

Exposé

Villa in Rathenow

Exklusive Stadtvilla in direkter Wasserlage, Haus am Wasser



Objekt-Nr. OM-474216

Villa

Verkauf: **3.335.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Perlick

14712 Rathenow
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.400,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	3
Wohnfläche	330,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	250,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Stadtvilla in direkter Wasserlage – Privatsphäre, Luxus und Natur in perfekter Harmonie

Nach reiflicher Überlegung bieten wir eine außergewöhnliche und seltene Immobilie zum Verkauf an: eine exklusive Stadtvilla in Rathenow, welche modernes Wohnen, hochwertige Architektur und eine einzigartige Naturlage in besonderer Weise vereint.

Die Immobilie befindet sich direkt an der Havel und verbindet die Vorzüge einer stadtnahen Lage mit absoluter Ruhe und Privatsphäre. Das ca. 2.400 qm große Grundstück bietet einen unverbaubaren Ausblick über Wiesen und Felder und vermittelt durch seine geschützte Lage ein außergewöhnliches Wohngefühl. Das Grundstück ist nicht einsehbar und durch hochwertige, begrünte Sichtschutzanlagen optimal abgeschirmt.

Bereits bei der Planung und Umsetzung wurde besonderer Wert auf Qualität, Exklusivität und Nachhaltigkeit gelegt. Die Bauarbeiten begannen im Jahr 2023 und wurden im Herbst 2025 abgeschlossen. Es handelt sich um eine vollständige Neugestaltung und Neuausrichtung des gesamten Grundstücks sowie um einen hochwertigen Neubau.

Die Villa verfügt über ca. 330 qm Wohnfläche auf drei Ebenen. Eine separate Wohneinheit im Obergeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Gästebereich, Mehrgenerationenlösung oder exklusiver Rückzugsort.

Die hochwertige Ausstattung zieht sich konsequent durch sämtliche Bereiche des Hauses. Edle Marmortreppen verbinden die einzelnen Etagen, während beeindruckende Deckenhöhen von ca. 3 Metern und stilvolle Stuckelemente für ein großzügiges Raumgefühl sorgen. Ein architektonisches Highlight bildet der Glasfußboden zwischen der ersten und zweiten Etage, welcher die Offenheit und moderne Gestaltung des Hauses eindrucksvoll unterstreicht.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Komfort und Großzügigkeit. Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche, während das Dachgeschoss über ein weiteres Badezimmer mit Badewanne verfügt. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche. Eine moderne Luftwärmepumpe übernimmt sowohl die effiziente Beheizung als auch die vollständige Klimatisierung des Hauses im Sommer. Ergänzt wird das System durch einen wasserführenden Kamin im Erdgeschoss, welcher über einen 1.000-Liter-Pufferspeicher zusätzlich Wärme und Warmwasser bereitstellt.

Das gesamte Haus ist über ein modernes Smarthome-System steuerbar und verfügt selbstverständlich über eine leistungsstarke Glasfaseranbindung. Hochwertige Sicherheits- und Überwachungssysteme sorgen zusätzlich für ein hohes Maß an Sicherheit.

Auch die Außenanlagen wurden mit außergewöhnlicher Sorgfalt gestaltet. Zwei großzügige Terrassen – eine mit ca. 100 qm und eine weitere direkt am Wasser mit ca. 40 qm – schaffen perfekte Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen.

Im unteren Bereich des Grundstücks befindet sich zusätzlich ein hochwertig errichtetes Gebäude mit ca. 50 qm Fläche. Im Eingangsbereich steht ein ca. 200 qm großes Nebengebäude mit Garagen, integrierten Carports sowie großzügigen Lagerflächen zur Verfügung.

Der gesamte Gartenbereich wurde liebevoll und aufwendig angelegt. Eine automatische Bewässerungsanlage, moderne Mähroboter sowie eine eigene Wasserversorgung über ein 50.000-Liter-System sorgen für höchsten Komfort.

Besonderes Augenmerk wurde auf die hochwertige Gestaltung der Außenbereiche gelegt. Wege und Flächen wurden aufwendig mit Granit gestaltet; eine beeindruckende Granittreppe verbindet den oberen Terrassenbereich mit der unteren Gartenebene.

weitere Beschreibung im Feld: Bemerkung zur Ausstattung !

Ausstattung

Ein weiteres Highlight stellt der bereits genehmigte Bootssteg für Boote bis ca. 12 x 3 Meter dar. Darüber hinaus besteht eine bereits genehmigte Möglichkeit zur Erweiterung durch einen privaten Hafenbereich, welcher in das Grundstück integriert werden kann – eine außergewöhnliche Besonderheit mit Seltenheitswert.

Immobilien dieser Art – mit Wasserlage, Privatsphäre, moderner Technik und exklusiver Ausstattung – sind nur äußerst selten am Markt verfügbar.

Zum Schutz unserer Privatsphäre wurde bewusst auf Detailaufnahmen verzichtet. Gerne vereinbaren wir nach einem persönlichen Erstgespräch und entsprechender Bonitätsprüfung einen individuellen Besichtigungstermin. Weitere Detailbilder oder Informationen erhalten Sie gern nach telefonischer Rücksprache .

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in 14712 Rathenow. Direkt in Randlage eines neu erschlossenen

Wohngebietes „An der Herrenlanke“ . In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmärkte, Baumärkte etc.

Der Bahnhof ist nicht weit entfernt und man kann stündlich mit der Regionalbahn nach Berlin fahren.

Die Immobilie ist zu einhundert Prozent steuerlich absetzbar , da hier die Regelung Gewerbe/Wohnen Finanzamtsrechtlich und vom Landkreis Havelland anerkannt ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



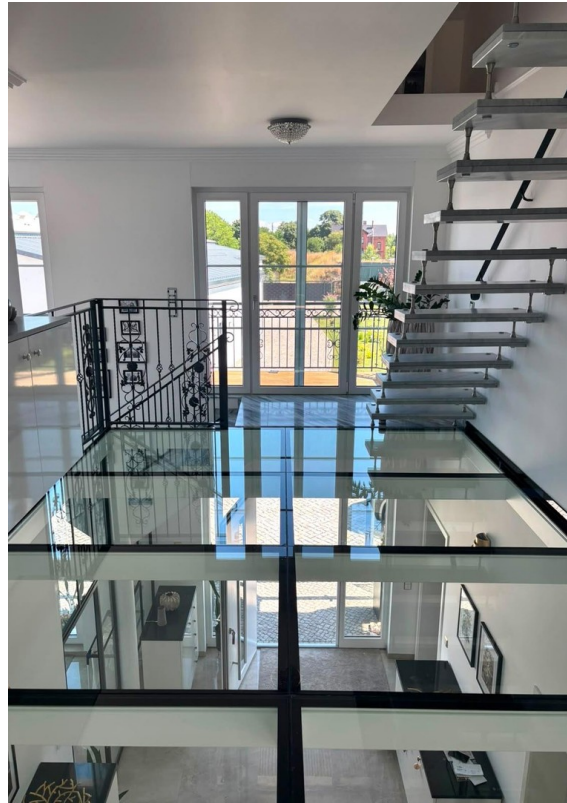
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Innenhof

