



## HEILIGENHAFEN – EXKLUSIVES WOHNEN MIT MEERESBRISSE – NUR EIN PAAR SCHRITTE ZUM STRAND

Neubau von 17 exklusiven Eigentumswohnungen

Das Leben hat viele Seiten. Wir zeigen Ihnen die schönste.

Eingebettet in eine natürlich gewachsene Nachbarschaft bietet WITT HUUS einen idyllischen Rückzugsort in einem Teil der Stadt, den die Einheimischen das Blankenese von Heiligenhafen nennen. Die Architektur des Gebäudes zeichnet sich durch eine harmonische Materialkomposition aus. Der stilvolle Mix aus hellen Putzfassaden und charakteristischen Klinker-Riemchen im Bereich des sichtbaren Kellergeschosses verleiht dem Haus zeitlose Eleganz. Die geputzten, weißen Fassaden der oberen Geschosse werden durch vertiefte horizontale Bossen und einem Flächenversatz innerhalb der Attika gestalterisch strukturiert. Durch die Bossen und den Flächenversatz erhalten sie einen edlen und stilvollen Akzent. Großzügige, bodentiefe Fenster und einladende Balkone lassen reichlich Tageslicht in die Wohnräume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Ihr neues Zuhause – hyggelig und hochwertig.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.614 m<sup>2</sup> entsteht das WITT HUUS und bietet 17 Eigentumswohnungen mit 2 bis 3 Zimmern bei Wohnflächen von 49 bis 105 m<sup>2</sup>. Der Neubau erfolgt in dreigeschossiger Bauweise zuzüglich eines Kellergeschosses mit einer Tiefgarage. Funktionelle Grundrisse der Wohnungen schaffen viel Freiraum für Ihre individuellen Wohn- und Gestaltungsideen. Ein behagliches Raumgefühl ohne Stellflächenverlust bietet die komfortable Fußbodenheizung und die moderne, hochwertige Innenausstattung.

Alle Wohnungen und Kellerräume sind schwellenfrei (≤ 2 cm) erreichbar, ebenfalls die Zugänge zu den Terrassen und Balkonen. Einige Wohnungen im 1. und 2 OG sind barrierefrei geplant. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppenhäuser sowie mit einem Aufzug mit Anchluss an alle Etagen einschließlich des Kellers und der Tiefgarage. Ein optionaler Stellplatz für Ihr Auto kann erworben werden. Lassen Sie sich begeistern.

Ein Konzept für viele Generationen.

Eine bewusste und gesunde Lebensweise ermöglicht immer mehr Menschen, ihre Vitalität und Lebensqualität bis ins hohe Alter zu bewahren. Um diesen Lebensstil in vollen Zügen zu genießen, spielt die Wahl des richtigen Zuhauses eine entscheidende Rolle. Ein funktional durchdachtes Wohnkonzept mit modernem Komfort und die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage sind der Schlüssel zu einer unabhängigen und selbstbestimmten Lebensführung – heute und in Zukunft.

Unabhängig seines Alters, kann jeder Mensch in die Situation geraten, Unterstützung durch andere zu benötigen. Durch die Nähe zum CURA Seniorenzentrum, befindet sich eine verlässliche und kompetente Einrichtung in direkter Nachbarschaft, die ambulante Pflege in barrierefreien Mietwohnungen sowie stationäre Pflege in modernen 1-Zimmer-Apartments bietet. Es besteht für Sie als direkter Nachbar die Möglichkeit – nach Absprache mit dem CURA Seniorenzentrum – das Restaurantangebot etc. zu nutzen oder auch an ausgewählten kulturellen und gemeinschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen.

Ein sicherer Ankerplatz für Sie und Ihre Geldanlage.

Heiligenhafen hat sich in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Urlaubs- und Wohnorte an der Ostsee entwickelt und ist durch sein reichhaltiges Angebot das ganze Jahr gefragt. Durch eine gezielte Stadtentwicklung entstanden neue Promenaden und Strände sowie die Erlebnis-Seebrücke. Attraktive Hotels, Geschäfte und Gastronomiebetriebe zwischen Hafen und Küste haben das Stadtbild bereichert und die Region weiter belebt.

Durch das veränderte Reiseverhalten sowie die neue Verbindung zum skandinavischen Raum wird der Tourismus weiter wachsen – mit positiven Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft und die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Wenn Sie also auf der Suche nach einer zukunftssicheren und rentablen Geldanlage sind, lautet unser Tipp: Wohnen Sie doch einfach darin!



## WITT HUUS HEILIGENHAFEN – DAS WEISSE HAUS AM MEER

Fühlt sich gut an.

Vinylböden sind der neue Weg für modernen Lifestyle. Die Bodenbelagslösungen von Tarkett wurden entwickelt, um behagliche und gleichzeitig pflegeleichte Räume zu schaffen. Tarkett Vinyl Designböden verbindet deshalb eine sehr gute Raumluftqualität und Wohlbefinden in allen Bereichen Ihres neuen Zuhauses. Die Böden sind langlebig, robust und mit einer Oberflächenauflage für eine einfache Pflege und hohe Widerstandsfähigkeit gegenüber Abrieb, Kratzern und Flecken ausgestattet. Dies bietet besondere Vorteile bei dem häufigen Eintrag von feinem Strandsand, der bei Echtholz für einen erhöhten Abrieb sorgen könnte.

Selbst wenn der Alltag noch so schwungvoll und strandsandig ist, diese Bodenbeläge bieten Ihnen und Ihrer Familie immer sicheren Stand und eine abriebarme Oberfläche. Auch optisch bieten Ihnen die Designs von Tarkett vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung Ihrer Räume. Lassen Sie sich inspirieren und finden Sie die Holzoptik, die zu Ihrem ganz persönlichen Stil und Einrichtungswünschen passt. Weiße Innentüren und Fußleisten gehören zum Ausstattungs-Standard und runden die Optik Ihrer Böden charmant ab.

Ganz nach Ihrem Geschmack!

Sie haben die Möglichkeit, bei der Ausstattung Ihrer neuen Immobilie zwischen drei Gestaltungslinien zu wählen: Elegance, Esprit und Avantgarde. Diese Linien zeichnen sich durch klare Formen und hochwertige Materialien namhafter Markenhersteller aus. Bei der Auswahl der Produkte steht die Balance zwischen Funktionalität und Komfort sowie ein überzeugendes Design im Vordergrund.

Alle im Exposé präsentierten Linien/Produkte sind im Kaufpreis Ihrer neuen Wohnung enthalten. Selbstverständlich können Sie darüber hinaus auch Sonderwünsche (gegen separate Berechnung) umsetzen lassen, sofern diese baulich möglich sind. Lassen Sie sich inspirieren und genießen Sie schon jetzt die Vorfreude auf Ihr neues Zuhause!

- Linie Elegance  
Ihre schlichte Schönheit ist immer ein Blickfang. Hochwertige Markenarmaturen und das zeitlose Design in der Linie „Elegance“ lassen keine Wünsche offen.

- Linie Esprit  
In dieser modernen Linie dominiert die kubische Optik der Waschtische und Sanitärobjekte. Mit dem charakteristisch-eckigen Design bringen die Keramikelemente der Produktserie von Villeroy & Boch eine besondere Note ins Bad. Jung, modern und einfach spritzig!

- Linie Avantgarde  
„Avantgarde“ ist eine Linie für Puristen. Ein klares Design mit schlichten, runden Außenformen verleihen der Keramik-Serie von „Ideal Standard Connect“ in Kombination mit den Waschtischen von „VitrA Sento“ einen zeitgemäßen Look. Eine perfekte Ergänzung zu den organischen Formen bilden die edlen Hochglanz-Armaturen von Ideal Standard, die jedes Bad zu einem Blickfang werden lassen.



## AUSSTATTUNG

Qualität, die Sie sehen, spüren und erleben werden.

Bauweise und energetischer Standard

- Stein auf Stein in solider Handwerksqualität erstellt, Energiestandard gem. KfW-Effizienzhaus 55.
- Umweltfreundliche und effiziente Energiegewinnung durch moderne Wärmepumpen.
- Unabhängige Qualitätssicherung während der Bauzeit durch die DEKRA.

Planung und Wohnkomfort

- Intelligente und funktionelle Planungen für Ihre Wohnideen.
- Stilvolle und moderne Ausstattung mit Produkten namhafter Markenhersteller.
- Schwellenfreie Wegeführungen auf allen Ebenen und im Außenbereich.
- Schwellenfreies Wohnen und großzügige Raumplanungen für ideale Bewegungsfreiheit.

Eingangsbereich

- Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Isolierverglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilylinder für Schließanlage und Kernziehschutz.

Heiz- und Klimakomfort

- Behagliche Wärmeverteilung durch Fußbodenheizung mit geringer Vorlauftemperatur.
- Freie Stellmöglichkeiten für Ihre Möbel (keine Flächenverluste durch Heizkörper).

Außenbereiche

- Thermisch getrennte Balkonplatten mit Balkonbelag aus keramischen Platten, Größe ca. 60 x 60 cm, hell oder dunkel zur Auswahl, im Anschlussbereich vor den bodentiefen Fenstern mit Fassadenrinnen.
- Balkon- und Terrassentüren schwellenarm, in barrierefreien Wohnungen schwellenfrei, mit konstruktiv notwendigen Schwellen bis zu max. 20 mm Höhe.

Grundausrüstung der Wohnung

- Jede Wohnung verfügt über einen optionalen Stellplatz, 1 Kellerabstellraum, teilweise Gäste-WC.
- Umfangreiche Ausrüstung der Wohnräume mit Steckdosen und Mediendosen für freiere Standortwahl.

Bodenbeläge

- Agrob Buchtal Unique Bodenfliesen aus Feinsteinzeug (30 x 60 cm).
- Robuste Vinyl Designböden von Tarkett (oder gleichwertigem Hersteller) für eine einfache Pflege und hohe Widerstandsfähigkeit gegenüber Abrieb, Kratzern und Flecken.

Technische Ausstattung

- CAT 7 Verkabelung in der Wohnung.
- Anschluss an das Glasfasernetz der Telekom

Fenster und Sicherheit

- Alle oberirdischen Fenster sind mit elektrisch gesteuerten Rollläden ausgestattet.
- Wärmeschutzisoliertes Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung. Fenster und Fensterelemente in den Erdgeschossen mit erhöhtem Einbruchschutz und abschließbaren Fenstergriffen.

Barrierefreiheit und Erschließung

- Alle Etagen sind bequem mit Aufzügen erreichbar.

Effizienzhaus 55

Das Haus weist einen Endenergiebedarf von ca. 19,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) auf. Der Endenergiebedarf basiert auf einem technischen Gutachten, wie hoch der theoretische Energiebedarf eines Gebäudes aufgrund seiner Bauweise sein sollte. In die Beurteilung fließen alleine bauliche Aspekte ein, wie die Beschaffenheit der Gebäudehülle, die Art der Heizungsanlage oder die Qualität der Fenster.



## HEILIGENHAFEN

Immer ein bisschen Meer und für jeden Geschmack etwas.

Heiligenhafen ist eine der Städte an der Ostseeküste, die das ganze Jahr über eine hervorragende Infrastruktur und umfassende Versorgung bieten. Damit ist der charmante Küstenort nicht nur ein beliebtes Urlaubsziel, sondern auch ein idealer Ort für einen festen Wohnsitz mit hohem Lebenskomfort.

Dank der direkten Lage am Meer spielt die maritime Welt eine zentrale Rolle im Stadtleben. Der lebendige Gewerbe- und Fischereihafen prägt das Ortsbild und bringt täglich frangrischen Fisch direkt vom Kutter auf den Teller – frischer geht es nicht! Auf den Wochenmärkten werden ebenfalls die frischen Produkte der Landwirte angeboten. Tauchen Sie ein in die Küstenkultur und genießen Sie das Leben in einer Stadt, die Tradition und moderne Lebensqualität perfekt vereint.

Heiligenhafen – tauchen Sie ein!

Nur wenige Minuten entfernt liegt das Herz von Heiligenhafen: die charmante Altstadt mit ihrem einladenden Backstein-Ambiente. Rund um den historischen Marktplatz und die malerischen Häfen finden sich zahlreiche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar, während die kurzen Wege ein entspanntes Shopping-Erlebnis mit echtem Urlaubsflair ermöglichen. Für vollkommene Erholung sorgen die nahegelegenen Strände, die Sie in wenigen Gehminuten erreichen – perfekt für eine Auszeit am Meer mitten im Alltag.