



**Torsten Bär  
Immobilien**


Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta




## **Kreta, Villa Eva im ruhigen Dorf Kapetaniana an der Südküste**

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> 377435 2025046-111


Objektnr.

 80 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 216 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 3

Zimmer

## Die Immobilie

Die "Villa Eva" wurde in vierjähriger Bauzeit auf den Grundrissen des alten Hauses aus Natursteinen errichtet. Sie verfügt über ein oberes und ein unteres Apartment, die mit viel Liebe zum Detail eingerichtet sind. Selbstverständlich kann auch die gesamte Villa gemietet werden.

Das untere Apartment besteht aus einem Schlaf-Wohnraum (ca. 20 m<sup>2</sup>, Doppelbett), einem großzügigen Badezimmer (6 m<sup>2</sup>, Badewanne mit Duschgelegenheit, zwei Waschbecken, Toilette) sowie einer separaten, voll ausgestatteten Küche (ca. 12 m<sup>2</sup>). Die Küche ist mit einem Gas-Elektroherd, einem Kühl-Gefrierschrank, einer Geschirrspülmaschine, einem Toaster, einer Kaffeemaschine, einem Wasserkocher und weiteren Geräten ausgestattet. Die dazugehörige große Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) ist zur Hälfte überdacht und bietet einen großzügigen Essplatz. Auch der beschauliche Garten lädt zum Entspannen ein.

Das obere Studio (ca. 40 m<sup>2</sup>) umfasst einen Schlaf-Wohnraum (Doppelbett und bequemes Doppelschlafsofa), eine kleine moderne Küchenzeile (E-Herd, Kühlschrank, Wasserkocher etc.) sowie ein Badezimmer mit großzügiger Dusche, Waschbecken und Toilette.

Von der großzügigen Terrasse (teilweise überdacht) blickt man über die Dächer von Kapetaniana hinüber zum "Hausberg Kofinas", weiter zum Blau von Himmel und Meer sowie zu den Hügeln der Schafweiden.

Die Villa ist vollständig zertifiziert (genehmigt)  
Sie wird aus altersgründen mit sehr schwerem Herzen abgegeben.

Objektnr. 377435 2025046-111

## Flächen

Wohnfläche	<b>80 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>216 m<sup>2</sup></b>
Vermietbare Fläche	<b>80 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etage	<b>2</b>
Terrassen	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Zustand **gepflegt**

## Sonstiges

als Ferienimmobilie nutzbar **ja**

gewerbliche Nutzung möglich **ja**

## Ausstattung

Heizungsart **Ofenheizung**

Befeuerung **Kohle, Holz-Hackschnitzel**

Bodenbelag **Fliesen**

Badausstattung **Dusche**

Küche **Einbauküche**

Ausrichtung Balkon/Terrasse **Süd**

✓ Gartennutzung

✓ vollmöbliert

✓ Zulieferung

## Lage & Infrastruktur

Kapetaniana ist ein kleines Bergdorf im Asterousia-Gebirge auf Kreta. Es liegt auf einer Höhe von etwa 750 Metern und gehört zur Gemeinde Gortyna in der Präfektur Heraklion. Das Dorf besteht aus zwei Teilen: Kato Kapetaniana (Unter-Kapetaniana) und Ober-Kapetaniana. Es ist bekannt für seine traditionelle Architektur, historische Bedeutung und atemberaubende Aussicht auf das Libysche Meer und die Messara-Ebene

### Besonderheiten des Dorfes

Keine Autos: Im Dorf ist kein Autoverkehr erlaubt, was zur ruhigen und friedlichen Atmosphäre beiträgt.

Aussicht: Kapetaniana bietet eine spektakuläre Aussicht auf das Libysche Meer sowie die Messara-Ebene.

Historische Bedeutung: In minoischer Zeit befand sich auf dem Kofinas ein Gipfelheiligtum, das der Geburtsgöttin Eileithya gewidmet war. Heute steht dort die Kapelle Timion Stavron (Heiliges Kreuz), die jedes Jahr am 14. September Ziel einer Gipfelmesse ist.

### Aktivitäten und Sehenswürdigkeiten

Klettern und Canyoning: Die Asterousia-Berge sind ein beliebtes Ziel für Outdoor-Aktivitäten. Kapetaniana bietet zahlreiche Kletterrouten und ist die einzige Region auf Kreta mit einer Via Ferrata (Klettersteig).

Kirchen und Klöster: Die Panagia-Kirche in Kapetaniana ist bekannt für ihre Fresken aus der Schule von Konstantinopel (1402). Die Region beherbergt viele religiöse Monumente, die während der venezianischen Besatzung entstanden.

Strand Agios Ioannis: Eine unbefestigte Straße führt von Kapetaniana zum Küstendorf Agios Ioannis, das für seine malerische Landschaft und das kleine Kloster bekannt ist.

### Traditionen und Geschichte

Kapetaniana hat eine lange Geschichte des Widerstands gegen Fremdherrschaft. Während des Zweiten Weltkriegs wurde es von deutschen Truppen besetzt, doch die Einheimischen leisteten Widerstand durch Partisanenkampf. Noch heute symbolisieren Waffen in Familienbesitz die wehrhafte Tradition des Dorfes.

Kapetaniana ist zudem bekannt für seine Abgeschiedenheit und Ruhe, was es zu einem idealen Ziel für Wanderer und Naturliebhaber macht.

Ausblick	<b>Bergblick</b>
Distanz zum Flughafen	<b>70,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>15,0 km</b>
Distanz zum Strand	<b>3,0 km</b>
Distanz zum Meer	<b>3,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>275.000 €</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 auch nicht aus.</b>

## Energieausweis

Primärenergieträger	<b>Kohle, Holz-Hackschnitzel</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>nicht angegeben</b>

## Impressionen





Agios Ioannis Dorf mit Strand



Aufgang nach Oben



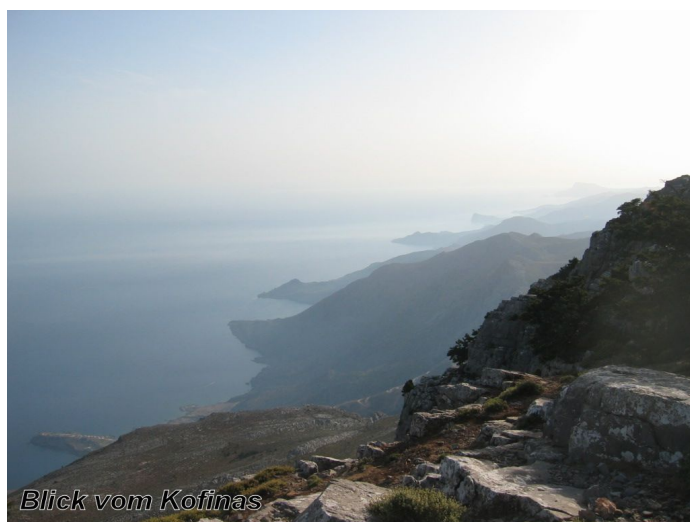
Aufgang untere Terasse



Bad oben



Blick vom Kofinas



Blick vom Kofinas



Das Bad unten



Das Kloster Moni Koudouma mit Bucht

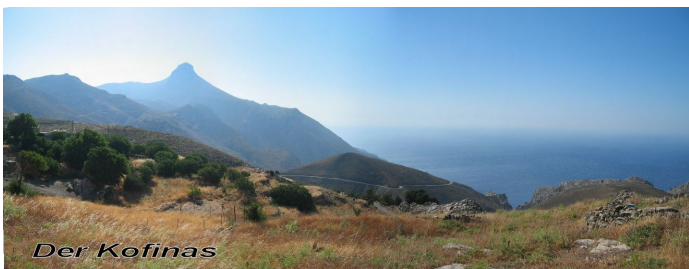




Das untere Appartement



Das untere Dorf



Der Kofinas



Der Kofinas mit dem unteren Dorf



Der Tropfstein Heilige in der Höhle Agios Antonius



Küche unten



*Dorfasse zum Hotel*



*Dorfimpression*



*Garten Villa Eva*



*Höhlenkapelle bei Agios Ioannis*



*Kapetaniana - Winterspaziergang*



*Kofinas - Auf dem Gipfel*



*Küche Oben*



*Küche unten*



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

WWW.TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE

INFO@TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE

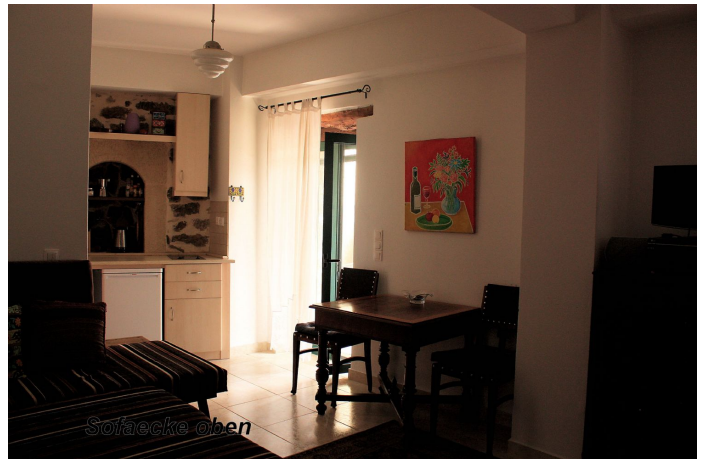
+49 176 30 172 768



Meereszwiebelblüte



Oberes Appartement 2



Sofaecke oben



*Strand bei Agios Ioannis*



*Taverne von Adriana und Miro im Winter*



*Terrasse oben 2*



*Treppe zur unteren Terrasse*



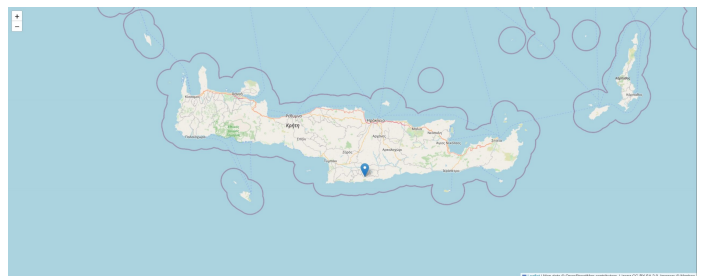
*Terrasse unten*

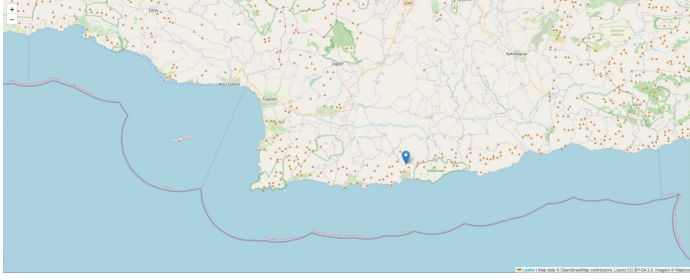


*Treppenaufgang*



*Wanderung zur Agios Antonius Höhlenkapelle*





## 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>