

# Exposé

## Wohnen in Rathenow OT Semlin

**Parkähnliches Grundstück mit B-Plan am Ufer des  
Hohennauener Sees, fußläufig z. Golfresort Semlin**



Objekt-Nr. OM-413753

**Wohnen**

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Herr J. Maul

14712 Rathenow OT Semlin  
Brandenburg  
Deutschland

Grundstücksfläche	6.217,00 m²
-------------------	-------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit: Dieses außergewöhnliche Grundstück mit 6.217 m<sup>2</sup> in traumhafter Lage am Hohenhauener See bietet die seltene Möglichkeit, ein naturnahes exklusives Zweitwohnsitz-, Freizeit- oder Wochenendrefugium zu realisieren. Ideal für Menschen, die Natur, Ruhe und sportliche Aktivitäten gleichermaßen schätzen. Die Umgebung bietet dafür außergewöhnlich viele Möglichkeiten und gilt als echter Geheimtipp für alle, die diese Qualitäten als Alternative neben den üblichen touristischen Hotspots rund um Berlin suchen. Interessant auch für Investoren zum Weiterverkauf oder zur Vermietung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan für bis zu 15 Wochenendhäuser schafft ideale Voraussetzungen für ein hochwertiges, stimmungsvolles Konzept – eingebettet in die einmalige Ruhe des Natur- und Sterneparks Westhavelland.

Der vordere Grundstücksteil überzeugt durch unmittelbare Ufernähe und einzigartige Atmosphäre, während der rückwärtige Bereich ruhige, charmante Baufelder im Grünen bietet. Das gesamte Areal entfaltet eine besondere Stimmung: Wasser, Natur, parkähnliche Umgebung und absolute Erholung – ein Ort, an dem man sofort versteht, warum Menschen verweilen möchten.

Das 170m lange und ca. 36m breite Grundstück ist über einen LKW- befahrbaren, im Miteigentum befindlichen Privatweg erschlossen, der für alle Anrainer Geh-, Fahr-, Leitungsrechte und Baulasten sichert. Ein zweites Tor am südöstlichen Ende des Grundstücks bietet direkten Zugang zum Uferbereich des Sees und zum öffentlich gewidmeten Seerundwanderweg.

Elektrohauptanschlüsse liegen direkt am Grundstück an und sind in Funktion. Telekommunikation liegt aktuell über Kupferleitung am Grundstück an. Im zugehörigen privaten Erschließungsweg liegt Glasfaserzuleitung und ein zentraler Trinkwasseranschluss. Aktuell erfolgt die Wasserversorgung über Brunnen. Eine dezentrale Abwasserentsorgung, wie im umliegenden Gebiet üblich, ist vorhanden.

Alle kommunalen Servicedienste wie Postzustellung Müll- und Abwasserentsorgung sind gewährleistet.

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell 9 Bestandsbungalows unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Substanz. Bis zu drei davon könnten erhalten und in ein neues Konzept integriert werden oder sind für Übergangsnutzungen geeignet. Das Grundstück eignet sich ideal für eine parkähnliche Wochenendhaus- Siedlung mit gehobenem Charakter, ohne das Einzelparzellen durch Zäune abgetrennt werden müssen. Landschafts- und gartenbauseitig könnte eine aufgelockerte, mit interessanten Sichtachsen versehene Busch- und Heckenbegrünung mit kleinen Naturteichen geschaffen werden, die Privatsphäre und Ruhe unterstreichen.

Das Grundstück wird als Gesamtfläche angeboten. Eine Teilung ab 2000m<sup>2</sup> ist nach Abstimmung und vorbehaltlich der baurechtlichen Voraussetzungen grundsätzlich möglich. Weitere Informationen wie Preis, ausführliches Exposé, Pläne und Unterlagen erhalten Sie gern nach qualifizierter Anfrage.

## Sonstiges

PURE.homes gmbH

Königsbrücker Str. 96

Gebäude 30

01099 Dresden

info@pure-miniloft.de

## Lage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Semlin der 6 km entfernten Kreisstadt Rathenow, im Landkreis Havelland, Land Brandenburg.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen finden Sie in den umliegenden Städten und Gemeinden. Zahlreiche Restaurants und Cafés in der näheren Umgebung bieten ein abwechslungsreiches gastronomisches Spektrum.

Die unmittelbare Nachbarschaft bietet vielfältige Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung in Harmonie mit der Natur. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Golfresort Semlin, das den Standort zusätzlich aufwertet und eine anspruchsvolle Zielgruppe anzieht. Der See vor dem Grundstück ist voll schiffbar und hat Havelanschluss.

Die Region ist bekannt für Wassersport, Radwege, klare Nächte und echte Naturmomente. Die ausgedehnten Wälder und Wiesen rund um Semlin bieten für passionierte Jäger hervorragende Jagdmöglichkeiten. Nur wenige Kilometer nahe Stechow-Ferchesar findet sich ein kleiner Sportflugplatz mit dem Luftsportclub Havelland e.V. und der UL-Flugschule „Otto Lilienthal“. Für Reitsportbegeisterte ist der „Reit- und Zuchtverein Stechow-Ferchesar e.V.“ die passende Adresse.

Berlin ist etwa 75 Kilometer entfernt. Mit dem Auto in etwa in 1:30h erreichbar. Alternativ können Sie mit der Bahn von Rathenow innerhalb von ca. 55 Minuten den Berliner Hauptbahnhof erreichen.

Magdeburg liegt rund 85 Kilometer südwestlich, mit dem Auto in 70 min, per Zug von Rathenow in 1 bis 1,5h erreichbar.

Wolfsburg liegt 100 Kilometer westlich, mit dem Auto etwa in 1:30h erreichbar.

Vom Bahnhof Rathenow aus verkehren regelmäßig Busse mit ca. 15 min Fahrzeit nach Semlin. Rathenow ist gut in das Regionalbahnnetz integriert.

#### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Grundstücksgrenzen



Lage zum Umfeld



# Exposé - Galerie



Lage mit Blickrichtung Süden



Blick Richtung Südosten



# Exposé - Galerie



Blick vom Golfresort



etwaige Lage Grundst.grenzen



# Exposé - Galerie



Blick vom Grundstück zum See



östl. Blick ins Grundstück



# Exposé - Galerie



westl. Blick ins Grundstück



südl. Blick ins Grundstück



# Exposé - Galerie



parkähnl. Baumbestand



Eingang aus Richtung Seeufer



# Exposé - Galerie



Bestandsbungalows im Westteil



Zufahrt über Privatweg



# Exposé - Galerie



Impressionen am Morgen



Impressionen am Morgen



# Exposé - Galerie



Impressionen am Morgen



Uferbereich vor dem Grundstück



# Exposé - Galerie



Uferbereich vor dem Grundstück



Viele Möglichkeiten im Ort



# Exposé - Galerie



Segelboote vor Semlin



Marina Semlin