

Ein Zuhause für mehrere Generationen.

EXPOSÉ
2026



Willkommen an einem Ort, der mit Ihrem Leben wächst.

Manche Häuser erfüllen Wünsche. Andere schaffen Möglichkeiten. Dieses Zuhause vereint beides.

Dieses Haus wurde für Menschen gebaut, die nicht nur an heute denken, sondern auch an morgen. Für Familien, die Platz zum Leben suchen. Für mehrere Generationen, die Nähe und Privatsphäre miteinander verbinden möchten. Und für Eigentümer, die Wohnen, Arbeiten und Vermögensaufbau flexibel miteinander kombinieren wollen.

Auf rund 292 m² Wohnfläche eröffnen sich vielfältige Perspektiven. Die durchdachte Architektur ermöglicht die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus ebenso, wie als Mehrgenerationenhaus oder als erstklassige Immobilie mit bis zu vier separaten Wohneinheiten, ohne den Charakter eines hochwertigen Zuhauses zu verlieren.

Großzügige Terrassen, lichtdurchflutete Räume, moderne Energietechnik und die ruhige Lage am Ortsrand schaffen die Grundlage für ein Zuhause, das mit Ihren Ansprüchen wachsen kann.

Willkommen an einem Ort, der Raum für Familie, Zukunft und neue Möglichkeiten bietet.

Ein Zuhause für heute. Und für alles, was noch kommt.

Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen
oder Kapitalanlage

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Raum, Flexibilität und Lebensqualität in einer der schönsten Wohnlagen von Melsungen.

Modern geplant, nachhaltig ausgestattet und mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Haus die Freiheit, sich Ihrem Leben anzupassen, heute und in Zukunft.



Drei Lebensmodelle. Eine Immobilie. Möglichkeiten.

Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, für Mehr-
generationen oder als zukunftsichere Investition – diese
Immobilie bietet die Freiheit, unterschiedliche Lebens-
entwürfe unter einem Dach zu vereinen.

Familien

Generationen

Investoren



Familien



- Ruhige Lage direkt am Ortsrand
- Spielplatz in unmittelbarer Nähe
- Fußläufig zu Wiesen, Spazierwegen und Waldrand
- Großzügige Wohnbereiche für Familie und Gäste
- Glasfaseranschluss für Homeoffice

Generationen



- Separate Wohnbereiche mit hoher Privatsphäre
- Barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten im EG und UG
- Gemeinsames Leben unter einem Dach
- Flexible Aufteilung für verschiedene Lebensphasen
- Eigene Terrassen und Rückzugsorte für jede Generation

Investoren



- Potenzial für bis zu vier eigenständige Wohneinheiten
- Bereits heute vielseitig und flexibel nutzbar
- 4 getrennte Wohnbereiche mit Küchen und Terrassen
- Attraktive Lage nahe Melsungen und B. Braun Werken
- Vermietung oder Gewerbe unter einem Dach möglich

EXPOSÉ
2026



Der Lieblingsplatz des Hauses.

Wohnen unter freiem Himmel.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen Ort für all die Momente, die das Zuhause besonders machen.

Dank ihrer Süd- und Westausrichtung begleitet sie die Sonne durch den Tag, vom ersten Kaffee am Morgen bis zu stimmungsvollen Sonnenuntergängen am Abend.

Das Glasgeländer eröffnet einen freien Blick ins Grüne, während die große Überdachung mit seitlichem Glaselement Schutz bietet, ohne die Weite des Ausblicks einzuschränken.

Ob gemeinsames Frühstück, entspannte Stunden mit einem guten Buch, Grillabende mit Freunden oder ein Glas Wein zum Sonnenuntergang, die Terrasse wird schnell zu einem Ort, an den man immer wieder zurückkehrt. Ein Platz zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.



Offen für das gemeinsame Leben.

Wohnen, Essen und Genießen ohne Grenzen.

Schon beim Betreten des Wohnbereichs entfaltet sich die Großzügigkeit dieses Hauses. Wohnen, Essen und Küche gehen fließend ineinander über und schaffen einen Ort, an dem das Familienleben ganz selbstverständlich zusammenkommt.

Die offenen Sichtachsen führen den Blick bis hinaus auf die Terrasse und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Erhöhte Decken mit sichtbaren Naturholzbalken verleihen dem Raum Wärme, Charakter und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und holen die Natur ins Haus. So entsteht eine Atmosphäre, die Offenheit, Geborgenheit und modernes Wohnen auf besondere Weise vereint. Ein Raum für gemeinsame Momente und für das Leben dazwischen.



Raum für gemeinsame Momente.

Der Mittelpunkt des Familienlebens.

Ein Zuhause entsteht dort, wo Menschen zusammenkommen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herz dieses Hauses. Große Fensterflächen lassen Tageslicht in die Räume strömen und verbinden das Leben im Inneren mit den Terrassen und dem Blick ins Grüne.

Hier beginnt der Tag beim gemeinsamen Frühstück. Es wird gekocht, gelacht, gearbeitet und gefeiert. Ob Familienabend, Besuch von Freunden oder ein ruhiger Moment nach einem langen Arbeitstag, die offene Raumgestaltung schafft Platz für die vielen kleinen und großen Augenblicke des Lebens.

Die sehr durchdachte Architektur verbindet Weite mit Geborgenheit und schafft eine Atmosphäre, die einladend und funktional ist. Ein Raum, der nicht nur zum Wohnen geschaffen wurde, sondern für das Leben.



Das Herz des Hauses.

Gemeinsam genießen. Gemeinsam leben.

Die Küche ist mehr als ein Ort zum Kochen. Sie ist Treffpunkt, Kommunikationszentrum und Teil des täglichen Familienlebens. Durch die offene Verbindung zum Wohn- und Essbereich bleibt man immer miteinander verbunden. Ob beim gemeinsamen Frühstück, beim Kochen mit Freunden oder bei langen Gesprächen am Abend, hier entstehen die Momente, die ein Zuhause besonders machen.

Die hochwertige weiße Einbauküche verbindet zeitlose Eleganz mit Funktionalität. Anthrazitfarbene, stirnseitig geschliffene Granitplatten setzen dabei stilvolle Akzente und unterstreichen den hochwertigen Charakter des Raumes.

Große Fensterflächen und der direkte Bezug zur Terrasse holen Licht und Natur ins Haus und schaffen eine Atmosphäre, in der Alltag und Genuss harmonisch zusammenfinden. Ein Ort, an dem nicht nur Mahlzeiten entstehen, sondern Erinnerungen.



Zuhause auf einer Ebene.

Komfort, der mitdenkt.

Das Erdgeschoss vereint die wichtigsten Wohnbereiche auf einer Ebene und schafft ein Zuhause, das Komfort und Alltag auf besondere Weise verbindet.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herz des Hauses und geht fließend in die großzügige Terrasse über. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und verbinden das Leben im Inneren mit dem Blick ins Grüne.

Das Elternschlafzimmer mit gegenüberliegendem Badezimmer bildet einen ruhigen Rückzugsort und ergänzt die Wohnebene um zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eine durchdachte Aufteilung für alle, die großzügig wohnen und gleichzeitig an morgen denken.



Zwischen Natur und Stadt.

Ruhig wohnen. Schnell verbunden.

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe des Ortsrandes und die kurzen Wege des Alltags.

Direkt vor der Haustür beginnen Spazierwege, Wiesen und die angrenzenden Wälder. Ob morgendliche Laufrunde, Spaziergang mit dem Hund oder entspannte Stunden in der Natur, hier beginnt die Erholung direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung. Die RegioTram-Haltestelle befindet sich nur etwa 300 Meter entfernt und verbindet Schwarzenberg mit Melsungen und Kassel. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie die B. Braun Werke sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Ein Zuhause für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile einer modernen Infrastruktur zu verzichten.



Zwischen Natur und Stadt.

Ruhig wohnen am Ortsrand. Schnell
verbunden mit allem, was der Alltag braucht.

Lageplan



Raum für Generationen. Raum für Möglichkeiten.

Ein Zuhause, das mit dem Leben wächst.

Dieses Haus bietet die Freiheit, sich unterschiedlichen Lebenssituationen anzupassen. Ob als großzügiges Familienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Wohnen, Vermietung und Geschäftsräumen, die Möglichkeiten sind außergewöhnlich vielseitig.

Bereits heute verfügt die Immobilie über mehrere voneinander nutzbare Wohnbereiche. Je nach Bedarf können bis zu vier eigenständige Wohneinheiten entstehen. Separate Eingänge, Terrassen und vorhandene Küchen schaffen dafür beste Voraussetzungen.

Barrierefreie Bereiche im Erd- und Untergeschoss sorgen zusätzlich für Komfort und Zukunftssicherheit. Ein Zuhause, das mit Ihren Plänen wachsen kann.



Zukunft, die sich auszahlt.

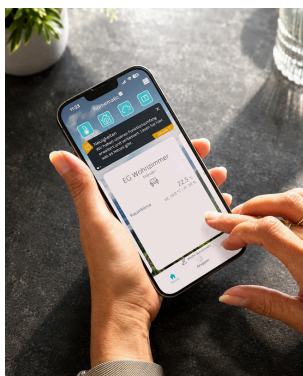
Nachhaltig wohnen. Clever investieren.

Moderne Energietechnik sorgt dafür, dass Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit Hand in Hand gehen.

Die Kombination aus leistungsstarker Photovoltaikanlage, Batteriespeicher, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Wallbox und Notstromfunktion schafft die Grundlage für ein energieeffizientes Zuhause mit langfristig planbaren Nebenkosten.

Dank der hervorragenden Dämmung und des hohen energetischen Standards profitieren Sie von einem niedrigen Energiebedarf und einem zukunftssicheren Wohnkonzept.

Nachhaltigkeit bedeutet hier nicht Verzicht, sondern mehr Unabhängigkeit, mehr Planungssicherheit und ein gutes Gefühl für die Zukunft.



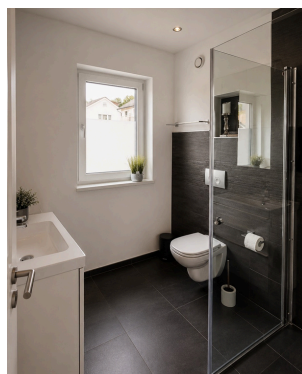
Raum für die nächste Generation.

Flexibel. Selbstständig. Zukunftssicher.

Das Obergeschoss eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnkonzepte.

Zwei Schlafzimmer, eine eigene Küche, ein Badezimmer sowie die großzügige Terrasse schaffen einen Wohnbereich mit außergewöhnlicher Flexibilität. Ob als Bereich für Kinder und Jugendliche, für erwachsene Familienmitglieder, als Mehrgenerationen-Lösung oder als eigenständige Mietwohnung, die Nutzung passt sich Ihren Bedürfnissen an.

So verbindet diese Ebene Nähe und Privatsphäre auf natürliche Weise und schafft Freiräume für die Zukunft. Ein Wohnbereich, der heute begeistert und morgen neue Möglichkeiten eröffnet.



Mehr Raum für Ideen.

Wohnen. Arbeiten. Vermieten.

Das Untergeschoss eröffnet außergewöhnliche Freiräume für unterschiedliche Lebensmodelle.

Die separate Wohneinheit mit eigenem Zugang, eigener Küche, eigenem Badezimmer und eigener Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder die Unterbringung von Gästen.

Ergänzt wird die Ebene durch ein Büro, ein Gästezimmer sowie ein großzügiges Zimmer, das Raum für individuelle Ideen schafft, ob Fitnessbereich, Hobbyraum, Atelier oder Geschäftsraum. Zwei Abstellräume und ein separater Technikraum sorgen zusätzlich für Ordnung und praktischen Stauraum.

So schafft das Haus nicht nur Platz zum Wohnen, sondern auch Raum für neue Ideen und zukünftige Entwicklungen.



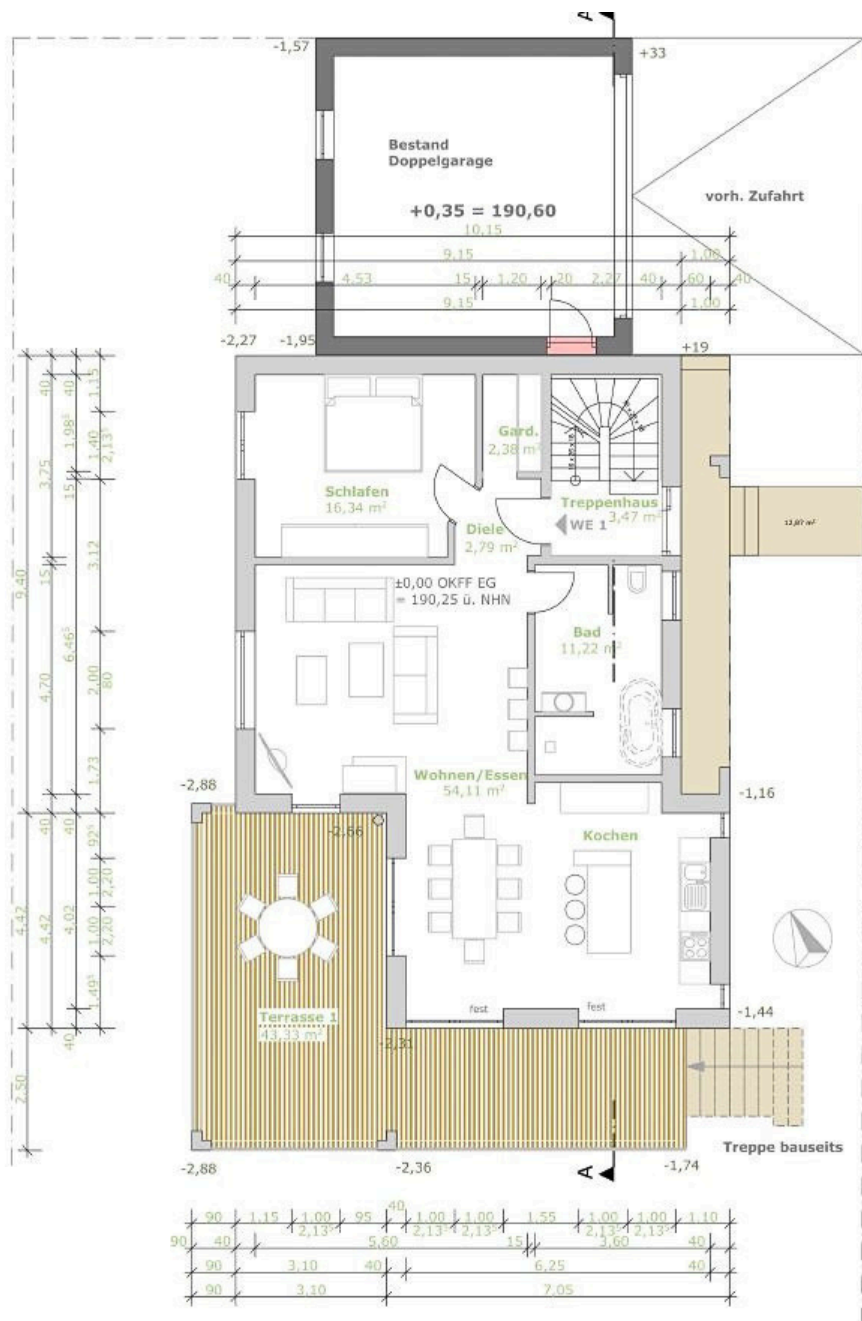
Bereit für die Zukunft.

Nachhaltigkeit, Komfort und intelligente Technik vereint.

Dieses Haus verbindet großzügiges Wohnen mit moderner Technik, nachhaltiger Energieversorgung und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, die Komfort, nachhaltige Effizienz und Zukunftssicherheit auf besondere Weise vereinen.

- Photovoltaikanlage (18,8 kWp) mit Batteriespeicher (10 kW)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wallbox mit Vorbereitung für moderne Elektromobilität
- Notstromfunktion
- Smart-Home-System zur komfortablen Steuerung
- Elektrische Rollos und Beschattungssysteme
- Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Zentrale Lüftungsanlage
- Klimaanlage in ausgewählten Räumen
- Dreifach verglaste Fenster
- Anschluss für einen Kaminofen im Wohnbereich
- Mehrere Terrassen mit Süd- und Westausrichtung
- Barrierefreie Bereiche im Erd- und Untergeschoss
- Raumhöhen bis 3,30 m
- Sichtbare Naturholzbalken im Wohnbereich

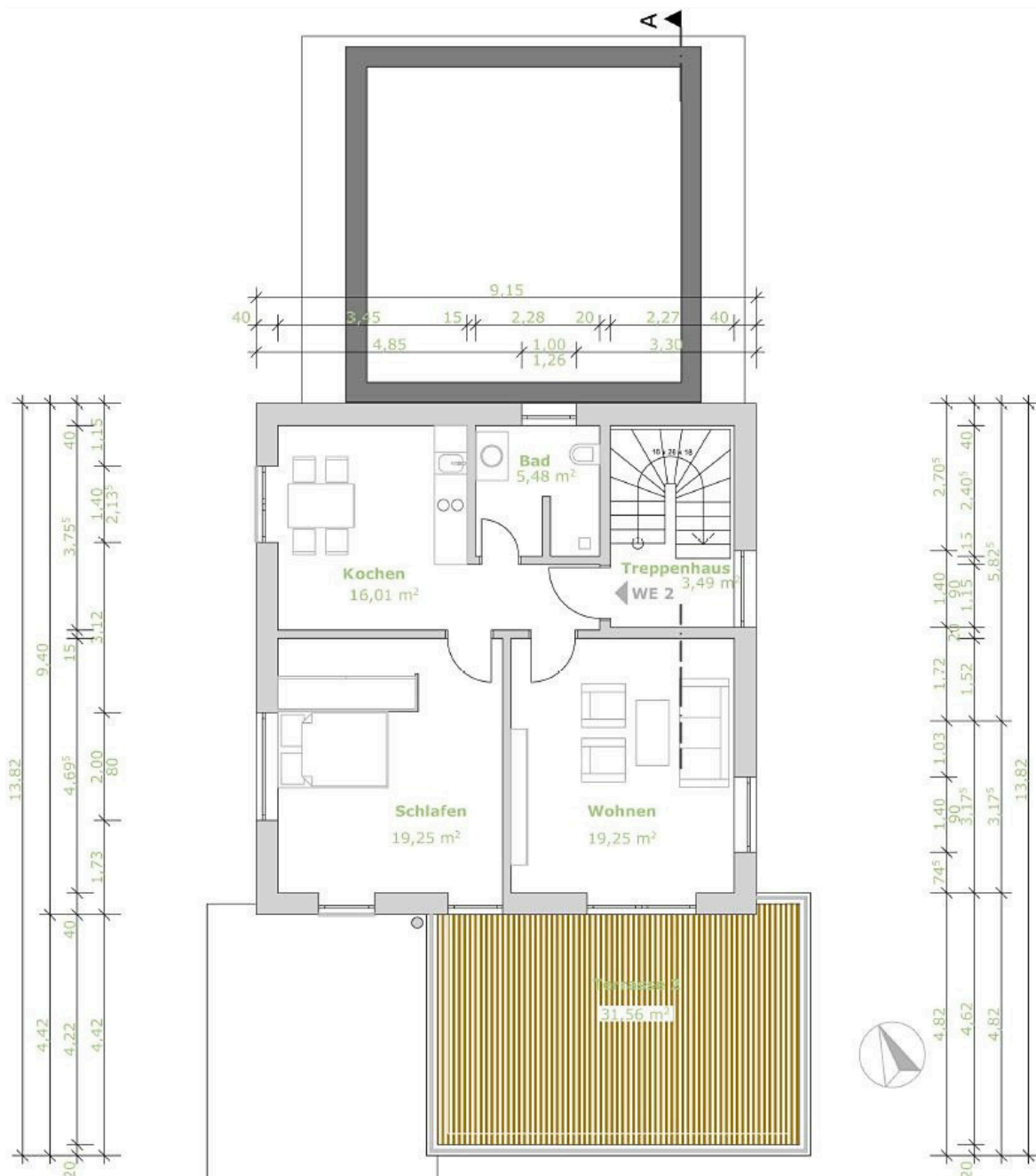


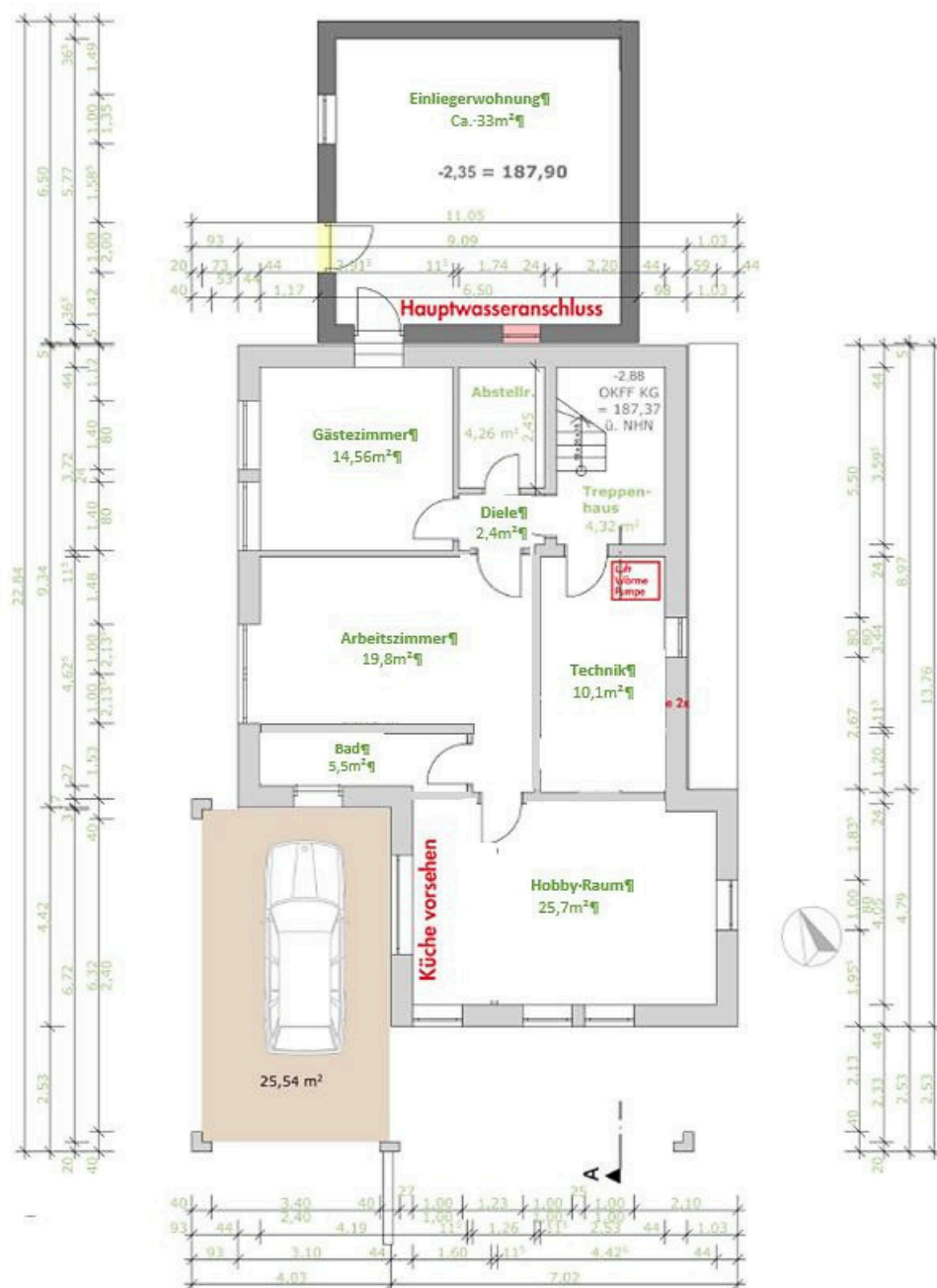


Durchdacht geplant.

Ein Wohnkonzept mit außergewöhnlicher Flexibilität. Grundrisse.

Obergeschoss





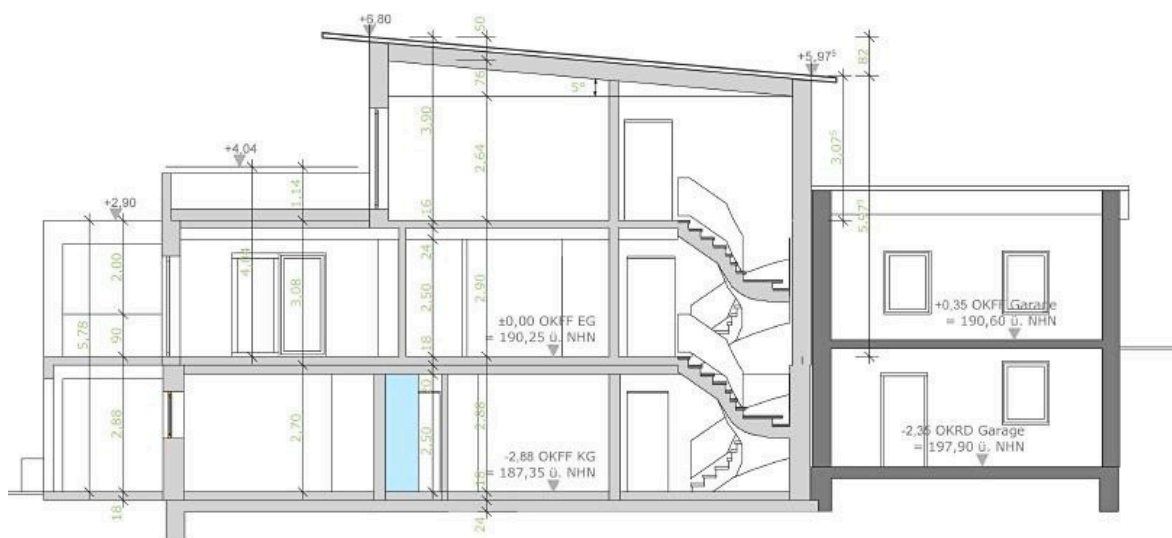
Durchdachung geplant.

Ein Wohnkonzept mit außergewöhnlicher Flexibilität. Grundrisse.

Ansicht und Schnitt



Ansicht Süd-West



Schnitt A-A

Durchdacht geplant.

Ein Wohnkonzept mit außergewöhnlicher Flexibilität. Grundrisse.

Freiflächenplan



Freifläche M 1:200

Die wichtigsten Fakten

Nachhaltigkeit, Komfort und intelligente Technik vereint.

- Wohnfläche ca. 292 m²
- Grundstück ca. 558 m²
- Bis zu vier Wohneinheiten möglich
- 11 Zimmer
- 4 Badezimmer
- Doppelgarage + Carport
- 4 Stellplätze
- Baujahr 2015
- KfW-Effizienzhaus
- Energieeffizienzklasse A+
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (18,8 kWp) mit Speicher (10 kW)
- Wallbox
- Glasfaseranschluss
- Smart-Home-System
- Ortsrandlage
- RegioTram in 300 m Entfernung
- Natur direkt vor der Haustür



Ein Zuhause für heute. Und für alles, was noch kommt.

Ihr nächstes Kapitel beginnt jetzt.

Manche Häuser bieten Raum. Andere schaffen Möglichkeiten. Dieses Zuhause vereint beides, mit Platz für Ihre Familie, gemeinsame Erinnerungen und neue Lebensabschnitte.

Als Familie haben wir dieses Haus mit viel Liebe zum Detail geplant und über die Jahre stetig weiterentwickelt.

Viele der Entscheidungen, von der flexiblen Raumaufteilung bis zur energieeffizienten Technik, entstanden aus dem Wunsch, ein Zuhause zu schaffen, das auch langfristig funktioniert. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.



Monika und Michael Beyer
Steinbinge 8
34212 Melsungen-Schwarzenberg
0176 67891386
info@urlaubsband.de
www.Effizienzhaus-Melsungen.de