

RAPPORT TERRAIN CONFIDENTIEL

Villa traditionnelle en pierre

Vamos, Apokoronas

Rapport terrain indépendant réalisé avant déplacement de l'acheteur, avec reportage photo, vidéo et vue aérienne.

Rédigé par Nathaniel Debache - fondateur et visiteur terrain

Exemple illustratif - visuels générés pour démonstration



CLIENT

M. et Mme D. - Lyon

DATE DE VISITE

14 juillet 2026

FORMULE

Étendue + option drone

PRIX AFFICHÉ

285 000 €

ImmobilierEnCrete.fr

Visites proxy, reporting terrain et aide à la décision en Crète.

Document confidentiel - 16 juillet 2026

1 Résumé exécutif

Vous avez repéré cette villa en pierre à Vamos via une annonce en ligne. Avant d'organiser votre déplacement depuis la France, la mission consistait à vérifier ce que les photos commerciales montrent rarement : accès réel, stationnement, environnement, voisinage, vue effective et état visuel apparent.

Les observations ont été réalisées sur place le 14 juillet 2026. Elles sont complétées par un reportage photo, une vidéo terrain et une vue aérienne. Le rapport ne constitue ni une expertise technique, ni une validation juridique.

VIGILANCE GLOBALE

Modéré

Deux vérifications prioritaires

ACCÈS

Bon

Praticable en véhicule standard

ANNONCE / RÉALITÉ

Fidèle

Pas d'exagération majeure constatée

À retenir en une phrase

Le bien correspond globalement à l'annonce et offre un cadre agréable. Deux points doivent toutefois être clarifiés avant toute offre : le statut administratif de l'extension récente et les modalités juridiques du chemin d'accès partagé.

Ce que contient le rapport

- › Analyse de l'annonce, comparaison annonce / réalité, accès et environnement.
- › Reportage visuel extérieur et intérieur, vue aérienne et capture du parcours vidéo.
- › Bilan des avantages, limites et points de vigilance, sans complaisance.
- › Questions prêtes à transmettre à l'avocat, au notaire et à l'ingénieur.
- › Verdict d'aide à la décision et prochaine étape recommandée.

2

Fiche du bien et contexte de la mission

TYPE DE BIEN

Villa en pierre - 3 chambres

SURFACE ANNONCÉE

142 m²

TERRAIN

2 100 m²

CONSTRUCTION

1998 - rénovation 2019

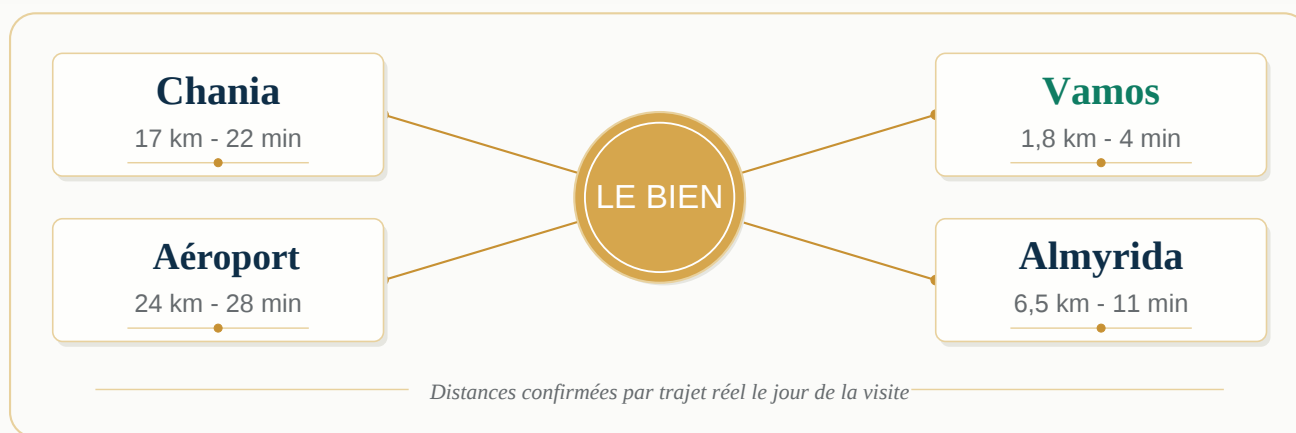
PISCINE

8 x 4 m

VILLAGE DE VAMOS

1,8 km

Situation et distances clés



Objectif du client

Résidence secondaire pour usage familial, avec possibilité de location saisonnière ponctuelle à moyen terme. Le client souhaitait limiter un déplacement inutile et identifier les vérifications à lancer avant toute offre.

Pourquoi une visite proxy ?

- Client résidant en France et indisponible plusieurs semaines.
- Annonce publiée depuis environ trois mois ; visuels reçus séparément.
- Besoin de vérifier bruit, vue réelle et voisinage avant déplacement.
- Extension récente visible sur certains visuels mais absente des prises de vue plus anciennes.

2.1 Annonce analysée et éléments à confirmer

La fiche commerciale consultée avant la mission est rapprochée des observations terrain.

Spitogatos Buy Rent New Developments Find an Agent Builders

For Sale Enter location, area, address or MLS ID Search

For sale > Houses > Chania Prefecture > Apokoronas > Vamos

Share Save

Traditional Stone Villa for sale, Vamos, Apokoronas
Chania Prefecture, Crete

€285,000
€2,007/m²

Property type	Detached house
Area	142 m²
Plot area	2,100 m²
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year renovated	2019
Swimming pool	8 x 4 m
Parking spaces	2-3 spaces

Contact the advertiser

Contact Request info

+30 21 1198 8177
Reference: 1-5123
Listed: 3 months ago

Key features

- Stone House
- Pergola / Veranda
- Olive Grove
- Mountain View
- Partial Sea View
- Fireplace
- Solar Water Heater
- Storage Room

About this property

This beautifully renovated traditional stone villa is located in the peaceful village area of Vamos, in the Apokoronas region, one of the most sought-after areas of western Crete.

Set on a private plot of 2,100 m² with mature olive trees, the property offers 142 m² of living space, featuring 3 bedrooms and 2 bathrooms. The renovation in 2019 preserved the authentic character of the stone construction while adding modern comforts.

The bright living area with fireplace opens to a covered veranda and the landscaped garden with an 8 x 4 m swimming pool. The house enjoys partial sea views to the north and serene mountain views, creating a relaxing atmosphere throughout the year.

The property offers privacy, tranquility and easy access to the village center of Vamos (1.5 km) and the sandy beaches of Almyrida and Kalyves (7-10 km). Ideal as a holiday home or for year-round living.

- ✓ Fully renovated in 2019
- ✓ Central heating & solar water heater
- ✓ Storage room
- ✓ 2-3 parking spaces
- ✓ Easy access, quiet surroundings, partial sea views

Vamos, Apokoronas

Vamos is a traditional village in Apokoronas, known for its local tavernas, mini markets, and beautiful natural surroundings.

Explore the area >

PRIX AFFICHÉ
285 000 €

PRIX / M²
≈ 2 007 €

SURFACE
142 m²

TERRAIN
2 100 m²

PIÈCES
3 ch. · 2 SDB

PISCINE
8 x 4 m

RÉNOVATION
2019 déclarée

PUBLICATION
Environ 3 mois

Point absent de l'annonce

L'extension récente côté est n'est pas clairement expliquée. Son statut administratif devient le principal contrôle à déclencher.

ÉLÉMENT	ANNONCE	OBSERVATION TERRAIN
Vue partielle mer	Mise en avant	Confirmée, mais limitée et visible depuis certains angles seulement.
Accès facile	Affirmé	À nuancer : derniers 300 m partagés, non goudronnés et sans éclairage public.
Calme / intimité	Affirmé	Confirmé pendant la visite ; réserve saisonnière liée à la récolte des olives.
Rénovation 2019	Déclarée	Aspect entretenu, sans validation technique ni documentaire.
Piscine 8 x 4 m	Déclarée	Présente et en fonctionnement apparent ; filtration non testée.
Extension côté est	Non détaillée	Point majeur à vérifier auprès de l'avocat et de l'urbanisme.

3

Repère marché local et déroulé de la mission

Comparaison indicative de quatre villas en pierre de trois chambres dans le secteur d'Apokoronas. Les prix affichés servent uniquement de repère de positionnement.

LOCALISATION	SURFACE / TERRAIN	PRIX AFFICHÉ	€/M² HAB.
Vamos - bien étudié	142 m² / 2 100 m²	285 000 €	≈ 2 007 €
Gavalochoi - 5 km	135 m² / 1 800 m²	269 000 €	≈ 1 993 €
Douliaia - 7 km	160 m² / 3 000 m²	310 000 €	≈ 1 938 €
Kefalas - 4 km	128 m² / 1 500 m²	255 000 €	≈ 1 992 €

Lecture du repère

Le prix au m² se situe dans la moyenne haute du secteur, ce qui reste cohérent avec la piscine et le terrain. Seule une estimation formelle tiendrait compte de l'état réel, des finitions et du marché au moment de la négociation.

Déroulé de la mission

1

Brief client

20 min

2

Préparation

Localisation + accès

3

Visite terrain

60 min sur place

4

Prise de vues

18 photos + vidéo +
drone

5

Livraison

48 h + débrief

Capture du reportage vidéo

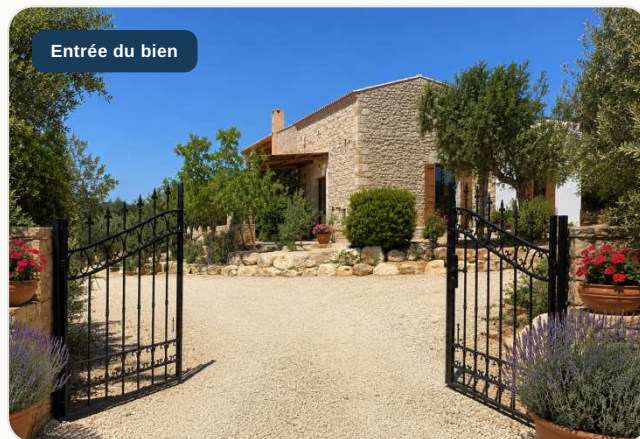


4

Accès et stationnement



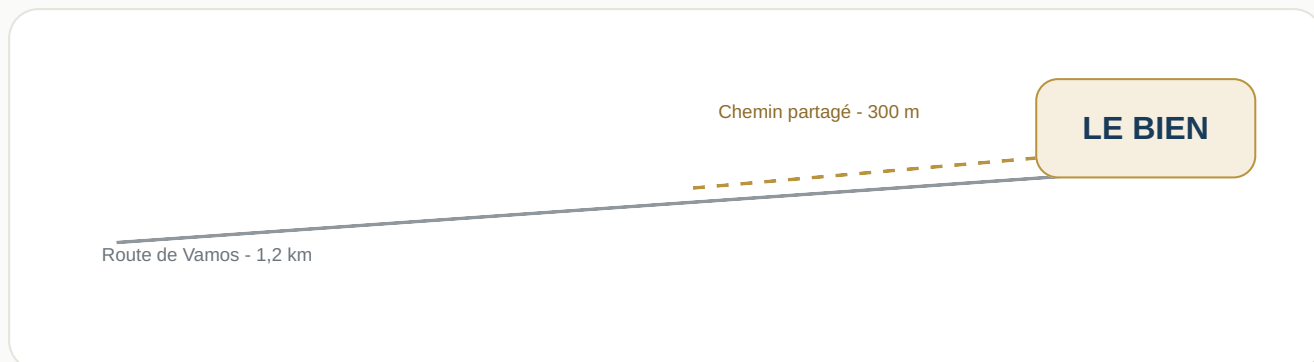
Chemin stabilisé, partagé et légèrement pentu.



Portail et zone de stationnement intérieure.

Depuis la route principale de Vamos, l'accès se fait par environ 1,2 km de route goudronnée en bon état. Les 300 derniers mètres empruntent un chemin partagé non goudronné mais stabilisé, en pente légère, praticable par un véhicule standard.

Schéma d'accès simplifié



Point de vigilance - chemin partagé

Aucune servitude de passage formalisée n'a été présentée lors de la visite. Le cadastre et les titres doivent confirmer l'existence du droit de passage, sa largeur, son entretien et les bénéficiaires.

Qualité de l'accès



Facilité de stationnement



5

Environnement, voisinage et vue réelle



Vue générale du bien.



Oliveraie mitoyenne exploitée saisonnièrement.



Collines d'oliviers et portion de baie au loin.

Observations terrain

La propriété est bordée à l'ouest par une oliveraie familiale exploitée de façon saisonnière et au nord par une résidence occupée à l'année. Lors de la visite, aucun trafic routier n'était audible. L'ambiance sonore était principalement composée de cigales et d'oiseaux.

Saisonnalité du bruit

La récolte des olives peut générer du bruit de machines agricoles pendant deux à trois semaines en novembre. Ce point n'est pas bloquant mais doit être intégré au calendrier d'usage.

Depuis la terrasse principale et les chambres orientées au sud, la vue porte sur les collines d'oliviers et, par temps clair, sur une portion de la baie de Souda au loin. L'angle observé sur place correspond globalement aux photos de l'annonce.

Calme du site



Qualité de la vue



Fidélité annonce / réalité



6

État visuel apparent - non technique

Rappel important

Les observations ci-dessous sont uniquement visuelles. Elles ne remplacent pas l'inspection d'un ingénieur civil ni un contrôle des réseaux, de la structure ou de l'étanchéité.



Toiture, terrasse et piscine.



Volume récent, matériaux différents du bâti d'origine.

Toiture et façades

Toiture en tuiles sans affaissement apparent. Pas de fissure significative visible depuis les zones accessibles.

Extension récente

Volume d'environ 18 m², matériaux et toiture différents du bâti d'origine. Statut administratif à confirmer.

Piscine et margelles

Eau claire et bassin en fonctionnement lors de la visite. Filtration non évaluée. Pas de fissure apparente.

Terrain et végétation

Environ quinze oliviers matures. Terrain sec et entretenu. Aucun signe d'érosion visible en période sèche.

Point de vigilance majeur

Avant toute offre, demander la preuve du permis ou du dossier de régularisation de l'extension. Selon la réponse, prévoir un contrôle juridique et technique dédié.

7 Lecture pièce par pièce

Schéma fonctionnel simplifié

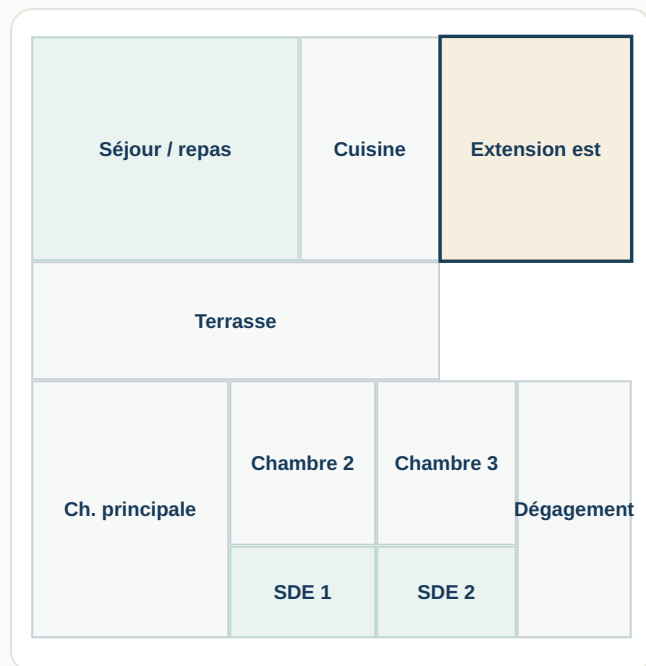


Schéma non contractuel - lecture fonctionnelle uniquement.

SÉJOUR / SALON

Espace ouvert, grandes baies, accès terrasse.

CUISINE / REPAS

Cuisine dinatoire dans le prolongement du séjour.

CHAMBRE PRINCIPALE

Chambre double avec vue et accès extérieur.

CHAMBRE 2

Deux lits simples, enfants ou invités.

CHAMBRE 3

Double plus compacte mais fonctionnelle.

DEUX SALLES D'EAU

Une principale et une seconde plus épurée.

CIRCULATION

Dégagement central court et lisible.

EXTENSION EST

Usage à confirmer selon documents.

Lecture globale

L'organisation intérieure est cohérente pour un usage familial : espace de vie ouvert, trois chambres regroupées et deux salles d'eau. Les surfaces exactes doivent être confirmées sur plan.

8

Espaces de vie intérieurs

Ambiance cohérente avec une rénovation rustique, sobre et fonctionnelle.

Séjour principal



Séjour lumineux, pierre apparente, plafond bois et ouverture vers la cuisine.

Cuisine et salle à manger



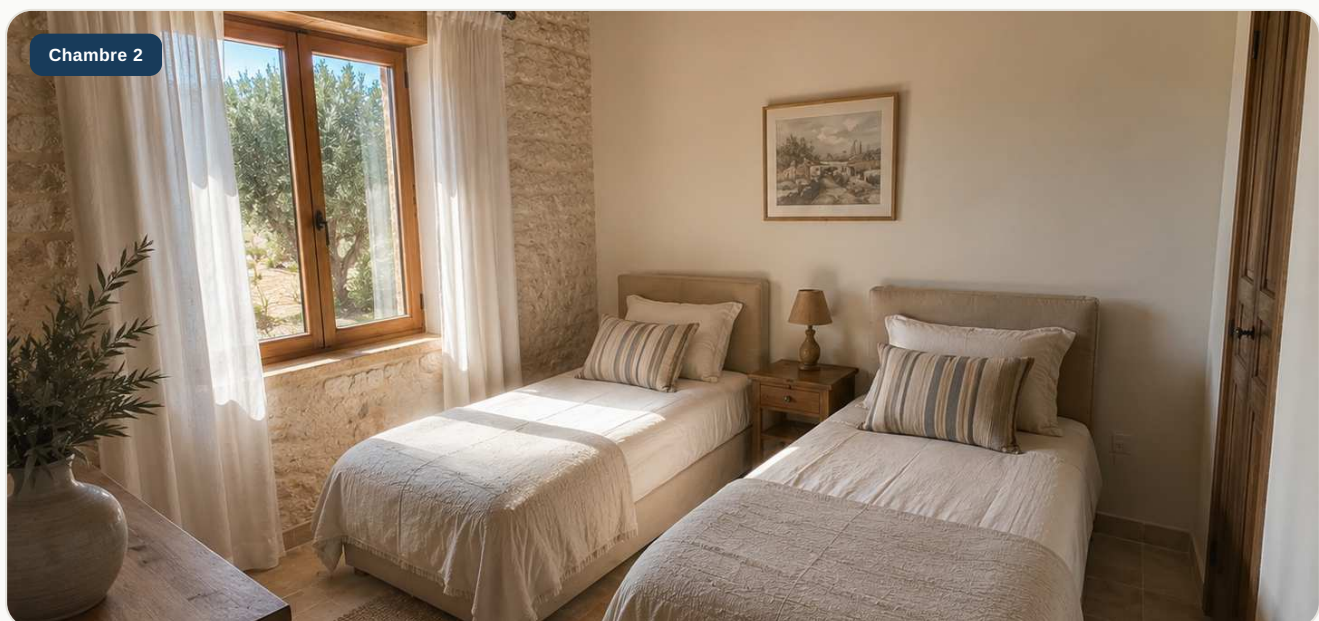
Cuisine dinatoire sobre, table familiale et accès direct vers les extérieurs.

9 Zone nuit - chambres 1 et 2

Deux chambres bien éclairées, avec une continuité visuelle pierre, bois et tons neutres.



Chambre double avec grandes ouvertures et vue sur les oliviers.



Chambre à deux lits simples, adaptée aux enfants ou aux invités.

10 Zone nuit - chambre 3 et salle de bain

La troisième chambre et la salle de bain principale conservent le même langage de matériaux.



Salle d'eau principale avec douche, vasque bois et matériaux clairs.

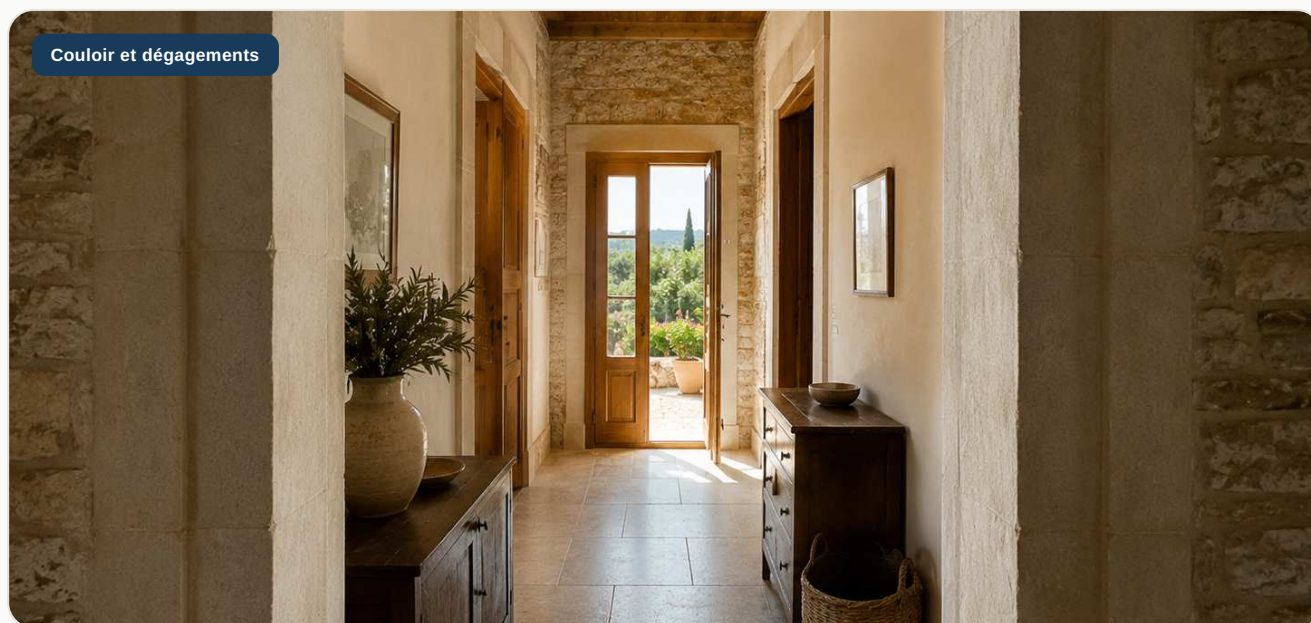
11 Salle d'eau secondaire et circulation

Les circulations et la seconde salle d'eau renforcent la praticité pour un usage familial ou locatif.



Salle d'eau secondaire

Pièce d'eau plus épurée, douche et ventilation naturelle.



Couloir et dégagements

Distribution intérieure simple, courte et lisible.

12

Espaces de vie extérieurs

La terrasse et la piscine constituent le cœur de l'usage extérieur du bien.

Terrasse sous pergola



Terrasse principale ombragée, adaptée aux repas et à la détente.

Façade sud et piscine



Relation directe entre maison, terrasse minérale et piscine rectangulaire.

13

Synthèse des atouts et limites

Atouts observés

- › Accès praticable par véhicule standard et stationnement intérieur confortable.
- › Environnement calme, sans trafic routier audible lors de la visite.
- › Vue dégagée sur les collines d'oliviers et portion de baie au loin.
- › Architecture traditionnelle en pierre et extérieurs bien intégrés.
- › Piscine en fonctionnement et terrasses utilisables immédiatement.
- › Distribution intérieure cohérente pour une famille ou un usage locatif.
- › Village de Vamos proche, avec commerces ouverts à l'année.

Limites / points à clarifier

- › Statut administratif de l'extension côté est non confirmé.
- › Chemin partagé sans servitude présentée lors de la visite.
- › Filtration de la piscine non vérifiée techniquement.
- › Bruit agricole saisonnier possible pendant la récolte des olives.
- › Absence d'éclairage public sur les 300 derniers mètres.
- › Visite réalisée en période sèche : comportement du terrain après fortes pluies non observé.
- › Prix situé dans la moyenne haute des comparables du secteur.

Lecture express

Attractivité terrain : **bonne**
Cohérence annonce : **satisfaisante**
Usage familial : **adapté**

Avant offre

Extension : **document requis**
Accès : **servitude à confirmer**
Piscine : **contrôle recommandé**

Conclusion de cette lecture

Le bien mérite d'être poursuivi, sous réserve d'obtenir rapidement les documents relatifs à l'extension et au droit de passage.

14

Synthèse des points de vigilance

Les points ci-dessous sont classés par priorité, avec la question exacte à transmettre au professionnel compétent.

PRIORITÉ	POINT OBSERVÉ	QUESTION À TRANSMETTRE
Élevée	Extension côté est sans document visible	Vérifier le permis, la régularisation éventuelle et les conséquences en cas d'absence.
Moyenne	Chemin d'accès partagé	Confirmer au cadastre et dans les titres le droit de passage et ses modalités.
Moyenne	Filtration piscine non vérifiée	Demander une démonstration ou un contrôle par un professionnel piscine.
Faible	Bruit de récolte en novembre	Anticiper selon la période d'usage prévue.
Faible	Absence d'éclairage sur le chemin	Prévoir un éclairage privé ou des arrivées de jour.

Comment utiliser ce tableau

Transmettre les deux premières lignes à un avocat ou notaire avant toute offre écrite. Les autres points peuvent être clarifiés avec le vendeur, l'agence ou un professionnel technique.

15

Questions à transmettre aux professionnels

Ordre conseillé : urbanisme et servitude d'abord, puis contrôle technique et fiscalité.

À votre avocat francophone

Urbanisme

Un permis a-t-il été délivré pour l'extension de 18 m² ? À défaut, quelles options de régularisation et quels risques ?

Titres

Le titre couvre-t-il l'intégralité des 2 100 m² et les limites visibles sur le terrain ?

Servitudes

Existe-t-il un droit de passage enregistré pour les 300 derniers mètres ?

À votre notaire

Cadastre

Les limites cadastrales correspondent-elles à la clôture et à l'olivieraie voisine ?

Charges

Le bien est-il grevé d'une hypothèque ou d'une charge à lever avant la vente ?

Frais

Quel budget exact prévoir pour taxes, honoraires et formalités ?

À un ingénieur civil

Structure

L'extension présente-t-elle des signes de faiblesse ou de non-conformité parasismique ?

Piscine

Le bassin et le local technique nécessitent-ils un contrôle ou des travaux ?

À votre conseiller fiscal

Fiscalité

Quelles obligations en France et en Grèce pour l'acquisition et d'éventuels revenus locatifs ?

Conseil pratique

Demander des réponses écrites et joindre les documents obtenus au dossier d'achat. Un point non documenté doit rester une réserve dans toute offre.

16

Repère budgétaire indicatif

Estimation indicative destinée à anticiper le budget total hors prix d'achat. Les montants doivent être confirmés par le notaire, l'avocat et les prestataires retenus.

POSTE	FOURCHETTE ESTIMÉE	BASE INDICATIVE
Prix d'achat affiché	285 000 €	Prix annonce, avant négociation
Taxe de transfert	8 500 - 9 400 €	Ordre de grandeur à confirmer
Honoraires notariés	3 400 - 5 100 €	Selon acte et complexité
Avocat francophone	2 000 - 3 500 €	Accompagnement transaction
Frais bancaires	500 - 1 500 €	Selon transfert de fonds
Traductions officielles	300 - 600 €	Actes et documents
Marge de sécurité	8 500 - 14 000 €	Petits travaux et installation

Budget total à anticiper

Au-delà du prix affiché de 285 000 €, une enveloppe complémentaire d'environ 23 000 € à 34 000 € peut être prévue, soit un budget global de 308 000 € à 319 000 €. Toute régularisation de l'extension serait à ajouter.

Enveloppe globale indicative

FOURCHETTE BASSE

308 k€

FOURCHETTE HAUTE

319 k€

17

Verdict d'aide à la décision

Verdict : intéressant, sous réserve de vérification

Le bien correspond globalement à l'annonce : environnement calme, vue authentique, accès praticable et architecture cohérente. Le prix affiché paraît compatible avec le positionnement local, sous réserve des deux points prioritaires.

Notre avis terrain

Le point principal n'est pas visible sur les photos commerciales : le statut de l'extension récente. Il peut s'agir d'un simple document manquant ou d'une régularisation plus complexe. Le chemin partagé doit également être confirmé juridiquement.

Nous ne recommandons ni de renoncer, ni de vous précipiter. La meilleure prochaine étape consiste à obtenir les documents demandés, puis à organiser une visite physique si les réponses sont satisfaisantes.

Prochaines étapes recommandées

- › Transmettre les questions de la page 17 à un avocat francophone.
- › Demander une copie du permis ou du dossier de régularisation de l'extension.
- › Faire confirmer le droit de passage par les titres et le cadastre.
- › Si les réponses sont satisfaisantes, planifier une visite physique et un contrôle technique.
- › En cas de projet locatif, compléter l'analyse par une étude de faisabilité dédiée.



Immobilier en Crete .fr

VISITES PROXY ET REPORTING TERRAIN

CRÈTE

immobilierencrete.fr

contact@immobilierencrete.fr

Document confidentiel

Note de transparence : ce dossier de présentation intègre des visuels de mise en situation générés afin de montrer le niveau de rendu attendu d'un rapport complet. Les vérifications juridiques, notariales et techniques restent confiées à des professionnels indépendants.