



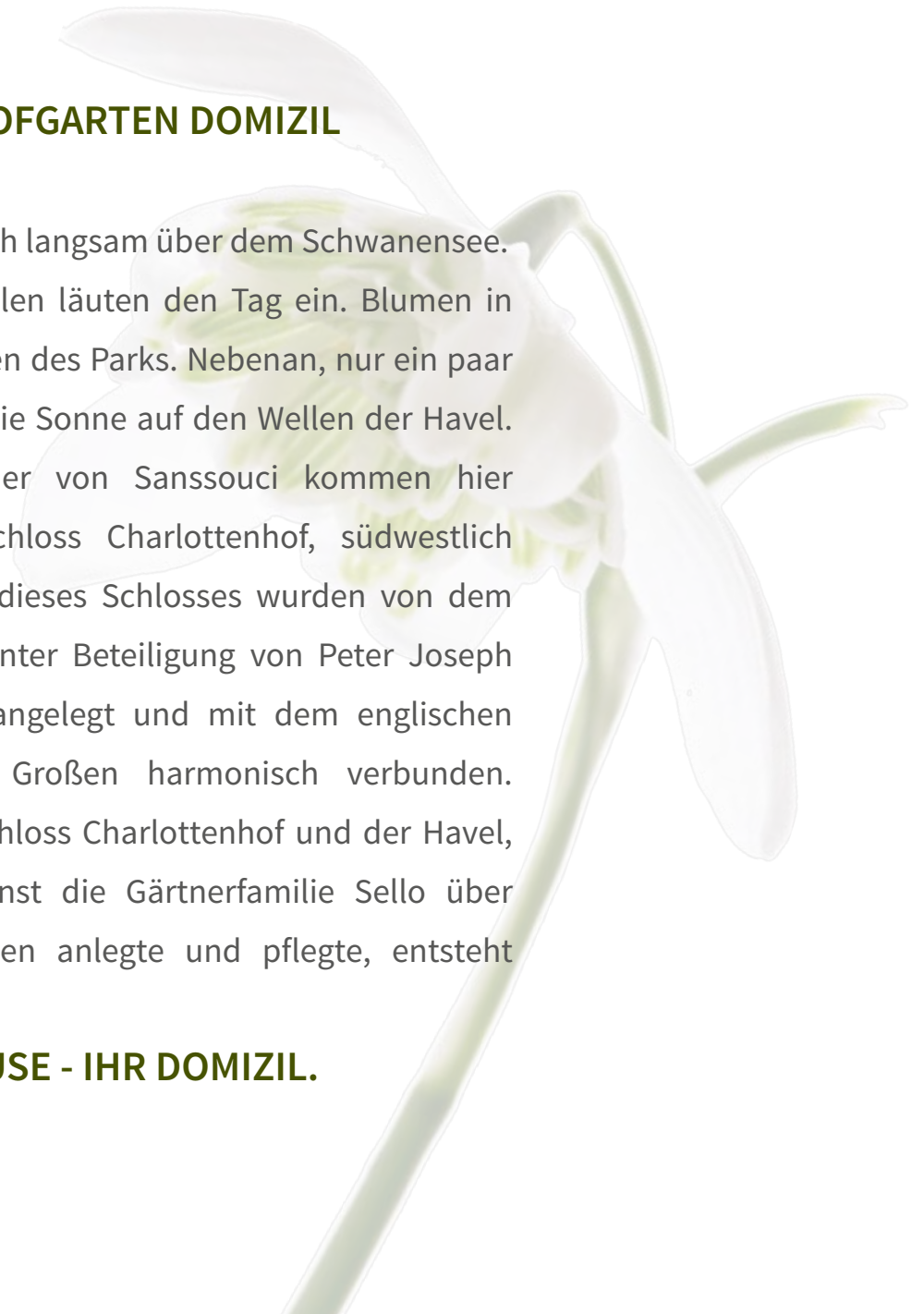
H O F G A R T E N  
D O M I Z I L



## **WILLKOMMEN IM HOFGARTEN DOMIZIL**

Der kühlende Morgennebel lichtet sich langsam über dem Schwanensee. Die ersten wärmenden Sonnenstrahlen läuten den Tag ein. Blumen in bunten Farben blühen auf den Wiesen des Parks. Neben an, nur ein paar hundert Meter weiter, spiegelt sich die Sonne auf den Wellen der Havel. Die Wenigsten der vielen Besucher von Sanssouci kommen hier her. Kaum einer besucht das Schloss Charlottenhof, südwestlich der Römischen Bäder. Die Gärten dieses Schlosses wurden von dem Gartenarchitekten Hermann Sello unter Beteiligung von Peter Joseph Lenné nach italienischem Muster angelegt und mit dem englischen Landschaftsgarten Friedrichs des Großen harmonisch verbunden. Hier in der Sellostraße, zwischen Schloss Charlottenhof und der Havel, dem Preußischen Arkadien, wo einst die Gärtnerfamilie Sello über drei Generationen Parks und Gärten anlegte und pflegte, entsteht

**IHR NEUES ZUHAUSE - IHR DOMIZIL.**





## POTSDAM - LEBEN „OHNE SORGEN“ IM UNESCO WELTERBE

Schloss Sanssouci und Filmstudios Babelsberg - das ist wohl das Erste, was viele Menschen mit Potsdam verbinden. Doch die ehemalige preußische Residenz- und heutige Landeshauptstadt Brandenburgs hat weit mehr zu bieten. Die einzigartigen Schlösser, mit ihren großzügigen Parkanlagen, inmitten der idyllischen Seenkette der Havel sind ein bedeutendes historisches Architekturerbe. Der Facettenreichtum dieser Stadt entstand nicht zufällig, sondern war das Ergebnis geplanter Landschaftsgestaltung. Der Gartenarchitekt Peter Joseph Lenné verband die Parkanlagen durch Wiesenflächen und Wege sowie die Gebäude durch Sichtachsen optisch miteinander. Neu gebaute Häuser und Gärten stehen auch heute im Einklang mit dem Vorhandenen. Diese Vielfalt verleiht der Stadt eine ganz besondere Ausstrahlung und macht sie zu einem attraktiven Wohnort für „Großstadtmüde“ und so manchen Prominenten. Schon vor mehr als 200 Jahren sprach der preußische König Friedrich der Große die Worte: „Potsdam, Potsdam, das brauchen wir, um glücklich zu sein.“ Dieses Lebensgefühl inspirierte ihn, seinem Schloss Sanssouci, diesen Namen „ohne Sorgen“ zu geben. Die Leichtigkeit ist heute noch immer zu spüren, wenn Sie durch die Straßen und Parks spazieren. Sie werden sofort dem Zauber von Potsdam erliegen.











## **BRANDENBURGER VORSTADT - GESCHICHTE & NATUR VEREINT**

Die Brandenburger Vorstadt ist eine der schönsten und attraktivsten Wohngegenden Potsdams. Beginnend am Brandenburger Tor, dem Ende der Fußgängerzone, liegt der besonders bei Familien beliebte Stadtteil zwischen der Havel und dem Park Sanssouci mit dem gleichnamigen Schloss, dem Neuen Palais, dem Schloss Charlottenhof, der Friedenskirche und weiteren weltbekannten Baudenkmalen. Die Gegend ist geprägt durch ein weitgehend erhaltenes, geschlossenes Altbauensemble mit typischen Vorgärten, welches überwiegend in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und in den Jahren vor dem 1. Weltkrieg entstand. Die in den letzten Jahren entstandenen Wohnhäuser wurden harmonisch in die überwiegend sanierte Umgebung eingefügt. Durch die Nähe zur Havel und den Parkanlagen von Sanssouci sowie dem dahinterliegenden Wildpark bietet die Brandenburger Vorstadt einen hohen Erholungswert. Hier können Familien die natürlichen Angebote zur Freizeitgestaltung in direkter Umgebung nutzen.

**In dieser faszinierenden Umgebung finden Sie Ihr neues Zuhause.**





## LEBENSQUALITÄT PUR

Das Hofgarten Domizil befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Park Sanssouci. Nur wenige hundert Meter entfernt beginnt das Ufer der Havel mit der Neustädter Havelbucht. Ein Spaziergang durch den Park oder am Uferweg lohnt sich zu jeder Jahreszeit. Zwischendurch stärken Sie sich in einem der zahlreichen Restaurants oder Cafés. Frische Brötchen oder Beelitzer Spargel kaufen Sie gleich um die Ecke in den kleinen Läden der Geschwister-Scholl-Straße. Alles was Sie täglich brauchen, können Sie ebenso in den Geschäften des Marktcenters oder bei Rewe, Kaufland und Lidl finden. Auf der Brandenburger Straße, der Fußgängerzone Potsdams, nur zehn Minuten zu Fuß entfernt, lässt es sich gut bummeln und shoppen.

Die verschiedenen Kindertagesstätten und Schulen in unmittelbarer Nähe sind für Ihre Kinder in wenigen Minuten sicher zu erreichen. Auf dem Spielplatz „Westkurve“ direkt am Park haben alle Spaß, ob Groß oder Klein. Nach Berlin oder ins Hans-Otto-Theater - alles ist bequem ohne Auto erreichbar. Der Bahnhof Charlottenhof mit Regionalbahn-Anschluss sowie die Tram- und Bus-Haltestellen sind nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Gleich hinter dem Neuen Palais beginnt der Wildpark mit einem weitläufigen Wegesystem, welches bis zum Zernsee und nach Werder führt - ideal für Läufer und Radfahrer.

- |   |                                    |    |                           |    |                                       |
|---|------------------------------------|----|---------------------------|----|---------------------------------------|
| 1 | Kaufland, Apotheke                 | 7  | Restaurant Athos          | 13 | St.-Josefs Krankenhaus                |
| 2 | Kindertagesstätte Baumschule       | 8  | Restaurant Quendel        | 14 | Restaurant Die Seerose                |
| 3 | LIDL, Getränke Hoffmann, Fressnapf | 9  | Restaurant Villa Apostoli | 15 | Markt-Center Potsdam                  |
| 4 | Hotel ARCONA                       | 10 | Käthe-Kollwitz Oberschule | 16 | Ärztelhaus und zahlreiche Gastronomie |
| 5 | Gerhart-Hauptmann Grundschule      | 11 | Dino Dschungel für Kinder | 17 | Einstein Gymnasium                    |
| 6 | Restaurant Waschbar                | 12 | Residenz Apotheke         | 18 | Stadt- und Landesbibliothek Potsdam   |





HÖFGARTEN  
DOMIZIL

## WOHLFÜHLEN LEICHT GEMACHT

In zweiter Reihe zu den bestehenden sanierten Altbauten der Sellostraße 23 errichten wir für Sie einen exklusiven Neubau - das Hofgarten Domizil. Die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Gestaltung lässt das Gebäude mit gradlinigen Formen wirken. Es fügt sich stilvoll in die Umgebung ein.

Zum Wohngebäude gelangen Sie durch den liebevoll gestalteten Hof, der mit Blumen und Sträuchern zum Verweilen einlädt. An sonnigen Tagen können Sie hier entspannen, während Ihre Kleinen im Sandkasten spielen. Ein individuelles Lichtkonzept verleiht dem Innenhof auch bei Dämmerung oder nachts eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Ihre Fahrräder können Sie direkt vor dem Gebäude an den dafür vorgesehenen Plätzen abstellen. Ebenso steht ein separater abschließbarer Raum für die sichere Verwahrung zur Verfügung.

Auf der Erdgeschossebene des Gebäudes befindet sich der schallentkoppelte Bereich für die PKW-Stellplätze. Auf Wunsch kann hier eine Ladestation für Ihr Elektroauto installiert werden.

Lehnen Sie sich entspannt zurück und genießen Sie den Tag. Im Hofgarten Domizil finden Sie zum einen die Wohnung für Ihre individuellen Ansprüche und zum anderen einen Platz der Ruhe - ein Zuhause. Genau richtig, um einfach loszulassen.













## **DER SONNE EIN STÜCK NÄHER**

Der mit einer sehr hohen Energieeffizienz geplante Neubau ist über drei Eingänge zugänglich. Bequem gelangen Sie mit dem Aufzug in die einzelnen Etagen. Die Eigentumswohnungen mit ihren Größen zwischen ca. 42 und 132 qm verteilen sich auf vier Ebenen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine großzügige Terrasse mit Westausrichtung. Ihr Gartenanteil bietet Ihnen viel Platz im Freien. Entspannen Sie an freien Tagen bequem auf Ihrem Liegestuhl. Der Garten gibt Ihnen die Möglichkeit zur freien Entfaltung und verbindet die Wohnung mit der Natur.

Jede der Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss verfügt über mindestens einen Balkon oder eine Dachterrasse - ideal für Sonnenverwöhnte.

Der Blick auf die mit Sträuchern bepflanzte Grünfläche sowie die Bäume vor den Nachbarhäusern sorgen für Ruhe und Behagen. Hier entsteht die Nestwärme, welche ein Zuhause benötigt. Geschützt vor den Blicken der Nachbarn genießen Sie die Sonnenseite des Lebens.

Im Hofgarten Domizil können Sie Ihren Wunsch vom Wohnen innerhalb der Potsdamer Weltkulturlandschaft erfüllen. Die ruhige Wohnlage sorgt für Wohlbefinden - hier finden Sie einen Ort der Geborgenheit

**- Ihr Zuhause.**

## WO KOCHEN ZUM ERLEBNIS WIRD

Genießen Sie die Morgensonne bei einem reichhaltigen Frühstück und planen Sie dabei Ihren Tag. Großzügig und offen zum Wohnraum werden die Küchen im Hofgarten Domizil angelegt. Sie bilden den Mittelpunkt der Wohnung und dienen als Treffpunkt für die Familie und Freunde. Hier kochen, speisen und sprechen alle zusammen. Mehrere Lebensbereiche werden geschickt miteinander verbunden und laden zum Entspannen ein.

Lassen Sie das Essen auf dem Herd garen, während Sie Ihre Lieblingsserie im Fernsehen schauen. Laden Sie am Wochenende Ihre Freunde zum „Perfekten Dinner“ ein und verwöhnen Sie sie mit selbstgekochten Leckereien beim Smalltalk. Gemeinsames Kochen und Speisen wird in Ihrer neuen Wohnküche zum Erlebnis. Optional können die Küchen auch als geschlossener Raum gestaltet werden.













## RÄUME ZUM VERWEILEN

Bei der Gestaltung der Wohnungen im Hofgarten Domizil ist es uns wichtig, Wohnräume für Sie zu schaffen, die einem funktionalen und ganzheitlichen Anspruch gerecht werden. Eine erstklassige Ausstattung gehört ebenso dazu, wie hochwertige Türen, 3-fach verglaste Holzfenster sowie das Echtholzparkett in den Wohnräumen. Diese Elemente sorgen für eine harmonische Grundstimmung. Ihre Einrichtungsgegenstände können hier sehr gut wirken und geben der Wohnung einen unvergleichlichen Charme.

Es entsteht eine persönliche Beziehung zwischen Ihnen und den Räumen. Hier können Sie sich entspannen und gemeinsame Stunden mit der Familie genießen. Natürliches Licht ist ein wesentlicher Faktor für Ihr Wohlbefinden. Die großen bodentiefen Fenster lassen viel Licht in die Zimmer und schaffen eine enge Verbindung zur Umgebung. Die Sonnenstrahlen gelangen bis tief in die Räume und tauchen sie in warme Farben. Genießen Sie bei einem Glas Wein die Abendsonne in Ihrer Wohnung.

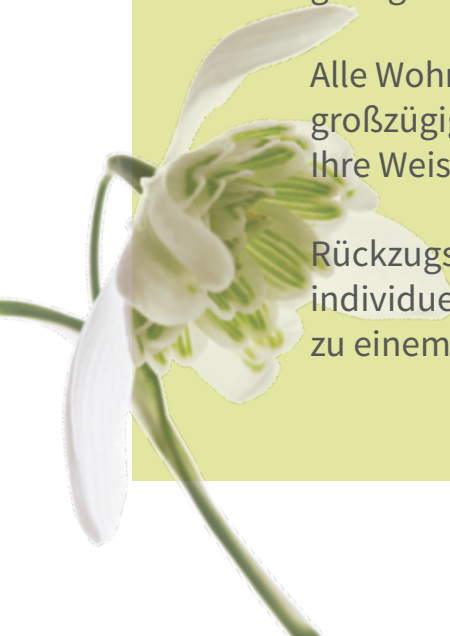
## WOHNRÄUME FÜR INDIVIDUELLE WOHNTRÄUME

Bei der Planung der Wohnungen wurde darauf geachtet, den individuellen Bedürfnissen an Wohnraum der heutigen Zeit gerecht zu werden. Intelligente geschnittene Grundrisse geben Ihnen räumliche Flexibilität. Allein, zu Zweit oder mit Familie - jeder findet hier die Möglichkeit sich frei zu entfalten.

Jede der 16 Eigentumswohnungen im Hofgarten Domizil wurde mit sehr viel Liebe zum Detail geplant. Die 1 bis 2-Zimmer Wohnungen haben eine Größe von ca. 42 bis 60 qm und bieten ausreichend Platz für Singles oder Paare. Besonders für Familien eignen sich die 3 bis 4-Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 100 bis 132 qm. Diese verfügen über jeweils ein Hauptbad mit Badewanne sowie ein Gästebad mit Dusche und ermöglichen Ihnen einen entspannten Start in den Tag. Die 3-Zimmer Wohnung mit ca. 80 qm lässt Ihnen ebenso Spielraum für eine individuelle Nutzung mit Gäste- oder Arbeitszimmer. Jeder Wohnung wird ein Abstellraum im Dachgeschoss zugeordnet. Hier haben Sie genügend Platz für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.

Alle Wohnungen im Hofgarten Domizil erhalten eine Terrasse oder einen Balkon. Öffnen Sie einfach die großzügigen Schiebetüren und verlegen Sie Ihr Leben nach draußen. Genießen Sie hier die Sonne auf Ihre Weise.

Rückzugsort oder geselliger Treffpunkt - egal, wie Sie ihre Räumlichkeiten nutzen möchten. Die individuellen Raumlösungen schaffen nicht nur Wohnräume sondern Lebensräume, die Ihre Wohnung zu einem ganz persönlichen Wohlfühlort machen.







## BEISPIELGRUNDRISS

1-2 Zimmer Wohnung

mit ca. 46 qm Wohnfläche

von ca. 46 qm bis ca. 62 qm verfügbar







**BEISPIELGRUNDRISS**

3 Zimmer Wohnung

mit ca. 86 qm Wohnfläche





## BEISPIELGRUNDRISS

4-Zimmer Wohnung

mit ca. 116 qm Wohnfläche

von ca. 103 qm bis 123 qm verfügbar







## BEISPIELGRUNDRISS

4-5 Zimmer Wohnung

mit ca. 114 qm Wohnfläche

von ca. 114 qm bis ca. 128 qm verfügbar







## STIL VERBUNDEN MIT PERSÖNLICHER NOTE

Eine erstklassige Ausstattung gibt den Räumen Ihrer Wohnung die spezielle Note. Lassen Sie hierbei Ihren persönlichen Stil einfließen - somit entsteht eine besondere Beziehung der Räume zum Menschen, eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Die Wohnräume werden mit Echtholzparkett ausgestattet, auf den Terrassen und Balkonen wird Bangkirai verlegt. Individuell regulierbare Fußbodenheizungen und ein sehr hochwertiges Lüftungssystem sorgen für Wohlfühltemperaturen zu jeder Jahreszeit.

Bei Material und Design setzt das Bad-Interieur nur auf Markenhersteller, ob Armaturen, Waschbecken, Wannen, bodengleiche Duschen oder beheizbare Handtuchhalter. Wählen Sie aus drei Designlinien Ihre Ausstattungsvariante: **CLASSIC**, **ORGANIC** oder **PURE** - Material, Form und Farbe sind aufeinander abgestimmt und harmonieren mit dem Charakter des neugebauten Hofgarten Domizils.





## **DAS BESONDERE LIEGT IM DETAIL**

Bodenständig und souverän zeigt sich die Designlinie CLASSIC. Eindrucksvoll strahlt sie mit jedem Detail „fest im Leben stehen“ aus. Sie gibt Ihnen den Rahmen für klare Entscheidungen.

Helle Wände in Kombination mit Eichenparkett geben Ihnen Freiheit bei der individuellen Gestaltung der Wohnräume. Möbel, Teppiche und Bilder kommen hier mit ihrer dekorativen Wirkung voll zur Geltung. Hierdurch bekommt Ihre Wohnung eine ganz besondere Note.

Die Bäder mit aufeinander abgestimmten Wand- und Bodenfliesen sowie hochwertigen Badelementen wirken stilvoll und solide. Die Armaturen und Accessoires liegen mit klassischen Formen perfekt in der Hand. Klare Linien finden sich ebenso im Aussehen der Türklinken und Fensterbeschläge wieder.











## STIL IM EINKLANG MIT DER NATUR

Die Designlinie ORGANIC greift natürliche Formen, Farben und Materialien auf und kombiniert sie zu einem harmonischen Gesamteindruck. Sie spiegelt die Verbundenheit der Bewohner zur Umwelt wieder. Die Beigetöne der Wände verbinden sich mit dem dunklen Parkett in den Wohnbereichen. Naturfarbene Einrichtungselemente lassen sich hier besonders gut kombinieren, was Ihre Wohnung im Einklang mit der Natur wirken lässt.

Runde Formen finden sich in der Ausstattung der Bäder wieder, von der eleganten Badewanne über Waschbecken und Toiletten bis hin zu den Bad-Accessoires. Fliesen in Holzoptik geben Ihrem Bad den Charakter einer Wellness-Oase. Türklinken und Fensterbeschläge in edlem Design komplettieren diese Linie.







## **UNBESCHWERTE ELEGANZ IN FORM GEBRACHT**

Mit der wohldosierten Wirkung einzelner Gestaltungselemente erzeugt die Designlinie PURE vollendete Leichtigkeit. Sie kontrastiert dezent das Erscheinungsbild und erzeugt eine Atmosphäre zum Loslassen - Entspannung pur.

Weiß und lichtgraue Wände harmonisieren mit Fußböden in hellem Parkett oder lackiertem Estrich. Dieser Unter- und Hintergrund lässt Spielraum für Ihren persönlichen Stil bei der Einrichtung der Räume. Alles kommt harmonisch zur Geltung.

Von stilsicherem Geschmack der Bewohner zeugen die hochwertigen Türklinken und Fensterbeschläge. In den Bädern verbinden sich edle Natursteinböden und minimalistische Armaturen zu einer dem Auge gefälligen Einheit.





## WITTFOTH BAU GMBH - IHR BAUTRÄGER FÜR INDIVIDUALITÄT UND QUALITÄT

Bei der Schaffung exklusiver und hochwertiger Wohnimmobilien ist ein hohes Maß an technischem Know-how und Feingefühl erforderlich. Der hohe Qualitätsanspruch verbunden mit der Liebe zum Detail bildet die Grundlage in allen Bereichen unseres Handelns. Aus diesem Grund werden von uns ausschließlich qualifizierte und erfahrene Meisterwerkstätten sowie fachkundige Handwerksbetriebe mit den Baumaßnahmen beauftragt.

Die Wittfoth Bau GmbH hat es sich zur Aufgabe gemacht, auf Grundlage der langjährigen Berufserfahrung seiner Gesellschafter und Mitarbeiter, Wohnimmobilien zu schaffen, die ihre Nutzer inspirieren und allen Anforderungen, die heute an Haltbarkeit und Bauqualität gestellt werden, zu entsprechen. Das Ergebnis finden Sie in zahlreichen Alt- und Neubauprojekten, welche innerhalb der letzten Jahre in Potsdam entstanden sind. Eine kleine Auswahl sehen Sie hier.





## ANGABENVORBEHALT

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungs- / Lieferumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei den angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Maße. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die zu beurkundenden Unterlagen. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen.

\*Die Designlinien PURE und ORGANIC sind gegen Aufpreis erhältlich.

BAUHERR  
WITTFOTH BAU GmbH  
Friedrich-Engels-Straße 40  
14482 Potsdam  
Fon 0331 704570  
info@wittfoth-bau.de | www.wittfoth-bau.de

© 2017 HOFGARTEN DOMIZIL  
Sellostraße 23, 14471 Potsdam und die Autoren.  
Alle Rechte vorbehalten. Reproduktion und Speicherung jeglicher Art  
nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und der Autoren.  
Grafik & Layout:  
CRAMER CONSULT in Zusammenarbeit mit André Viol.

## DER WEG ZU IHREM NEUEN DOMIZIL

Fon: +49 331 704570

Mail: [info@wittfoth-bau.de](mailto:info@wittfoth-bau.de)

[www.wittfoth-bau.de](http://www.wittfoth-bau.de)