

# Exposé

## Ferienhaus in Kokkinos Pyrgos / Timbaki

### Marina Homes - Süd Kreta - Haus direkt am Meer



Objekt-Nr. OM-326464

### Ferienhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Max Bartsch

70200 Kokkinos Pyrgos / Timbaki  
Kreta - Rethimni  
Griechenland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Solar		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir die einmalige Gelegenheit zum Erwerb von

einem oder auch mehreren Wohn- und Ferienhäusern direkt am Meer.

Die gesamte Grundstückfläche von 2300 qm wird bebaut mit 7 nahezu identischen

Reihenhäusern mit je 254 bis 299 m<sup>2</sup> Grundstückfläche. Das Grundstück wird, auf Grund der Besonderheiten bzgl. dem höheren Baurecht, gemeinsam erworben ("Gesamthand").

Jedes Haus verfügt über ca 126,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Weiterhin gibt es ein Kleines Büro-Verwaltungsgebäude, von 37 qm

auf dem gemeinschaftlich genutzten Grundstücksanteil zur Betreuung der Gäste etc.

Englische Version:

We hereby offer the unique opportunity to purchase one or more residential and holiday homes directly by the sea.

The 7 houses with unobstructed sea views and a small infinity pool are located directly above the harbor in Kokkinos Pyrgos.

The port town of Kokkinos Pyrgos is located by the sea on the south coast of Crete.

The entire property area of 2300 sqm will be built on with 7 terraced houses with 254 to 299 m<sup>2</sup> of land each. Each house has 126.9 m<sup>2</sup> of living space on two levels.

There is also a small office/administration building of 37 m<sup>2</sup> on the communal part of the property.

## Ausstattung

Die Häuser verfügen über je 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Wohnbereich mit Küche, 1 Speicher / Energietechnik Raum und 2 Parkplätzen.

Im Garten zur Meerseite gibt es einen kleinen Infinity-Pool mit direktem Meerblick.

The houses each have 3 bedrooms, 2 bathrooms, 1 living dining area with kitchen, 1 storage / energy technology room and 2 parking spaces.

There is a small infinity pool in the garden facing the sea with direct sea views.

The houses are passive houses with 4.5 KWP each

PV hybrid system plus 10 KW battery storage and a green roof.

## Sonstiges

Bei den Häusern handelt es sich um Passiv-Energie-Häuser mit je einer 4,5 kWp-PV-Hybridanlage plus 10 KW Batteriespeicher und einem Gründach.

Kaufpreis:

Grundstück 512,82- Euro pro m<sup>2</sup> (incl. Nebenkosten)

Wohnhaus 2521,- pro m2 (incl. MwSt.)

Das bedeutet je Haus mit Grundstück ca.

168.500,- Euro für Grunderwerb inkl. Nebenkosten.

320.000,- Euro für Hausbau inkl. Nebenkosten.

Eigentümerwerb innerhalb einer IKE Touristik-Kapitalgesellschaft

mit Erwerb von je ca. 14,285 % je Hauseigentümer.

(12 % Haus und Garten plus 2 % Gemeinschafts-Fläche mit Verwaltungs-Büro. )

Hausauswahl vom Bebauungsplan (Erwerb plus Nebenkosten)

Haus 1 = Grundstück 280,7 qm = 143.948,- Euro / plus 24.328,- Euro

Haus 2 = Grundstück 281,3 qm = 144.256,- Euro / plus 24.328,- Euro

Haus 3 = Grundstück 293,5 qm = 150.512,- Euro / plus 24.328,- Euro

Haus 4 = Grundstück 294,1 qm = 150.820,- Euro / plus 24.328,- Euro

Haus 5 = Grundstück 299,0 qm = 153.333,- Euro / plus 24.328,- Euro

Haus 6 = Grundstück 264,6 qm = 135.692,- Euro / plus 24.328,- Euro

Haus 7 = Grundstück 254,7 qm = 130.615,- Euro / plus 24.328,- Euro

Purchase price:

Land property = 512,82 Euros per m2 (including additional costs).

Residential building 2512 euros per m2 (incl. VAT).

This means per house including land ownership

- approx. 168,500 euros for land acquisition including additional costs and

- 320,000 euros for house construction including additional costs.

The acquisition of ownership is within an IKE tourism capital company

possible with 14.285% per homeowner.

(12% house and garden plus 2% common area with administrative office.)

For further information please contact Mr Max Bartsch.

## **Lage**

Die 7 Häuser mit unverbaubarem Meerblick und kleinem Infinity-Pool

liegen direkt oberhalb des Hafens in Kokkinos Pyrgos.

Der Hafen-Ort Kokkinos Pyrgos liegt am Meer an der Südküste von Kreta.

Besonders geeignet ist die Lage für "wasserbegeisterte Personen".

Windsurfen, Surfen, Segeln, Bootsausflüge usw. sind direkt

vom Hafen und den anliegenden Stränden aus zu betreiben.

Ein eigenes Boot bzw. Yacht kann direkt unterhalb des Wohnhauses

am Hafen anlegen und gewartet werden.

Die Immobilien eignen sich neben der Eigennutzung

auch zur Vermietung an Urlauber oder Verwandte und Freunde.

Von hier aus lassen sich Ausflüge per Boot oder Auto an die schönen Strände der Südküste wie Matala, Komos, Kalamaki Triropetra, Plakias usw. besuchen.

Auch die vorgelagerten Inseln Paximadi und Gavdos sind nicht weit weg.

Der zentralen Versorgungsorte sind Tymbaki (1 Km) oder Mires (12 Km) entfernt.

Der Supermarkt in Kokkinos Pyrgos, sowie einzelne Restaurants haben das ganze Jahr über geöffnet.

Die Hauptstädte Heraklion und Rethimion im Norden sind jeweils in ca. einer Stunde zu erreichen.

Aufgrund der hohen Sonneneinstrahlung von 1900 kWh/Jahr im Süden Kretas eignet sich die Immobilie für die ganzjährige Nutzung.

Links und rechts neben des ca. 500m breiten Hafens befindet sich ein schöner, ca. 1-2km langer Badestrand (Sand- und Kiesstrand).

The port town of Kokkinos Pyrgos is located by the sea on the south coast of Crete.

The location is particularly suitable for people who are enthusiastic about water sports.

Windsurfing, surfing, sailing, boat trips, etc. are directly to be operated from the harbor and the adjacent beaches.

You can have your own boat or yacht directly below the house dock at the port and be serviced.

The properties are suitable for personal use also for renting to holidaymakers or relatives and friends. From there you can take trips by boat or car to the beautiful beaches of the south coast such as Matala, Komos, Kalamaki, Triropetra, Plakias etc.

The offshore islands of Paximadi and Gavdos are also not far away.

The central supply points are Tymbaki (1 km) or Mires (12 km).

But in Kokkinos Pyrgos there is also a supermarket and some restaurants and cafes are open all year round. The capitals Heraklion and Rethimion in the north are about an hours drive away.

Due to the high solar radiation of 1900 kWh/year (South Crete), the property can be enjoyed the whole year.

Next to the harbour in front (approx. 500 m wide) there are beautiful beaches, on the left and on the right hand side, sand and pebble beach, about 2 km long.

# Exposé - Galerie



Rückseite



Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Ansicht von oben



Vorderansicht\_1

# Exposé - Galerie



Vorderansicht\_2



Seitliche\_Ansicht\_links



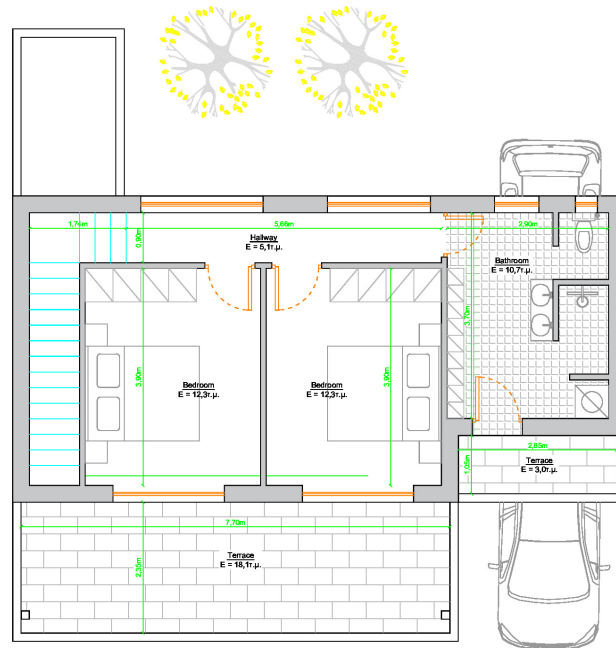
# Exposé - Galerie



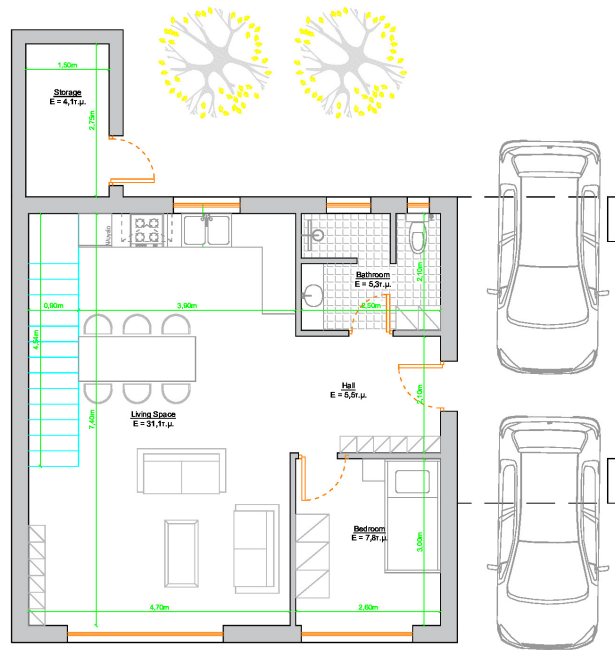
Seitliche\_Ansicht\_rechts



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Plan Landscape

