>04</sub> 385644 2026318-785

Objektnr.

 198 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 277 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 3

Schlafzimmer

## Die Immobilie

Ein Einfamilienhaus in Petrokefali auf Kreta – mein Zuhause, mein Rückzugsort, mein Stück Mediterranes Paradies – wartet auf Sie. Stellen Sie sich vor, Sie betreten jeden Morgen die sonnendurchflutete Terrasse, hören das ferne Rauschen der Ägäis und atmen die duftende Luft von Olivenbäumen und wildem Thymian ein. Dieses Haus mit 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 277 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist mehr als eine Immobilie; es ist ein Ort, der Geschichten flüstert von entspannten Familienabenden, unvergesslichen Grillfesten unter dem Sternenhimmel und der puren Freiheit der kretischen Landschaft. Als Ihr lokaler Immobilienexperte Torsten Bär, der seit Jahren zwischen Dortmund und Kreta pendelt, kenne ich jedes Detail dieses Juwels persönlich – ich habe hier selbst unzählige Sonnenuntergänge genossen und weiß, warum es perfekt für jemanden wie Sie ist, der den Alltag gegen das echte Leben eintauschen möchte.

**Das Herz des Hauses: Das gemütliche Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss mit stolzen 105 m<sup>2</sup> ist ebenerdig und barrierefrei zugänglich – ideal für Familien mit Kindern, ältere Generationen oder einfach für alle, die Komfort schätzen. Hier finden Sie drei geräumige Schlafzimmer, jedes mit maßgefertigten Kleiderschränken, die genug Platz für Ihre gesamte Garderobe bieten, sei es für sommerliche Leinenkleider oder winterliche Pullover. Zwei moderne Badezimmer sorgen für Privatsphäre: eines mit Dusche für den schnellen Morgenstart, das andere mit Badewanne für entspannende Abende nach einem Strandtag in Agia Galini, nur 15 Minuten entfernt.

Die Küche ist das Herzstück – voll eingerichtet mit Elektrogeräten (Backofen, Herd, Kühlschrank), einer geräumigen Arbeitsplatte aus Fliesen und einem kleinen Abstellraum für Vorräte. Stellen Sie sich vor, wie Sie frische Tomaten aus dem eigenen Garten (den Sie mühelos anlegen können) zu einer griechischen Meze verarbeiten, während der Duft durch den großen, offenen Wohn-Essbereich zieht. Dieser Raum mit seinen bodentiefen Aluminiumfenstern lädt zum Zusammensein ein: Ein gemütliches Sofa für Netflix-Abende, ein Esstisch für 8 Personen und genug Platz für Weihnachtsfeiern oder Geburtstags-partys. Die Fliesenböden sind kühl im Sommer und leicht zu pflegen – typisch kretisch-praktisch.

**Der vielseitige Keller und der charmante Hof**

Unter dem Erdgeschoss verbirgt sich ein 43 m<sup>2</sup> großes Untergeschoss, das derzeit als geräumiger Lagerraum genutzt wird. Gefliest und frisch gestrichen, beherbergt es den Ölbrenner der Zentralheizung mit Heizkörpern – perfekt für milde Wintertage. Hier lagern Sie Werkzeug, Saisonkleidung oder Weinflaschen; mit etwas Fantasie wird daraus ein Home-Office, Fitnessraum oder Gästezimmer. Und die Restbaufläche von ca. 60 m<sup>2</sup> im ersten Stock? Ein Traum für Erweiterungen: Bauen Sie ein Master-Badroom, ein Büro mit Meerblick oder eine Dachterrasse – alle Genehmigungen sind vorhanden, die Baukosten überschaubar.

Der Hof ist ein Highlight: Ein fester Parkplatz für Ihr Auto (mit Potenzial für ein Zweites durch kleine Umbauten) umgeben von einer hohen Mauer für absolute Privatsphäre. Hier parken Sie nach einem Ausflug nach Rethymnon, grillen mit Freunden oder pflanzen Zitronenbäume wie in meinem eigenen Garten in Dortmund – nur mit 300 Sonnentagen im Jahr!

**Komfort und Nachhaltigkeit im Detail**

Dieses Haus ist auf kretisches Leben getrimmt: Aluminiumfenster mit Doppelverglasung halten Hitze draußen und

Wärme drin. Die Öl-Zentralheizung sorgt für behagliche Abende (Kosten ca. 800 /Jahr), ein Solarwarmwasserbereiter mit Dreifach-Energie (Sonne, Elektro, Öl-Backup) spart bis zu 70% Strom. Vorrichtungen für Klimaanlage sind vorbereitet – installieren Sie sie für 1.500 und genießen Sie kühle Nächte. Die Veranda lädt zum Kaffee trinken ein, der Abstellraum fasst Fahrräder und Surfboards. Energieklasse Z (sehr effizient) bedeutet niedrige Nebenkosten: Ca. 1.200 /Jahr für Heizung, Wasser, Strom – ein Drittel von Dortmund-Preisen!

Lage, die das Herz höher schlagen lässt

Petrokefali ist pure Idylle: Eine ruhige Nachbarschaft mit freundlichen Kretern, nur 200 m zu Geschäften, Bäckerei und Taverne entfernt. Kein Massentourismus, sondern echtes Dorfleben – 20 Min. zum Strand, 45 Min. zum Flughafen Heraklion. Ob Sie hier Urlaub machen, vermieten (Airbnb-Einnahmen bis 30.000 /Saison) oder Ihr neues Leben beginnen: Die Lage verbindet Abgeschiedenheit mit Alltagskomfort. Ich, Torsten, fahre selbst regelmäßig hierher – es fühlt sich an wie nach Hause kommen.

Warum dieses Haus Ihr neues Kapitel wird

Stellen Sie sich vor: Sie wach auf, duschen im Sonnenlicht, frühstücken auf der Veranda und planen den Tag – Strand, Wandern oder einfach Sein. Dieses Haus ist nicht nur eine Investition (aktueller Wertsteigerung 8%/Jahr), sondern Ihr Ticket in ein stressfreies Leben. Ich habe Dutzende Objekte vermittelt, aber dieses berührt mich besonders – es strahlt Wärme aus, genau wie Kreta selbst. Preislich fair bei 249.000 (verhandelbar), inkl. Möbel und volle Übergabehilfe. Kontaktieren Sie mich persönlich: Torsten Bär, [torsten@baer-immobilien-kreta.de](mailto:torsten@baer-immobilien-kreta.de), 49 231 9876543. Lassen Sie uns ein Besichtigungstermin machen – Ihr kretisches Abenteuer wartet!

Objektnr.: 385644

## Flächen

Wohnfläche	<b>198 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>277 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>teilweise unterkellert</b>

## Ausstattung

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Öl, Kohle, Holz-Hackschnitzel</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Badewanne, Fenster</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Ausrichtung Balkon/Terrasse	<b>Süd-West</b>

✓ Abstellraum

✓ Kamin

✓ Rollläden

✓ Zulieferung

## Lage & Infrastruktur

Distanz zum Flughafen	<b>70,0 km</b>
Distanz zu Bushaltestelle	<b>0,3 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>0,0 km</b>
Distanz zu Gaststätten	<b>0,3 km</b>
Distanz zum Strand	<b>7,0 km</b>
Distanz zum Meer	<b>7,0 km</b>

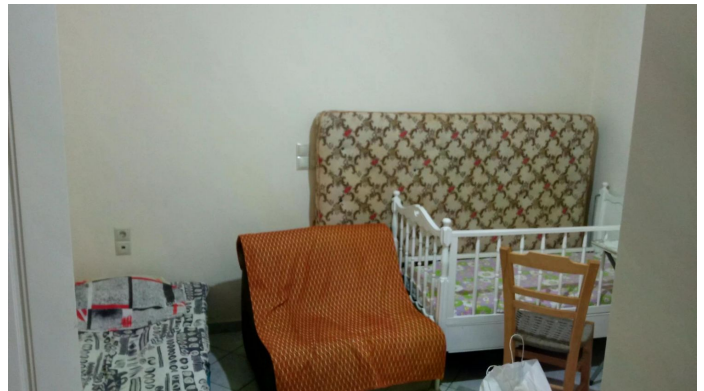
## Preise

Kaufpreis	<b>250.000 €</b>
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	<b>nein</b>
Käuferprovision	<b>3,2% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)</b>

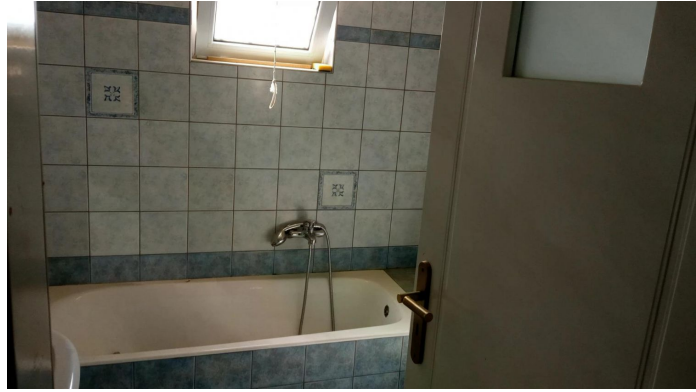
## Energieausweis

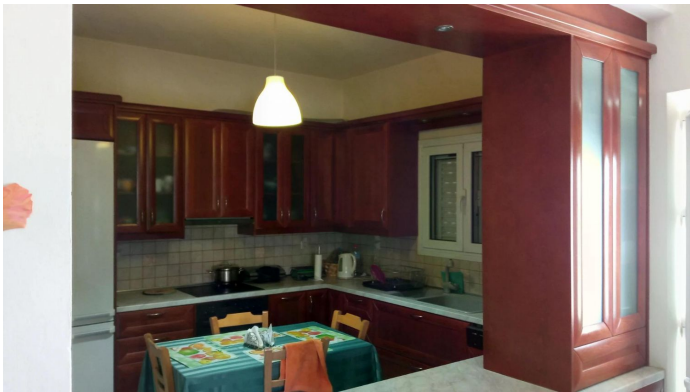
Primärenergieträger	<b>Öl, Kohle, Holz-Hackschnitzel</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>verfügbar bei Besichtigung</b>

## Impressionen











Torsten Bär Immobilien

**Kreta, Petrokefali Dorfhaus 198m<sup>2</sup> WFL 3SZ**

---

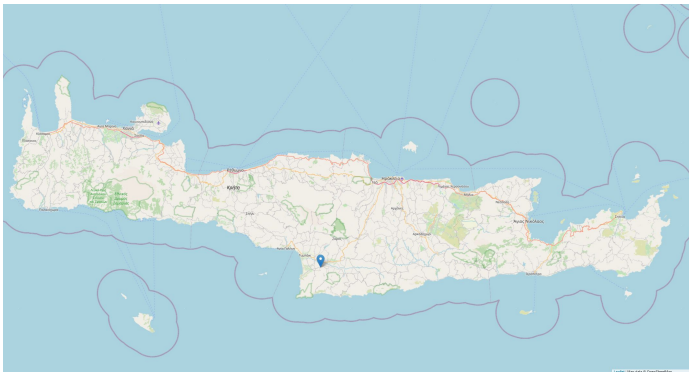
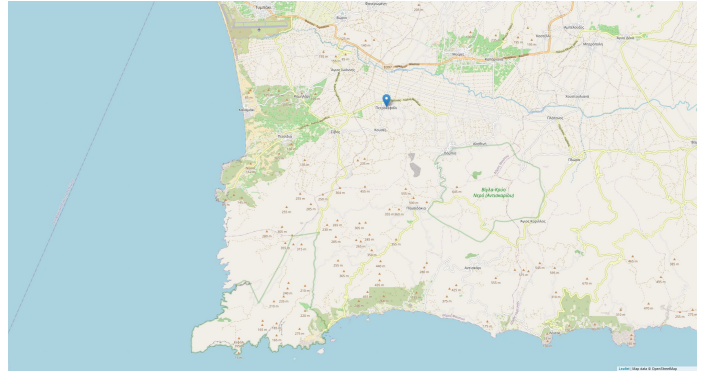


## **Torsten Bär Immobilien Villen-Häuser-Grundstücke auf Kreta**

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

Arktos Spitia IKE

Amari / Rethymno 740 61 Nithavri

E-Mail (Zentrale) **info@arktos-spitia.com**

E-Mail **info@torsten-baer-  
immobilien.de**  
Mobil **+49 (0) 173 244 07 04**  
Weitere **www.arktos-spitia.com**  
Informationen