

Endloser Urlaub

Große klassische Bauhaus-Villa in Strandlage mit 180° Ostseeblick - Neubau

Die Idee

Ein Grundstück am Meer, in der Nähe von Yachthafen und Golfplatz - mit Bedacht ausgewählt. Darauf ein geräumiges Heim und Refugium am Strand. Die Aussicht auf die Ostsee - Atemraubend. Der nahe Strand, ohne Mühe zu erreichen, aber weit genug entfernt, um nicht den Sturmfluten ausgeliefert zu sein. Ein uneinsehbarer Garten mit Pool im Sonnenschein und Privatpark zum Relaxen darum herum. Ein Sehnsuchtsort.



## Wohnkonzept

Nur 100m vom Strand von Kühlungsborn entfernt, entsteht mit einer Fassade aus handgestrichenem Klinker eine mondäne Villa im zeitlosen Bauhausstil. Das Erdgeschoss einschließlich Garage sind vollständig barrierefrei und erlauben unbeschränkte Nutzung in jedem Alter.

Mit einer Nettogröße von rund 570 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen bietet sich das Anwesen entweder für eine anspruchsvolle Familie als Mehrgenerationenhaus, oder dem Großstädter zu jeder Jahreszeit als Rückzugs- und Urlaubsort am Meer für Familie und Freunde an. Die Nutzungskonzepte sind ausgefeilt: Ein großzügigem Master-Bereich für die Besitzer des Hauses als Rückzugsort; darüber hinaus gemeinsam erlebbare Kommunikations- und Wohnbereiche für die ganze Familie und Besucher. So wird angenehmes Zusammenleben und Entspannung unter einem Dach gleichzeitig möglich. Alle Schlafräume des Hauses, auch für Kinder oder Gäste sind individuell mit en suite Bädern



ausgestattet. Das Haus orientiert sich in alle Himmelsrichtungen. Die Ostsee, geografisch im Norden, präsentiert sich den Bewohnern auf der großen Dachterrasse des Hauses auf 180° Grad und lässt bei gutem Wetter bereits die dänische Küstenlinie erahnen. Auch in der Etage darunter, von der Terrasse des Master-Schlafzimmers kann das Meer eingesehen werden. Im Osten des Hauses liegen Küchen- und Kräutergarten mit Morgenterrasse, während sich der von Landschaftsarchitekten geplante Garten mit Pool, Pool-Haus und Terrassen auf mehr als 2.000 m<sup>2</sup> nach Süden erschließt. Im Westen des Grundstückes hinter Hecken und Geländeversprüngen versteckt entsteht der Naschgarten, mit Obstbäumen und Früchte tragenden Büschen.

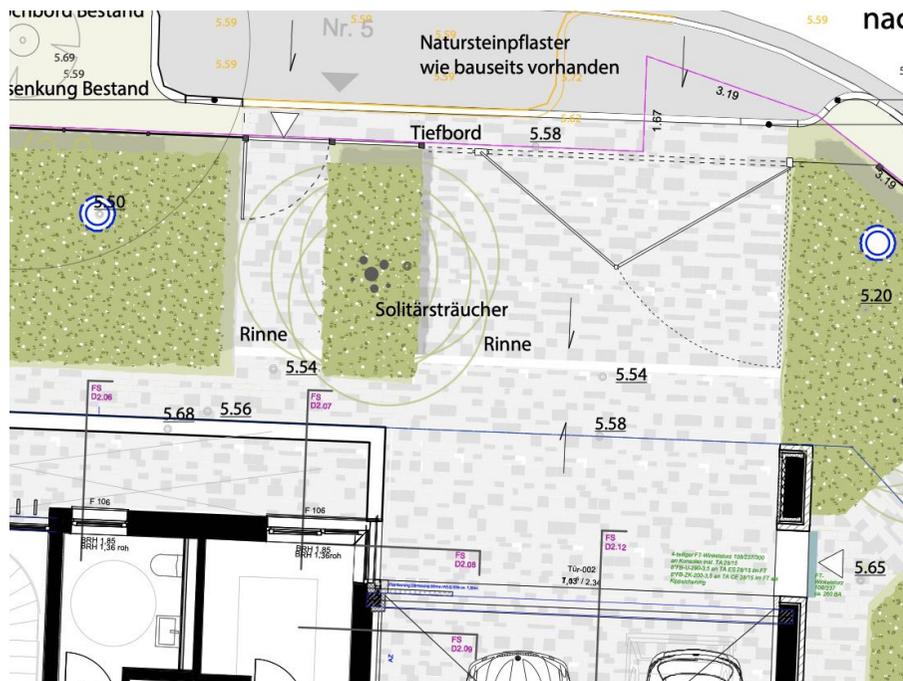
## Detailkonzept

### Grundstück

Das Grundstück ist nahezu quadratisch geschnitten und bietet auf über 2.300 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für eine dem Villengebiet angemessene Einfriedung und Gartengestaltung. Während sich der Haupteingang nach Norden zur Ostsee orientiert, liegt der Zugang mit Fahrrädern, Surfboards und Anlieferungen sowie Müllentsorgung außerhalb des Sichtfeldes im Nordosten. Eine weiterer Eingang für Garten-, Grundstücks- und Pool-Service ist an der Westseite möglich. Die Bewohner des Hauses haben die Chance die Sonne den ganzen Tag von morgens bis abends zu nutzen, oder sich bei Bedarf an schattige Plätze zur Entspannung zurückzuziehen. Gebäude und Grundstück und Umgebung sind perfekt zueinander positioniert und im Einklang mit den Himmelsrichtungen und Jahreszeiten.

## Eingang und Zufahrt

Bewohner und Gäste fahren das Grundstück mit direktem Blick zur Ostsee und dann parallel dazu über die verkehrsarme Sackgasse Zum Riedensee an. Die Grundstückszufahrt erhält eine stattliche Breite von rund elf Metern, so dass vor der Grundstückspforte im öffentlichen Straßenraum ohne Einschränkungen ein PKW permanent abgestellt werden kann, während gleichzeitig die Hofeinfahrt mit ca. 7 Meter Breite frei bleibt. Diese für das Baugebiet besondere Zufahrtssituation ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Die Zufahrt wird über eine automatische Toranlage über die gesamte Breite von 7 Metern gesichert.



## Gebäude

### Keller

Aufgrund der Meeresnähe und des Grundwasserstandes wird kein Keller ausgeführt. Feuchtigkeitsschäden wird so vorgebeugt.

### Barrierefreiheit

Das gesamte Erdgeschoss ist barrierefrei angelegt. Damit ist die Nutzung auch im fortgeschrittenem Alter und in Ausnahmesituationen sichergestellt. Auf aufwändigen Einbau und Betrieb eines Aufzuges ins Obergeschoss kann so verzichtet werden.

### Eingangsbereich

Der repräsentative Haupteingang wird fußläufig über den Vorgarten erreicht und liegt klassisch in der Gebäudemitte vis à vis der Straße.

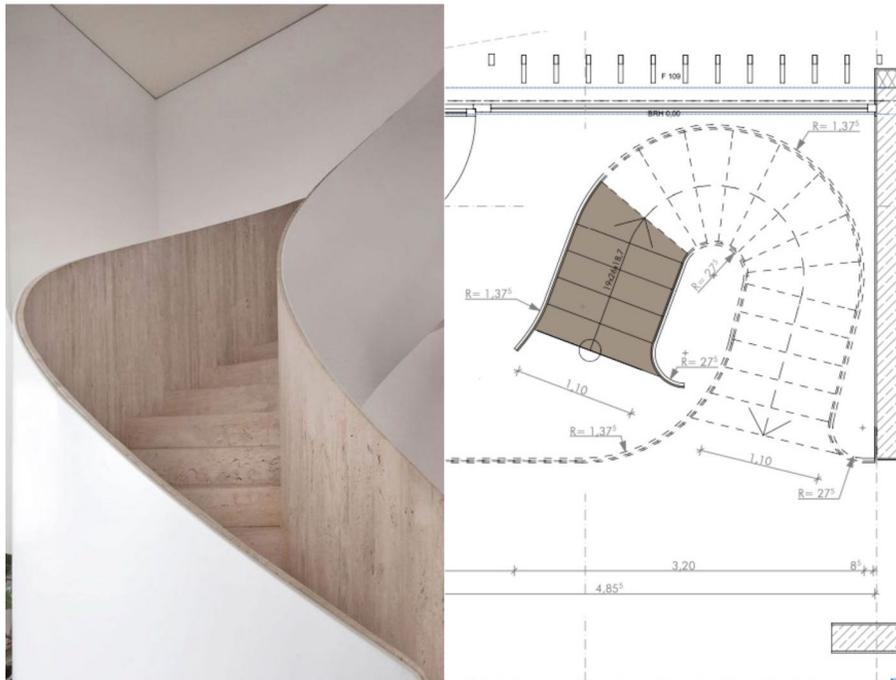
Nach Norden vollständig verglast ist die Diele tageslichthell und freundlich. Stilbildend sind die attraktiv gestaltete freistehende Treppe ins Obergeschoss zusammen mit der über zwölf Quadratmeter großen Wand zur Rechten, welche sich für ein groß dimensioniertes Kunstwerk anbietet. Während sich linker Hand die Garderobe und das zentrale Gäste-WC in unmittelbarer Nähe der Diele befinden, erschließt sich der allgemeine Wohnbereich hinter den

vollständig verglasten drei Meter hohen Pivot-Türen. In vollständig geöffnetem Zustand entsteht im Haus mit mehr als 200 Quadratmetern eine eindrucksvolle Fläche, die sich den Bewohnern und Gästen ohne weitere Türen oder Stützen präsentiert.

## Erdgeschoss

### Allgemeiner Wohnbereich

Im Zentrum des Hauses befinden sich Esszimmer, Küche mit Wintergarten und Lounge-Bereich bzw. Bibliothek. Für legendäre Sommerparties und Gäste-Events können diese Bereiche bei Bedarf durch Verschieben der raumhohen Fensterelemente über eine Breite von bis zu 15 Metern mit der Außenterrasse, Pool-Bereich und herrlichem Garten zu einer riesigen Fläche zusammengefasst werden.



Beispielfoto zwei große Pivottüren geschlossen



große Pivottüren geöffnet



## Esszimmer

Das Esszimmer mit großem Esstisch erhält immer häufiger eine zentrale Funktion. Hier wird schnell der Espresso bei einem kurzen Gespräch zu sich genommen; tagsüber schon einmal als Übergangsarbeitsplatz mit Laptop genutzt; Gästeessen beginnen und enden häufig spät in der Nacht in bequemen Sesseln am großen Tisch, gern mit Blick auf den beleuchteten Pool-Bereich. Und nicht zuletzt kann von dort aus bei der Essenszubereitung zugesehen werden, ohne das begonnene Gespräch abbrechen zu müssen. Diese Gedanken standen im Vordergrund bei der Anordnung des Essraumes an der offenen Küche mit Blick auf den Eingangsbereich. Je nach Größe des Tisches, ob drei, vier oder gar fünf Meter in der Länge können hier bei Bedarf



komfortabel bis zu zwölf Personen oder mehr bequem Platz finden. Alternativ steht dieser Raum, gemeinsam mit der Arbeitsplatte der Kochinsel für große Events mit phantasievollen Buffets zur Verfügung.

## Küche

Kochen ist Lifestyle und Spass. Daher wünscht man sich in der Küche ausreichend Platz, umfangreiche Funktionen und ein ansprechendes Design. Mit den Küchenspezialisten von Bulthaup in Berlin wurde hier ein einmaliges Referenzobjekt geplant. Die Kochinsel ist zwischen Esszimmer und Zubereitungszone ideal positioniert und bietet auf einer Arbeitsfläche von 2,93 m auf 1,23 m Platz im Überfluss für Kochen und Zubereitung. Auch an ein zweites Spülbecken in der Kochinsel ist gedacht, während der Hauptspülbereich mit Geschirrspüler dem Fenster und Küchengarten zugewandt ist. Dampfgerar, Mikrowelle, Vakuuierer, etc. gehören zum Standard und sind von Miele.

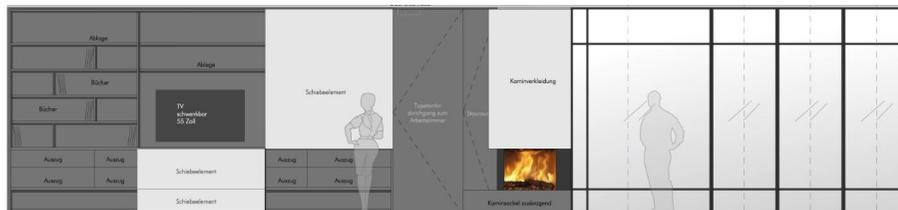
Für die kurze Pause zwischendurch schließt sich der intime Wintergarten an. Mit Blick durch das große Panoramafenster auf den wunderschönen Garten



findet man sich dort gern für ein kleinen Snack zwischendurch zusammen oder liest im Sonnenschein ein Buch. Der auf der anderen Seite der Kochzone befindliche Vorrats- und Vorbereitungsraum liegt zweckmäßiger Weise direkt am Flur zur Garage. Im Vorbereitungsraum finden sich der große Side-by-Side Getränke Kühlschrank, ein weiterer Spülplatz mit Geschirrspüler und noch einmal viel Stauraum. Die Wäsche aus dem Obergeschoss kann hier zweckmäßiger Weise dem Wäscheschacht entnommen werden.

### Lounge/Bibliothek

Ein beliebter Platz zum Entspannen findet sich hier. Gern wird dieser Bereich zum Fernsehen, Lesen, gute Gespräche oder ein Begrüßungsgetränk genutzt. Ein umlaufend einsehbarer Gaskamin ist schnell und ohne Mühe einsatzbereit und verbreitet Wärme und gemütliche Stimmung. An den Hauptraum schließt sich ein vielseitig nutzbares Zimmer an. Wahlweise kann hier vollständiges Bad oder WC integriert werden, so dass je nach Bedarf hier ein Homeoffice oder ein weiterer Wohn- und Schlafraum entsteht. Sollen ein Aupair für die Kinder oder Personal einziehen, kann auch von vornherein der Zugang über die Diele vorgesehen werden.



### Garage und Hof

Während auf dem Hof je nach Fahrzeuggröße bis zu vier Fahrzeuge im Freien abgestellt werden können, finden in der Garage Fahrzeuge bis zu einer Länge von bis zu 5,73 Meter Platz. Damit passen auch alle im Markt verkäuflichen großen Limousinen ohne Probleme in die Garage. Der rechte Garagenplatz schließt direkt an den Seitenzugang des Hauses an. Einkäufe können damit auf kürzesten Weg in den Vorrats- und Vorbereitungsraum gebracht werden. Der Hauswirtschaftsraum befindet sich ebenfalls direkt am Garageneingang. Der Zugang von der Garage ins Haus wird barrierefrei ausgeführt.



### Garten

Die Planung für Grundstück, Einfriedung und Garten wurde vom bekannte Berliner Landschaftsplanungsbüro Bode Williams als Exklusivgarten nach neuesten Maßstäben, den lokalen Gegebenheiten und natürlich auf Basis der



Vorgaben des Bebauungsplanes entwickelt. Es entstehen individuelle Bereiche, die hervorgehoben werden sollen:

### **Terrasse und Pool-Bereich**

Im Zentrum der Terrassenanlage steht der rund 60 m<sup>2</sup> umfassende Pool, welcher bei 12,50 Meter Länge und 4,50 m<sup>2</sup> Breite bei jedem Wetter zum Schwimmen anregt. Er ist mit einer seitlich hineinführenden Treppe, automatisch laufenden Verdeck, Gegenstromanlage, Heizung, Außendusche und Unterwasserbeleuchtung perfekt für das Badevergnügen auf dem Grundstück ausgerüstet. Das modellierte Grundstück mit Böschungen, Abmauerungen und intelligenten Bepflanzungen erlaubt es den Pool-Bereich von Nachbarn oder Passanten uneinsehbar zu gestalten. Der Terrassenbereich erhält einen hochwertigen Betonplattenbelag, der im Bereich des Pools ein Holzdeck erhält. Neben dem separaten Grillplatz, bzw. Außenküche ist Platz für einen Terrassentisch für 8-10 Personen reserviert.

### **Pool-Haus**

Zur Unterbringung der vollautomatisierten Pool-Technik, die im hautschonenden und umweltverträglichen Salzwasserbetrieb läuft, dient unter anderem das in die nordwestliche Ecke des Vorgartens eingebundene Pool-Haus. Zur Bequemlichkeit der Garten- und Pool-Nutzer und um Feuchtigkeit im Haus zu vermeiden, findet sich dort eine separate Gäste-Toilette. Die Nutzung wird komplettiert um eine trockene Lagermöglichkeit für benötigte Polster und Auflagen.

### **Küchengarten**

Der sich im Südosten befindliche Küchengarten ist von der Küche aus über ein fast drei Meter breites "Aquariumfenster" einzusehen und dient zur Anpflanzung der wichtigsten in der Küche benötigten Kräuter. Auf gekiester Oberfläche finden sich große bewässerte Hochbeete, die während der Vegetationsperiode stets für Kräuter aber auch zum Ziehen von Zierpflanzen zur Verfügung stehen.

### **Nasch- und Ziergarten**

Obstbäume und -sträucher orientieren sich entlang des westlichen Vorgartens und dienen gleichzeitig als grüner Sichtschutz entlang der Straße. Der Blüh- und Ziergarten erstreckt sich im Wesentlichen im Süden des Grundstückes. Eine umlaufende steinerne Begrenzungsmauer ist angebösch und schafft so einen interessanten und abwechslungsreichen Geländeverlauf.

### **Freizeitflächen**

Große Rasenflächen haben nur einen eingeschränkten Unterhaltungswert. Ungemein populär hingegen ist in den letzten Jahren Golf geworden und die Kommunikation dabei wird sehr geschätzt. Im Südosten des Grundstückes ist daher ein professionelles 6-Loch Putting-Green für den Golf-Liebhaber und seine Gäste vorgesehen. Der Boden des Greens erhält Bodenverbesserung, Drainage und Bewässerung, so dass ein Mähroboter leichtes Spiel hat.



In Südfrankreich ein Highlight am Abend ist das Boule-Spiel. Gern stehen Freunde und Nachbarn beim Roten zusammen und spielen ein paar Runden. Dies soll mit dem Boule-Platz in Originalgröße auch möglich sein.

Zwischen den Spielflächen finden sich schattige Plätze mit Gartenbänken, die zum Ausruhen und Verweilen animieren.

### **Einfriedung**

Das gesamte Grundstück wird nach den Vorgabe des Bebauungsplanes eingefriedet und hinter der Einfriedung intensiv begrünt, so dass zufällige Durchblicke vermieden werden.



### **Be- und Entwässerung**

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück gehalten bzw zur Versickerung gebracht. Dafür wird ein äußerer korrespondierender Muldenring hergestellt, der bei Starkregen das anfallende Regenwasser von den höher liegenden Gartenbereichen aufnimmt. Dieses tiefliegende Muldensystem ist über Drainagerohre mit einander verbunden und an den Regenwasserschacht des angeschlossen. Optional sind Regenwasserzisternen im Garten vorgesehen. Das dort zurückgehaltene Regenwasser kann für die Beregnung der Vegetationsflächen genutzt werden. Das Grundstück erhält eine professionelle und vollautomatische Beregnungsanlage.

### **Obergeschoss**

Das Obergeschoss mit Schlafzimmern sowie Master-Bereich wird über die zentrale Treppe in der Eingangsdiele erreicht. Auf der Galerie angekommen, die einen luftigen Blick in die Diele und auf Vorgarten und Straße ermöglicht, verteilen sich die Zugänge zu den Bewohner- oder Gästeschlafräumen nach Westen und die Master-Räume der Hausherrn nach Süden und Osten.

Den Bewohnern steht neben der Treppe zur zentralen Dachterrasse eine Kitchenette für kalte und warme Getränke zur Verfügung.



## **Schlaftrakt**

Die Bewohner und Gäste bewohnen einen eigenen Bereich. Die Zimmer verfügen über jeweils ein eigenes Duschbad mit WC sowie integrierte und leise laufende Klimaanlage, damit die Nächte im zunehmend heißeren Sommer gut überstanden werden. Die beiden weitgehend gleich großen separaten Schlafzimmer unterscheiden sich lediglich hinsichtlich Ihrer Lage und Aussicht. Während das Nordzimmer ein attraktives Eckfenster besitzt und einen Blick auf die Ostsee erlaubt, hat das Südzimmer den Ausblick auf den herrlichen Garten und einladenden Poolbereich. Die Fensterfront kann aufgeschoben werden und schafft so noch mehr Licht und Luft im Raum.

## **Master-Bereich**

Der Master-Bereich ist den Eigentümern vorbehalten und verteilt sich auf vier abgeschlossene Zonen.

## **Master-Schlafzimmer**

Dieser Raum geht über den Zweck eines Schlafzimmers hinaus. Er ist ebenso Rückzugsort und Wellness-Raum, wenn es im Haus trubelig wird. Das Bett ist mit dem Fußende nach Osten zum Sonnenaufgang ausgerichtet; der Raum selbst an zwei Seiten mit großen Fenstern versehen. Während an der Nordseite ein Balkon einen Austritt Richtung Ostsee erlaubt, ist das Fenster nach Nord-Osten eines der Highlights und absoluter Lieblingsplatz: Das Fenster, über Eck verglast und aus der Fassade auskragend, bietet es davor eine breite und bequeme Bank zum Ausruhen und Lesen, während

man den Blick auf die Ostsee genießt. Neben der Eckbank findet sich ein Schminkplatz, neben dem sich der Ausgang auf die private Terrasse befindet. Hier lässt sich bei schönem Wetter der Morgen bei einem Tee oder Kaffee begrüßen, den man sich kurzer Hand in der angrenzenden Kitchenette zubereitet hat.

## **Master-WC**

Von Schlafräum und Bad getrennt ist das separate WC untergebracht. Man erreicht es mit nur zwei Schritten über den Eingang zum Bad, ohne den Master-Bereich zu verlassen.

## **Master-Bad/Ankleide**

In diesem Bereich befinden sich räumlich abgegrenzt das Bad mit großem Duschräum, eine Infrarot-Sauna und der angrenzende Ankleidebereich, der nach Süden auf eine kleine private Südterrasse führt, welche auch ein geschützte Ecke für das Lüften vom Kleidungsstücken anbietet.

## **Master-Wohnen**

Der private Wohnbereich der Hausherrn erfolgt über die Galerie oder optional über das Bad, so dass der gesamte Master-Bereich autark genutzt werden könnte. Letztlich ist so auch ein komplett abgeschlossener Bereich im Stil eines "Panic Room" möglich. Große raumhohe Schiebelelemente erlauben

den Austritt auf Südterrasse und einen vollständigen Blick auf die Gartenanlage.

## **Dach**

### **Zentrale Dachterrasse**

Von der Galerie aus führt eine Treppe bequem durch einen verglasten und elektrisch öffnenden Dachaustritt auf die knapp 80 m<sup>2</sup> umfassende Dachterrasse, die zwischen den angelegten Gründächern eingebettet ist. Von hier aus bietet sich ein grandioser 180° Blick über die Ostsee - der perfekte Platz für den Sun-Downer am Abend. Gegen die Tageshitze und als Sonnenschutz kommt eine Standmarkise zur Ausführung. Wasser- oder Gasanschlüssen für eine Außenküche sind möglich.

## **Ausstattung**

### **Raumgefühl und Belichtungsqualität**

Der Eingangsbereich mit seiner luftigen Treppe wird nur von der Decke zum Dach begrenzt und beeindruckt mit einem offenen Luftraum von mehr als sechs Metern. Auch die weitläufigen und großzügigen Wohnräume im Erdgeschoss benötigen, um wirken zu können unbedingt Luft nach oben. Die Architekten sind an die Grenzen des baurechtlich Möglichen gegangen, um je nach Raumangebot die passenden Höhen entstehen zu lassen. Während im Erdgeschoss eine lichte Höhe von bis zu 3,20 (2,99) Meter vorzufinden ist, wird die Höhe im Obergeschoss im Einklang mit den kleineren Räumen auf 2,85 (2,70) Meter leicht reduziert.

Trotz der luxuriösen Dimensionen der Villa ist es den Architekten gelungen das Erscheinungsbild auf der Eingangsseite nach Norden für das Auge

gefällig zu reduzieren, ohne die Tageslichtqualität einzuschränken. Auf der von der Straße nicht einsehbaren Südseite hingegen erstrahlen die Räume in vollem Tageslicht. Dafür sorgen die Panoramafenster eines Schweizer Qualitätsherstellers, dessen rahmenlose Fenster überwiegend als Schiebeelemente über rund 15 Meter Länge ausgeführt sind. Bei Bedarf kann die Sonneneinstrahlung mit Hilfe des äußeren, elektrisch laufenden Sonnenschutzes stark reduziert werden.

Das luftige Raumgefühl wird weiterhin von den raumhohen und damit äußerst repräsentativen Innentüren unterstützt.

## **Grundbeleuchtung**

Vorgesehen sind hochwertige Einbauleuchten innerhalb einer abgehängten Decke.

## **Haussteuerung**

Sämtliche elektrischen Anlagen werden über eine nutzerspezifische KNX-Anlage gesteuert. Fernbedienung über iPad, iPhone, etc.

## **Fußböden**

In den Wohnräumen wird hochwertiges Holzparkett ausgeführt. Bäder, Toiletten und untergeordnete Räume erhalten exklusive italienische

keramische Bodenbeläge.

### **Heizung, Kühlung und Umwelt**

Um das räumliche Erscheinungsbild nicht zu stören, wird das ganze Haus ohne stehende Heizkörper mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die notwendige Wärme wird mittels eines Gasbrennwertkessels in Kombination mit einer Erdwärmepumpe produziert. Auf eine Vollklimaanlage für das ganze Haus wird zu Gunsten der Umwelt verzichtet. Alternativ kommen Kühlgeräte ausschließlich in den Schlafräumen zu Ausführung.

### **Mauerwerkskonstruktion**

Das Mauerwerk wird konventionell aus Kalksandstein errichtet und erhält eine 160mm Wärmedämmung mit 42mm Luftschicht. Vorgesetzt werden hochwertige, handgestrichene Fassadenklinker eines dänischen Klinker-Spezialisten. Die Gesamtstärke der Außenwände beträgt 560mm.

### **Verwendete Marken**

- Klinker - Petersen Tegl
- Fenster - Soreg Glide und Schüco
- Innentüren - KTM
- Badarmaturen - Keuco
- Sanitärausstattung - Duravit, Victoria & Albert
- Sonnenschutz - Warema
- Schalter, Steckdosen und KNX - Jung
- Parkett - Bauwerk
- Keramische Fliesen - ariostea
- Pool - atlantic pools
- Küche - Bulthaup
- Küchengeräte - Miele
- Klimageräte - Daikin

Berlin, im Juni 2021