



Historischer Charme trifft moderne Eleganz

766 m² Grundstück

ca. 150 m² Wohnfläche

Baujahr 1904/1949

Stilvoll saniertes Wohnhaus mit voll erschlossenem
Bauland in Diemelsee-Adorf

Die Immobilie auf einen Blick

Dieses stilvoll sanierte Wohnhaus befindet sich auf einem 766 m² großen Grundstück in Diemelsee-Adorf und bietet ca. 150 m² Wohnfläche, zwei moderne Tageslichtbäder, ein Gäste-WC, eine großzügige Wohnküche, einen Holzofen mit Kochfunktion sowie einen parkähnlichen Garten mit Douglasien-Terrasse und Gartenhaus. Das Ursprungsbaujahr ist datiert auf 1904. 1949 wurden neue Baupläne erstellt. Es besteht kein Denkmalschutz.

Die Immobilie wurde 2022 umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem Elektroinstallation, Wasserleitungen, Bäder, Innentüren, Naturputz, Netzwerkverkabelung sowie zahlreiche Ausstattungsdetails. Historische Holzdielen, restaurierte Türen und das aufgearbeitete Treppenhaus erhalten den besonderen Charakter des Hauses.

Ein weiteres Highlight ist das vollständig erschlossene Grundstück mit Entwicklungspotenzial. Durch die Lage im Mischgebiet sind Wohnen und Arbeiten kombinierbar; eine zusätzliche Bebauung ist möglich. Ideal für Eigennutzer, Familien, Investoren, Mehrgenerationenwohnen oder Menschen, die eine Immobilie mit Charakter und Perspektive suchen.



Ein Haus mit Charakter und Zukunftsideen

Ort	Diemelsee-Adorf
Baujahr	1904/1949
Wohnfläche	150 + Dachgeschoss
Grundstück	766 m²
Bäder	2 + Gäste-WC
Stellplätze	bis zu 8
Modernisierung	umfangreich 2022
Besonderheit	mit voll erschlossenem Bauland ohne Bebauungsplan/Mischgebiet

Highlights



- stilvolles Wohnhaus, umfangreich modernisiert in 2022
- ca. 150 m² Wohnfläche auf 766 m² Grundstück
- zwei moderne Tageslichtbäder plus zusätzliches Gäste-WC
- originale Holzdielen, restaurierte Türen und aufgearbeitetes Treppenhaus
- großzügige Wohnküche und behaglicher Holzofen mit Kochfunktion
- parkähnlicher Garten mit alter Bepflanzung, Terrasse und Gartenhaus
- voll erschlossenes Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten

Wohnbereich

Großzügig, hell und mit besonderem Altbaucharakter

Wohnen mit Atmosphäre



Der Wohn- und Essbereich vermittelt sofort ein warmes, einladendes Wohngefühl: historische Holzdielen, helle Fensterflächen und großzügige Proportionen prägen den Charakter dieser Ebene.

Wohnküche

Der kommunikative Mittelpunkt des Hauses



Hell. Modern. Einladend.

Die Küche ist klar gestaltet, freundlich und alltagstauglich. Der helle Raum, die Holzdielen und der Essplatz am Fenster machen sie zu einem echten Mittelpunkt des Hauses.

- großzügiger Essbereich
- viel Tageslicht
- moderne Einbauküche
- direkter Wohncharakter

Essbereich & Kaminzone

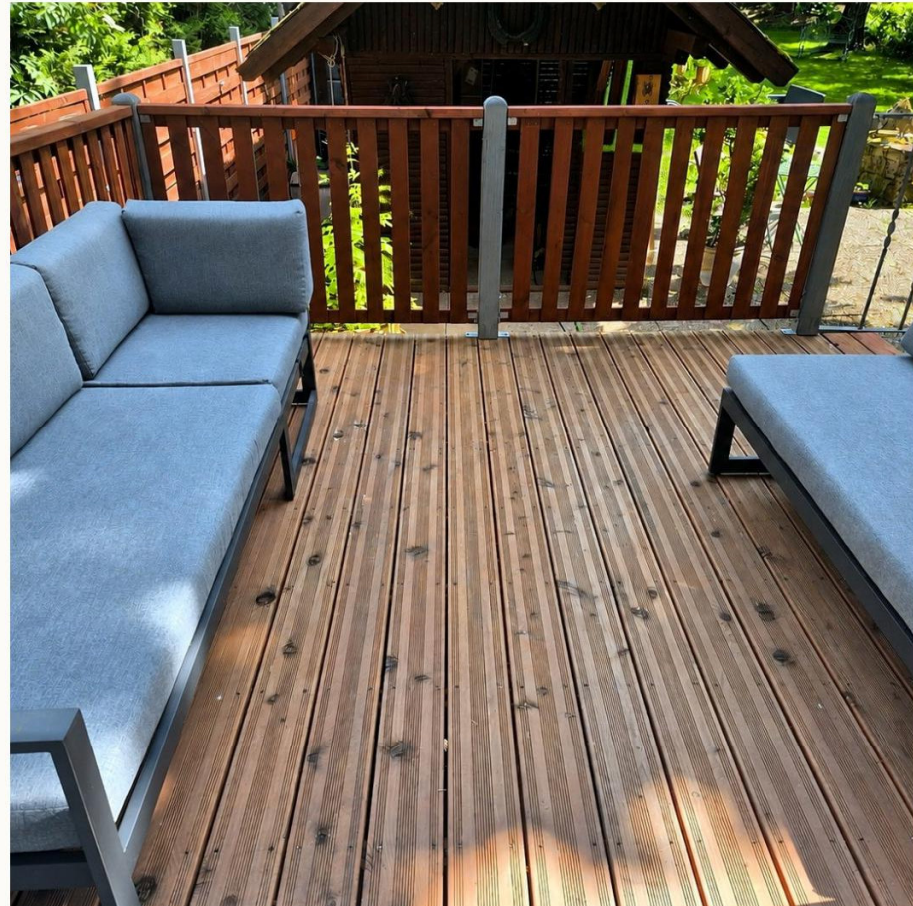
Gemütlichkeit mit historischem Flair



Der Holzofen mit Kochfunktion ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Schlafen & Rückzug

Helle Räume mit angenehmer Ruhe



Das Schlafzimmer wirkt ruhig, klar und hochwertig. Der Bezug zur Terrasse erweitert den privaten Wohnbereich nach draußen.

Bäder

Modernisierte Tageslichtbäder und zusätzliches Gäste-WC

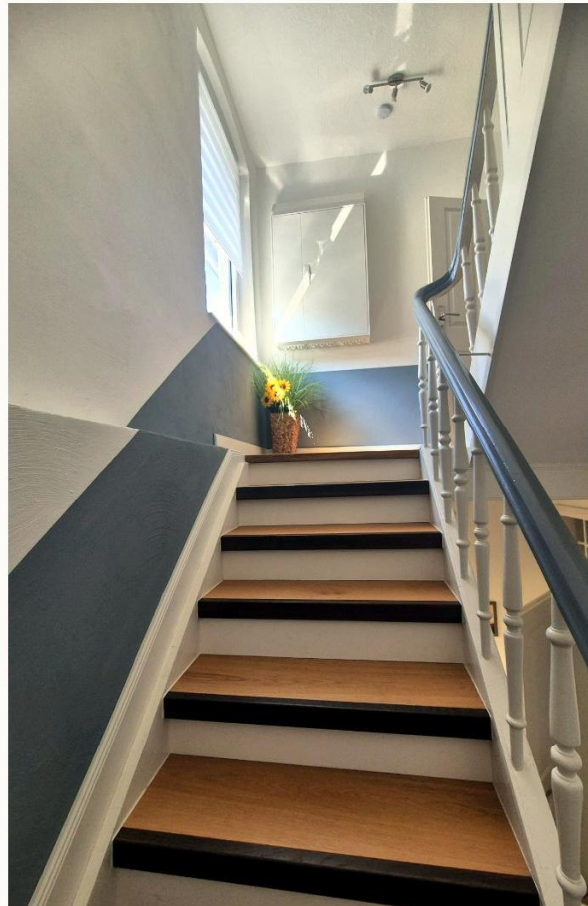


Stilvoll und funktional

Die Bäder wurden zeitgemäß modernisiert. Besonders das große Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoss und das Duschbad im 1. Obergeschoss werten die Immobilie spürbar auf. Das separate Gäste-WC ergänzt die Alltagstauglichkeit.

Historische Details

Der Charakter des Hauses bleibt sichtbar



Liebevoll erhalten

Eingang, Treppenhaus, Türen und Dielen geben dem Haus seine Seele. Gerade diese Details unterscheiden es deutlich von standardisierten Neubauten.

- historische Eingangssituation
- aufgearbeitetes Treppenhaus
- restaurierte Holzelemente
- klassischer Altbaucharakter

Wohnen & Arbeiten

Ideal für Homeoffice, Praxis, Atelier oder separate Nutzung



Die Immobilie eignet sich auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Das Mischgebiet erweitert die Nutzungsperspektive.

Ausbaureserve im Dachgeschoss

Vorbereitete Räume mit Entwicklungspotenzial

Raum für neue Ideen

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Perspektiven.
Denkbar sind weitere vier bereits vorbereitete Wohnräume,
ein Atelier, ein ruhiges Homeoffice oder eine separate
Einheit - je nach Bedarf und Genehmigung.

vorhandene Raumstruktur

vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

zusätzliche Wohn- oder Arbeitsfläche denkbar

interessant für Mehrgenerationenwohnen

Terrasse

Hochwertige Douglasien-Terrasse mit Gartenzugang



Die Terrasse ist eine echte Erweiterung des Wohnraums und bildet den Übergang in den großzügigen Garten.

Parkähnlicher Garten

Großzügig, grün und privat



Alter Baumbestand, großzügige Grünflächen und geschützte Sitzbereiche mit komplett eingefriedetem Grundstück machen den Garten zu einem Rückzugsort und bietet viel Privatsphäre.

Gartenimpressionen

Viel Platz für Erholung, Familie und gesellige Sommerabende



Modernisierung 2022

Historische Substanz, technisch und wohnlich saniert und modernisiert

- komplette Wasserinstallation erneuert
- vollständige Elektroinstallation
- neuer Sicherungs- und Verteilerkästen
- Netzwerkverkabelung in den Wohnbereichen
- Naturputz auf sämtlichen Wandflächen
- Wohnräume vollständig renoviert
- neue Innentüren und Wohnungseingangstüren
- historische Originaltüren restauriert
- Holzdielen geschliffen und geölt
- Treppenhaus hochwertig aufgearbeitet und mit Parkett belegt
- zwei stilvolle Tageslichtbäder
- hochwertige Heizkörper
- zusätzliches Gäste-WC
- Edelstahlschornstein und Gussofen
- dreifach verglaste Sicherheits-Terrassentür
- teilweise neue Kunststofffenster
- Douglasien-Hochterrasse
- neue Kellertür
- Bestand:
 - Vollkeller mit fünf Kellerräumen
 - unterirdischer 30.000-Liter-Öltank
 - 70 cm starke doppelt gemauerte Außenwände mit Luftschicht
 - Dacheindeckung 2010
 - 2-fach verglaste Fenster 2010

Grundstück mit Perspektive

766 m², voll erschlossen und vielseitig nutzbar



- Erschließung über zwei Straßen
- Gasanschluss an beiden Grundstücksgrenzen
- zusätzliche Bebauung grundsätzlich möglich
- Wohnen und Gewerbe kombinierbar
- langfristig interessante Investition

Mehr als ein Wohnhaus

Durch die Lage im Mischgebiet und das vollständig erschlossene Grundstück ergeben sich zusätzliche Perspektiven. Wohnen und Arbeiten lassen sich kombinieren; Gewerbe wie Vermietung und Verpachtung ist für Investoren ein interessanter Aspekt durch die Nähe zum Diemelsee, zu Bad Arolsen und zu Willingen.

Entspannung oder kulinarisch aktiv sein



Wohnküche oder Entspannung

Aktuell wird der nach hinten liegende Raum auf der 1. Etage als Entspannungsraum genutzt.
Anschlüsse und Steckdosen für eine Wohnküche sind vorhanden



Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Historischer Charme trifft moderne Wohnqualität
Außergewöhnliches Zweifamilienhaus mit Baugrundstück mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten