

Küstenprojekt Boca del Rosario

48,00 Hektar zusammenhängende Küste am Río de la Plata. 903 Meter Wasserlinie am Stück. Fünf Padrones, ein Block, ein Eigentümer.



Zwischen der Stadt Juan Lacaze und der Mündung des Río Rosario, im Departamento Colonia, Sección Catastral 14, liegt ein Stück Küste, das es in dieser Form kaum ein zweites Mal gibt: fünf aneinandergrenzende Parzellen, gemeinsam gehalten, gemeinsam entwickelbar — ohne mühsamen Einzelzukauf und ohne unkalkulierbare Nachbarn mittendrin.

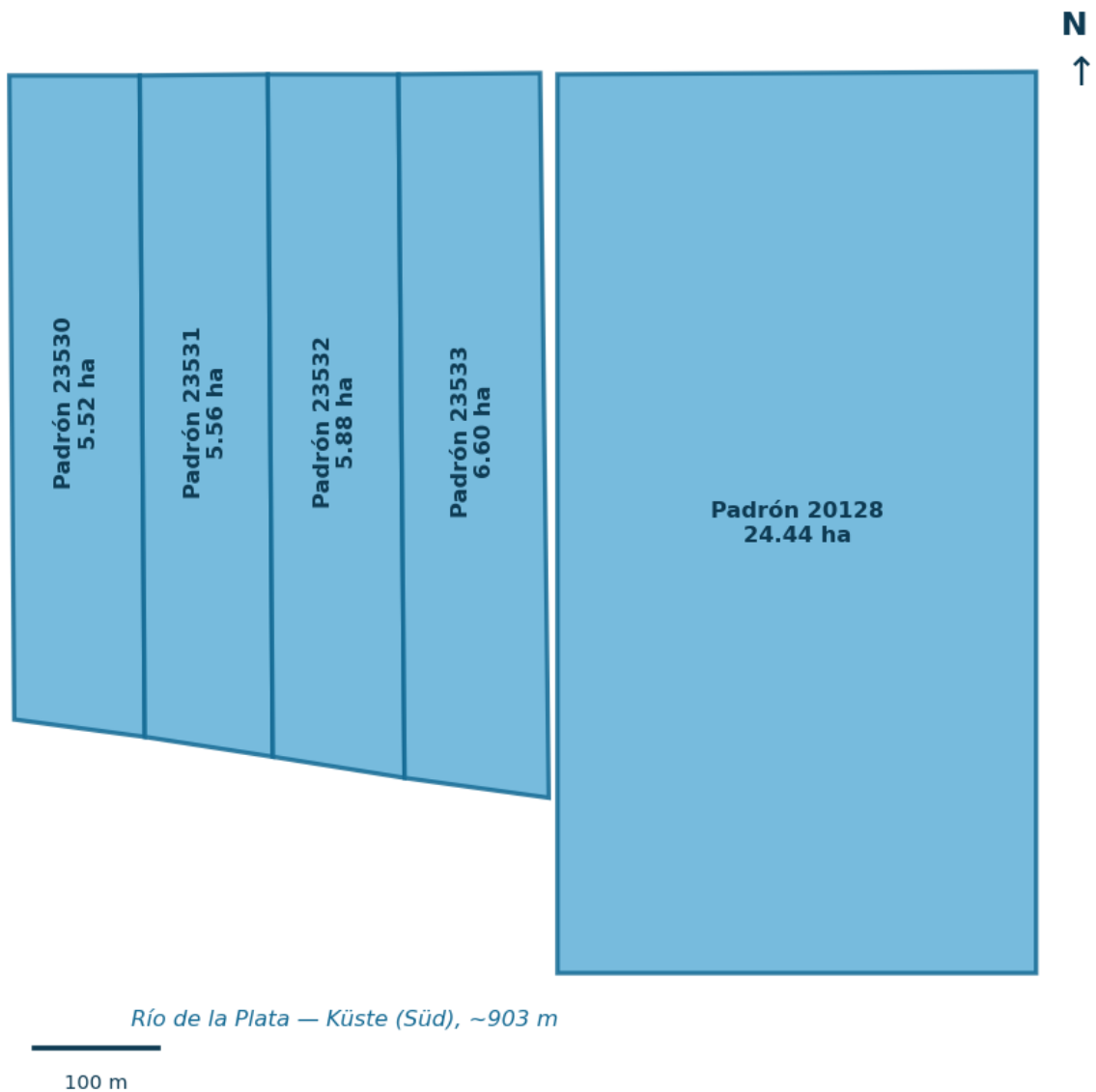


Interaktive Satellitenkarte. Die Grenzen sind aus den amtlichen UTM-Katasterkoordinaten (Zone 21S) berechnet, nicht gezeichnet. Klicken Sie eine Parzelle für Details.

Die Substanz auf einen Blick

Kennzahl	Wert
Gesamtfläche	48,00 ha
Küstenlinie am Río de la Plata	903 m
Ost-West-Ausdehnung	829 m
Parzellen (Padrones)	5 (23530, 23531, 23532, 23533, 20128)
Departamento / Sección	Colonia / Sección Catastral 14
Koordinatensystem	EPSG:32721 (WGS 84 / UTM Zone 21S)
Titelstudien	für 24 Parzellen durchgeführt (Escribana Geymonat)
Status	verkaufsfertig, als ein Block

Küstenprojekt Boca del Rosario — 5 Padrones, 48,00 ha



Schematische Übersicht aller fünf Parzellen mit Flächen und Maßstab. Detailkarten je Parzelle auf den Unterseiten.

Was wir daraus gemacht haben — und was daraus werden kann

Ein Makler würde hier „48 ha Bauland“ schreiben. Das wäre unehrlich. Ehrlich ist:

Gebaut wird zurückgesetzt vom Wasser. Die ersten **150 Meter** ab der Küste sind absolutes Bauverbot (rural natural), die Küsten-Interfase dahinter ist stark begrenzt. Die eigentliche Wohnbauzone „Boca del Rosario“ (suburbano residencial) liegt landeinwärts — dort mit vernünftigem Baurecht (FOS 20 %, bis 11 m Höhe). So bleibt die vordere Reihe am Wasser dauerhaft frei und der Blick offen.



Teilung in kleinere Baugrundstücke ist in dieser Wohnzone möglich — das Mindest-Los liegt bei 2.500 m², 3-Hektar-Parzellen also weit darüber. Nicht teilbar ist der geschützte Küstenstreifen. Welcher Teil der Parzellen in welcher Zone liegt, ist noch am Kartenwerk abzugleichen.

Alle Details, Gesetzesauszüge und Karten stehen auf der Seite Baurecht & Abstandsflächen.

Ehrlich statt überzeichnet. Wer „acht Villen sofort am Wasser“ verspricht, überzeichnet: direkt am Wasser (erste 150 m) wird gar nicht gebaut — gebaut wird in der Wohnzone landeinwärts. Was gilt und was noch zu klären ist, steht offen auf der Baurecht-Seite.

Die einzelnen Parzellen

Jede Parzelle ist auf einer eigenen Seite als Datenblatt dokumentiert — mit exakten Katastermaßen, Satellitenkarte und statischer Karte:

- Padrón 23530 — 5,52 ha
- Padrón 23531 — 5,56 ha
- Padrón 23532 — 5,88 ha
- Padrón 23533 — 6,60 ha
- Padrón 20128 — 24,44 ha

Impressionen vom Gelände

Eigene Aufnahmen vor Ort — Küste, Campo, Wasser und Zufahrt der fünf Parzellen.
Kein Renderbild, kein Katalogfoto: so sieht das Land heute aus.



















Preisrahmen

Der Block wird als Ganzes angeboten. Konkrete Preisgespräche führen wir direkt und persönlich — über **Kontakt**. Was wir vorab sagen: Die Preisbasis ist die Vergleichslage der Nachbargrundstücke plus ein Assemblage-Wert dafür, dass hier 48 zusammenhängende Hektar mit 903 Metern Küste am Stück ohne Einzelzukauf zu haben sind. Genau dieser Zusammenhang ist der Wert.

Turnkey-Detail: Zum Paket kann ein geländegängiges Fahrzeug (Mitsubishi L200) vor Ort gehören — nützlich in einer Gegend, in der man Substanz mit eigenen Reifen abfährt, bevor man sie kauft.