

MODERN-SICHER-KOMFORTABEL

Bauunternehmen  
**Dinger**  
Leistungstark mit Tradition

# Leben im Zentrum von Bad Arolsen



[www.dingerbau.de](http://www.dingerbau.de)



Diese exklusive Wohnanlage befindet sich in der begehrten Kurstadt Bad Arolsen, nur wenige Gehminuten vom lebendigen Stadtzentrum entfernt. Die einzigartige Lage verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zu allem, was das Stadtleben bietet. Direkt vor der Haustür haben die Bewohner die Wahl zwischen zwei Wegen: Wer die Ruhe sucht, kann entlang einer grünen Allee mit schattenspendenden Bäumen spazieren, während die Fußgängerzone gleich um die Ecke für Abwechslung und Lebendigkeit sorgt. Die kleine Parkanlage im Innenhof des Gebäudes bietet zudem einen privaten Rückzugsort, ideal für entspannte Momente im Grünen. Diese Umgebung ist perfekt für Menschen, die Natur und städtisches Flair gleichermaßen schätzen.

Bad Arolsen ist bekannt für seine historische Altstadt und das barocke Residenzschloss, das mit weitläufigen Parkanlagen und Spazierwegen ein beliebtes Ziel ist. Der nahe Twistesee lädt zudem zu entspannten Ausflügen und Freizeitaktivitäten ein. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte bis hin zu Apotheken – schnell und bequem fußläufig erreichbar. Diese Lage bietet somit nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch ein angenehmes Umfeld, das auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt ist.

Dank der Bundesstraßen 450 und 252 sowie der nahegelegenen Autobahn A44 besteht eine hervorragende Anbindung an die Städte Kassel, Korbach und das umliegende Waldecker Land. Bad Arolsen selbst verfügt über einen ansprechenden Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Kassel. Der ICE- und Fernbahnhof Kassel-Wilhelmshöhe, in etwa 40 Minuten erreichbar, bietet direkte Verbindungen zu zahlreichen deutschen Großstädten wie Berlin, Frankfurt und Hamburg. Damit ist auch das überregionale Bahnnetz optimal zugänglich.





Diese hochwertige Wohnanlage in zentraler Lage von Bad Arolsen vereint modernen Wohnkomfort und erstklassige Ausstattung. Das Gebäude umfasst 20 individuell gestaltete Eigentumswohnungen, die Wohnflächen von 37,21 m<sup>2</sup> bis 110,51 m<sup>2</sup> bieten und sowohl barrierearm als auch barrierefrei gestaltet sind. Die Vielfalt an Grundrissen ermöglicht es den zukünftigen Bewohnern, eine Wohnung zu wählen, die optimal zu ihren Bedürfnissen passt.

Besonderer Wert wurde auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt: Das Haus wird nach dem KfW-55-Standard gebaut, was nicht nur gut für die Umwelt ist, sondern auch die Nebenkosten niedrig hält. Alle Wohneinheiten sind mit elektrischen Rollläden und einer modernen Lüftungsanlage ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgen und den Komfort im Alltag erhöhen.

Beginnen wir unseren Rundgang: Die Wohnräume sind hell und offen gestaltet, wodurch eine freundliche und einladende Atmosphäre entsteht. Die Wohnungen verfügen über großzügige Balkone oder Terrassen, die als private Rückzugsorte dienen und den Blick auf die gepflegte kleine Parkanlage im Innenhof freigeben – ideal für ruhige Momente im Freien.

Die Anlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern: Eine Tiefgarage mit separatem Fahrradraum und zwei Aufzüge im Haus ermöglichen einen bequemen und sicheren Zugang zu allen Etagen. Die durchdachte Planung und die zentrale Lage sorgen dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs nur einen kurzen Fußweg entfernt sind. Die robuste und massive Bauweise macht das Objekt zu einem Ort, an dem man entspannt und sorgenfrei das Leben genießen kann.

## Das Projekt im Überblick

- Energieeffizienter KfW-55-Standard
- Helle Räume mit großen Fensterflächen
- Wohnflächen von 37,21 m<sup>2</sup> bis 110,51 m<sup>2</sup>
- Durchdachte Grundrisslösungen für hohen Wohnkomfort
- Elektrische Rollläden in allen Räumen



## FUNKTIONALITÄT UND KOMFORT BIS INS DETAIL

In jeder Wohnung dieser exklusiven Wohnanlage finden die Bewohner durchdachte Grundrisse und funktionale Ausstattung, die sich perfekt an individuelle Bedürfnisse anpasst. Die Wohnräume sind großzügig geschnitten und durch die großen Fensterflächen lichtdurchflutet, was eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Von den kompakten 1-Zimmer-Apartments bis zu den geräumigen 4-Zimmer-Wohnungen – jede Einheit ist so gestaltet, dass sie Komfort und Funktionalität in den Alltag integriert.

Eine Besonderheit dieser Wohnanlage ist die komfortable Erreichbarkeit aller Wohnungen: Mit nur wenigen Schritten erreichen die Bewohner von jeder Wohnung aus einen der beiden geräumigen Aufzüge. Diese sorgen für einen bequemen und sicheren Zugang zu allen Etagen (inkl. Tiefgarage) und erleichtern den Alltag erheblich. Die Terrassen und Balkone bieten zusätzlich Privatsphäre und erweitern den Wohnraum nach draußen. Die Balkone sind groß genug, um dort Sitzgelegenheiten einzurichten – ein privater Rückzugsort inmitten eines harmonischen Umfelds.

## WOHNQUALITÄT FÜR HEUTE UND MORGEN

Diese Wohnanlage verbindet modernste Energieeffizienz mit einer robusten Bauweise, die auf Langlebigkeit, Sicherheit und Qualität ausgelegt ist. Die gesamte Anlage entspricht dem KfW-55-Standard, was eine nachhaltige Energienutzung gewährleistet und die Nebenkosten dauerhaft niedrig hält. Eine zukunftsweisende Investition, die den Eigentümern langfristige Wertstabilität und finanzielle Sicherheit bietet.

Neben der Energieeffizienz legt die Planung besonderen Wert auf barrierearmen Komfort. Alle Etagen sind über zwei geräumige Aufzüge erreichbar, die einen sicheren und bequemen Zugang zu den Wohnungen sowie zur Tiefgarage und zu den Kellerräumen bieten. Diese besondere Ausstattung kommt insbesondere der Zielgruppe zugute, die Wert auf Zugänglichkeit und Unabhängigkeit im Alltag legt.



## Das Projekt im Überblick

- Tiefgarage mit direktem Zugang zu zwei Aufzügen
- Barrierearm bzw. barrierefrei
- Baujahr: 2026, zentrale Lage in Bad Arolsen
- Individuell steuerbares Lüftungssystem in jeder Wohnung



# Wohnungen

## VERFÜGBARKEIT DER WOHNHEIMEN

Unsere exklusive Wohnanlage umfasst 20 individuell gestaltete Eigentumswohnungen, die modernen Komfort und hochwertige Ausstattung vereinen. Im Folgenden finden Sie eine Übersicht über die Verfügbarkeit der Wohnungen.

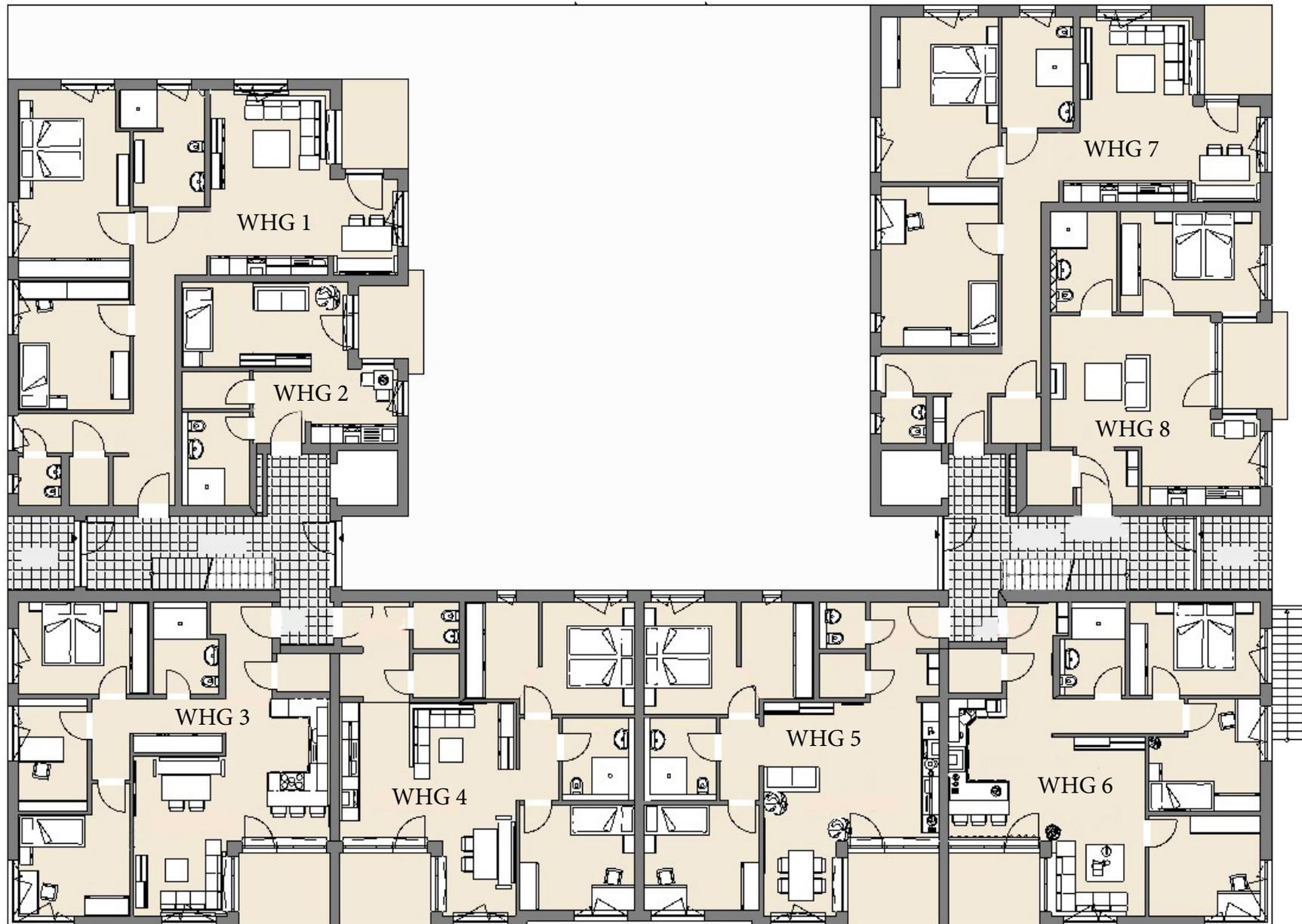
Nutzen Sie die Gelegenheit, sich eine der letzten verfügbaren Wohnungen in dieser begehrten Lage von Bad Arolsen zu sichern und erleben Sie erstklassigen Wohnkomfort in zentraler und ruhiger Umgebung.

Auf den folgenden Seiten finden Sie weitere Details zu den noch verfügbaren Wohnungen, inklusive Grundrissen, Raumgrößen und einer inspirierenden Beispieleinrichtung.

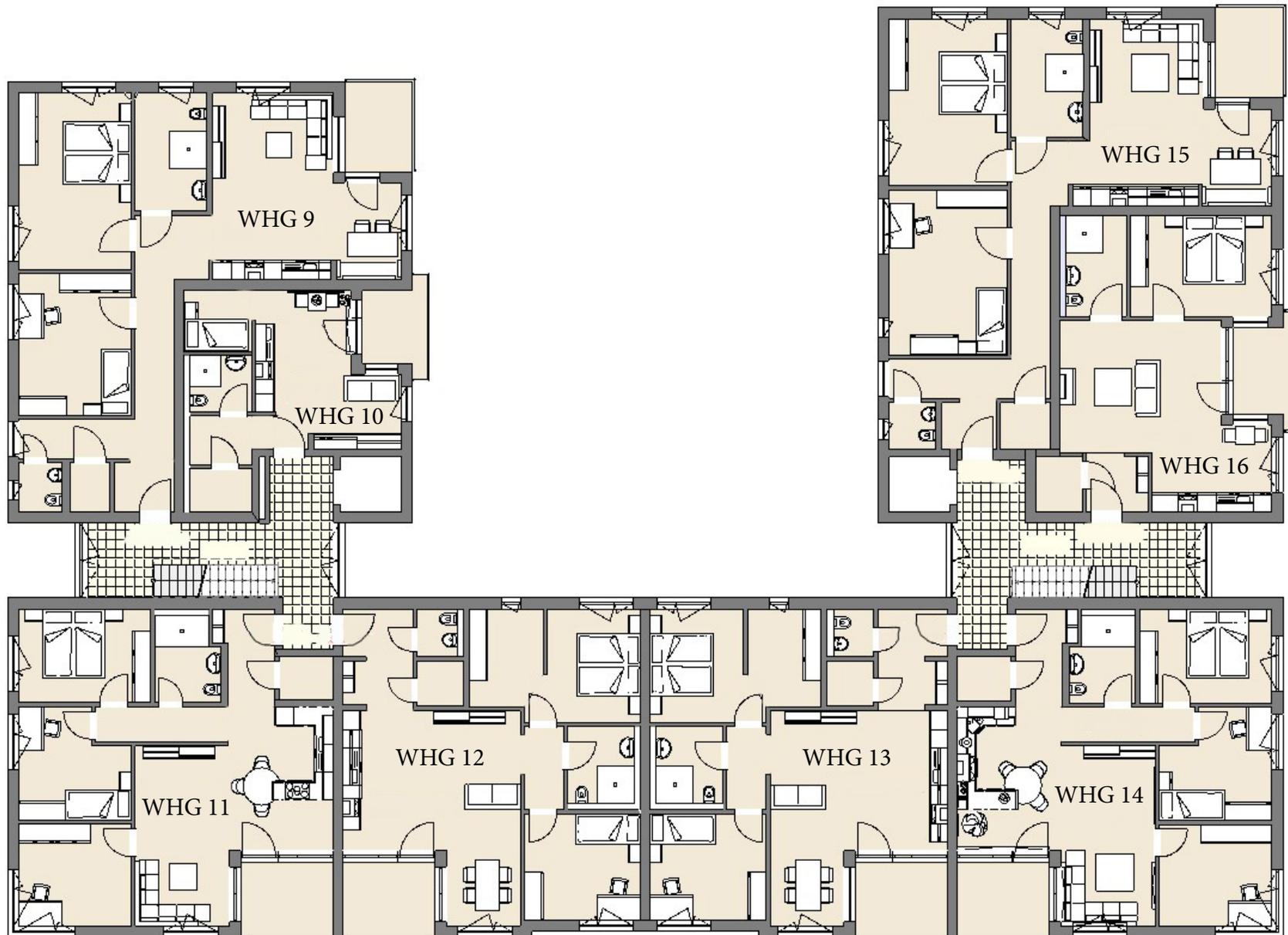
|                |          |
|----------------|----------|
| Wohnung Nr. 1  | frei     |
| Wohnung Nr. 2  | frei     |
| Wohnung Nr. 3  | frei     |
| Wohnung Nr. 4  | frei     |
| Wohnung Nr. 5  | frei     |
| Wohnung Nr. 6  | verkauft |
| Wohnung Nr. 7  | frei     |
| Wohnung Nr. 8  | verkauft |
| Wohnung Nr. 9  | verkauft |
| Wohnung Nr. 10 | frei     |

|                |          |
|----------------|----------|
| Wohnung Nr. 11 | verkauft |
| Wohnung Nr. 12 | frei     |
| Wohnung Nr. 13 | verkauft |
| Wohnung Nr. 14 | frei     |
| Wohnung Nr. 15 | verkauft |
| Wohnung Nr. 16 | verkauft |
| Wohnung Nr. 17 | verkauft |
| Wohnung Nr. 18 | verkauft |
| Wohnung Nr. 19 | verkauft |
| Wohnung Nr. 20 | verkauft |

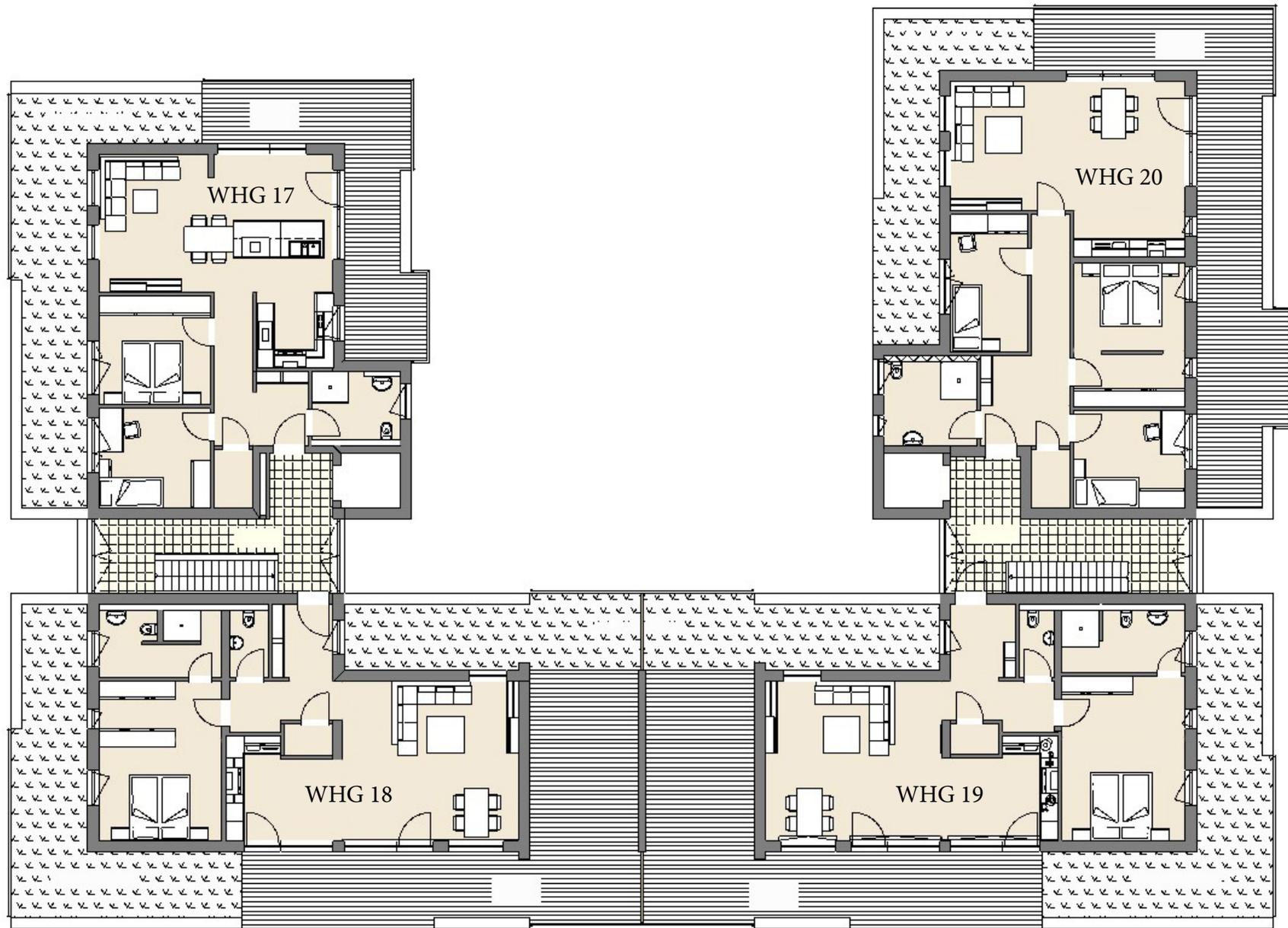
# Grundriss - Erdgeschoss

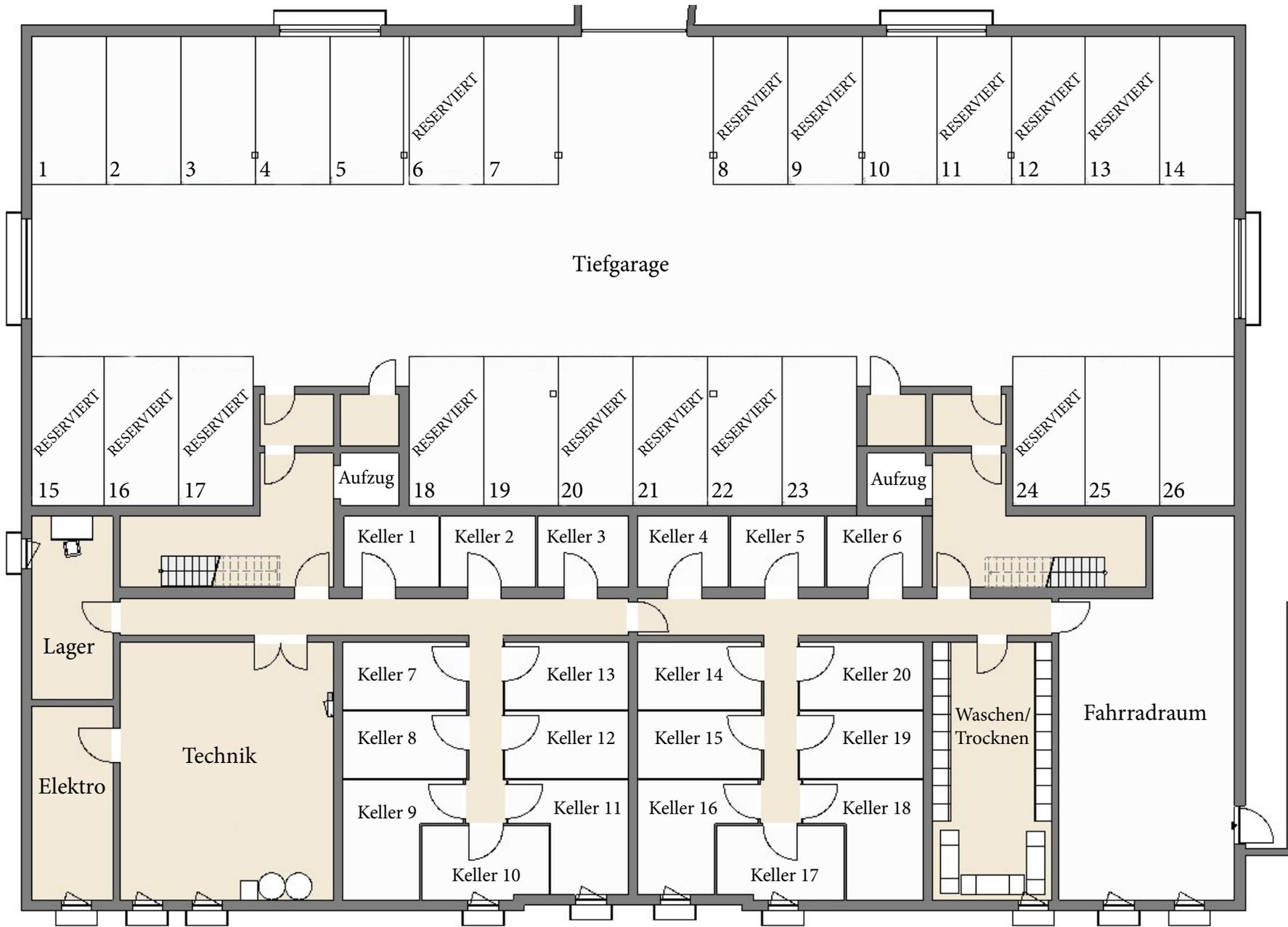


# Grundriss - Obergeschoss

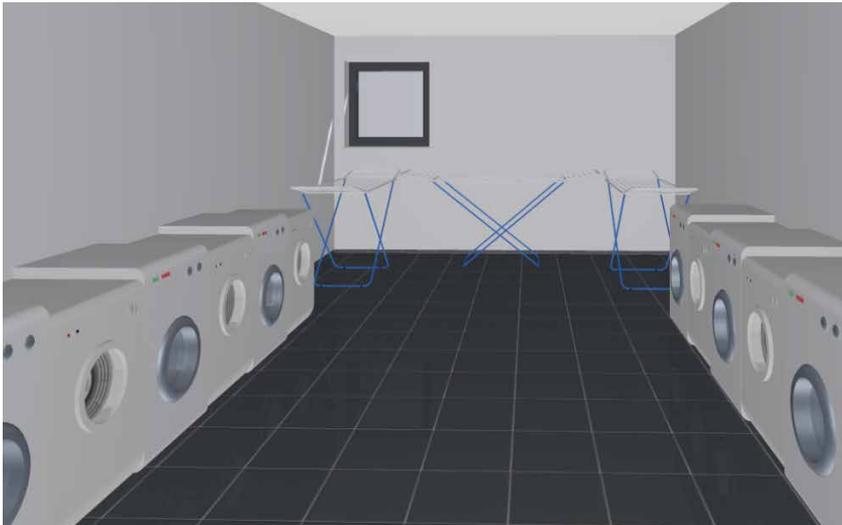


# Grundriss - Staffelgeschoss

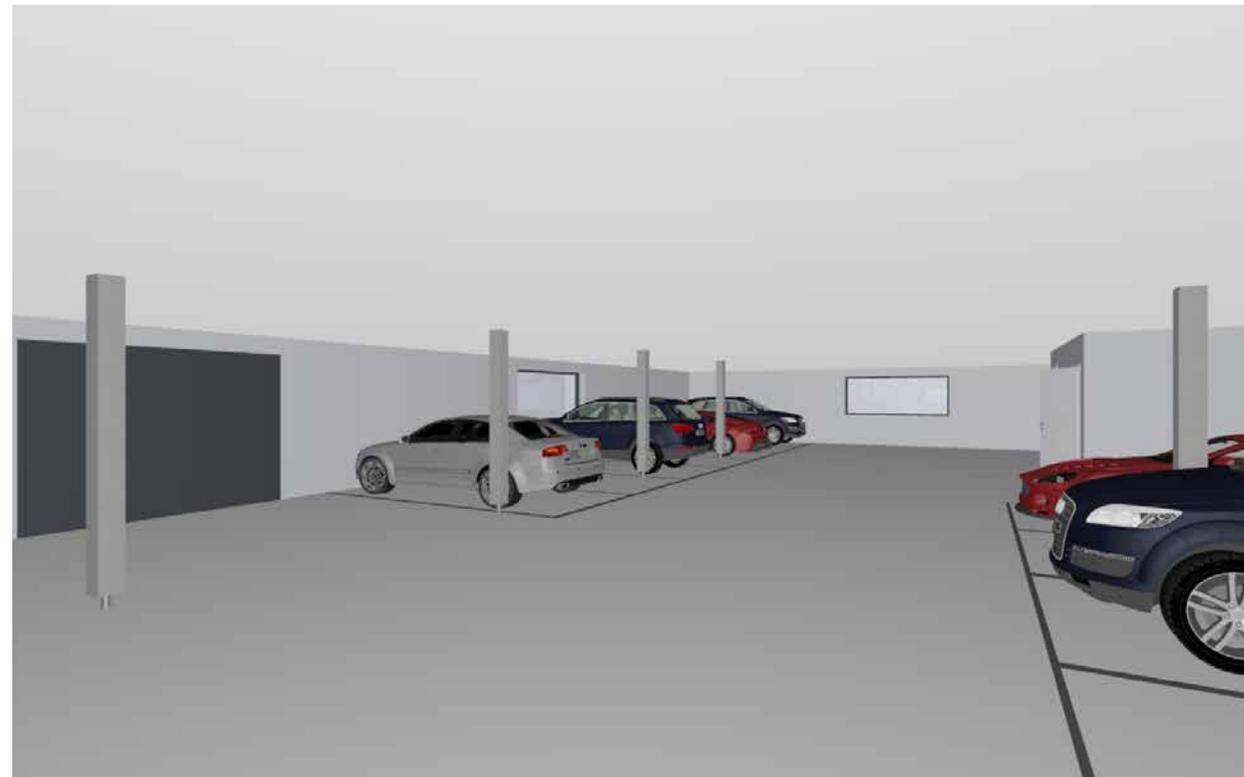




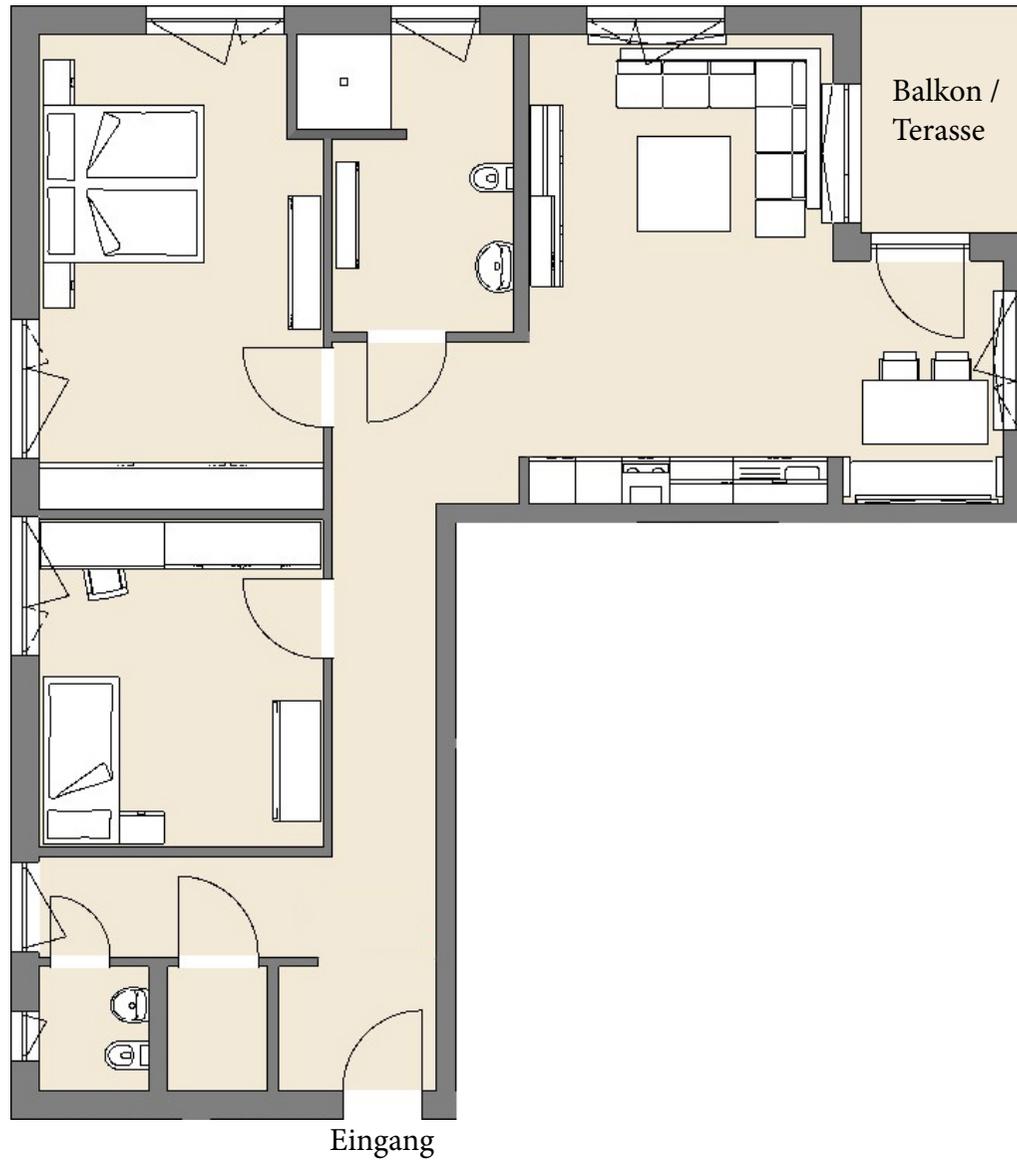
# GARAGE / KELLER



|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tiefgarage Stellplätze:                 | 26                |
| Kellerräume: (7,5–12,4 m <sup>2</sup> ) | 20                |
| Fahrradraum:                            | 67 m <sup>2</sup> |
| Wasch-/Trockenraum:                     | 34 m <sup>2</sup> |
| Aufzüge zu allen Etagen:                | 2                 |



# WOHNUNG 1



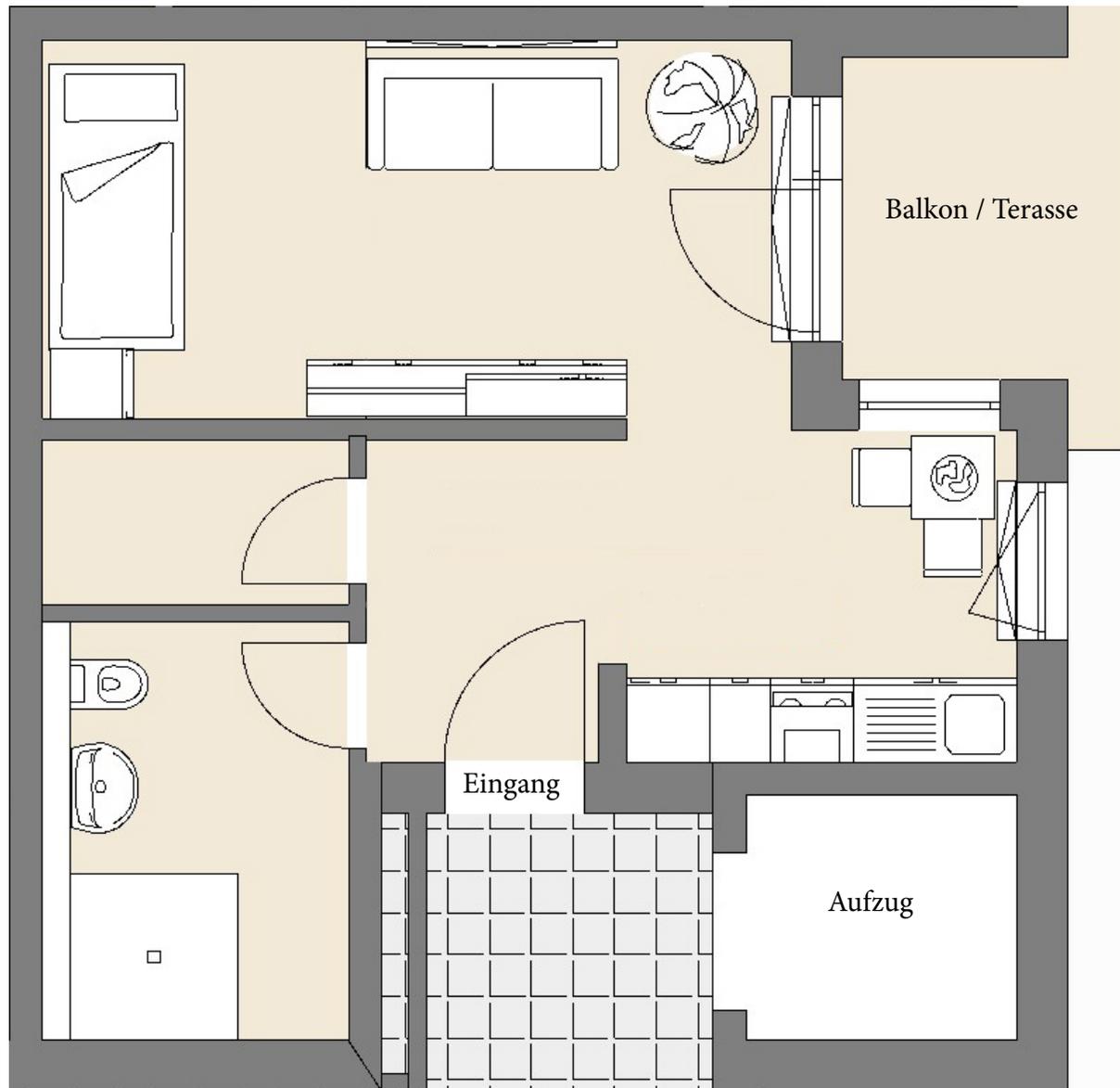
# WOHNUNG 1



|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 03,24 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 01,95 m <sup>2</sup>       |
| WC                                  | ca. 02,14 m <sup>2</sup>       |
| Flur                                | ca. 16,90 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer                        | ca. 20,59 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                              | ca. 14,61 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 08,87 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 28,77 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 06,28 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 96,90 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 2



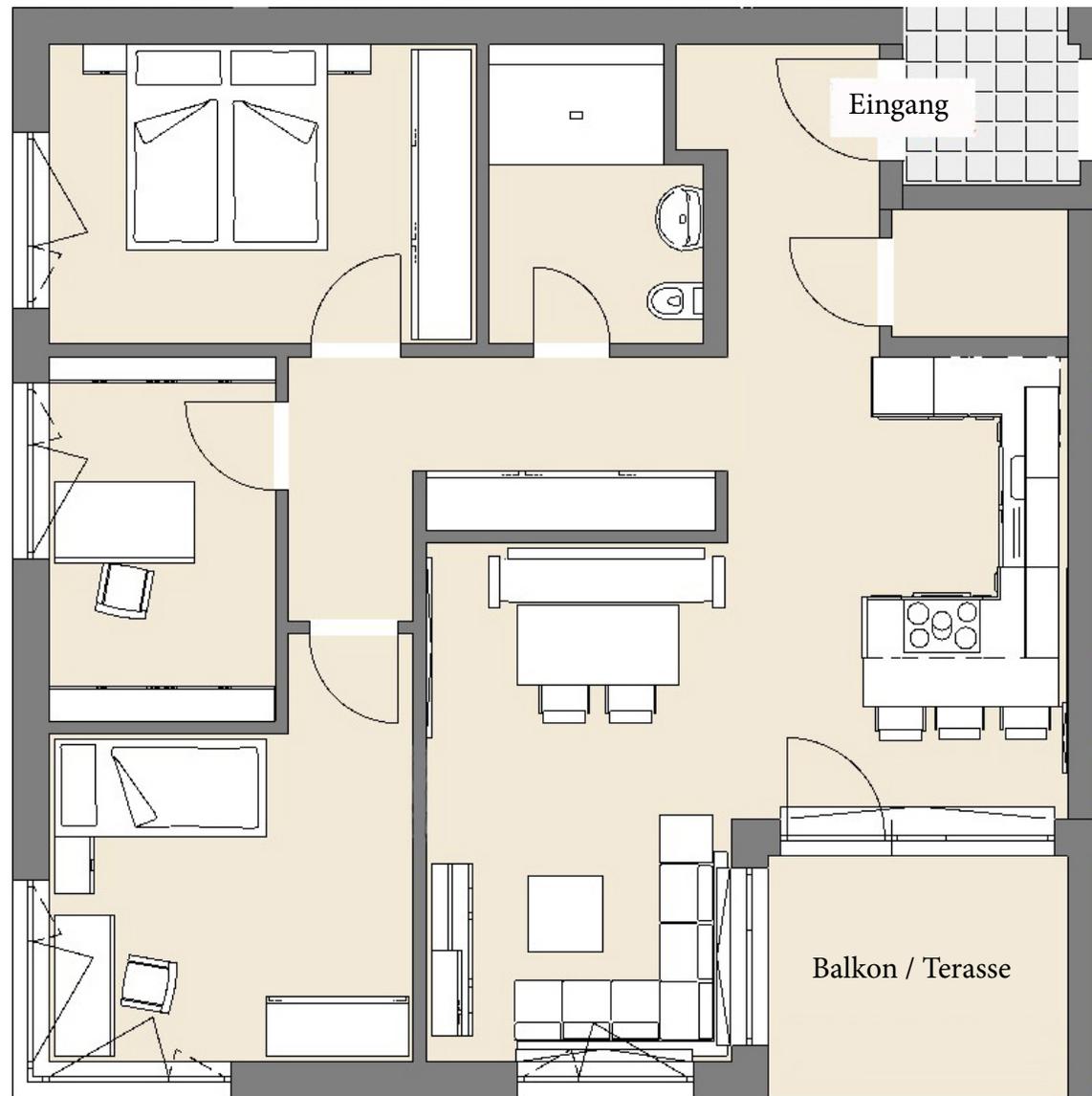
## WOHNUNG 2



|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 01,84 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                            | ca. 06,15 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 02,53 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 05,85 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 16,92 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 05,41 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 33,57 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 3



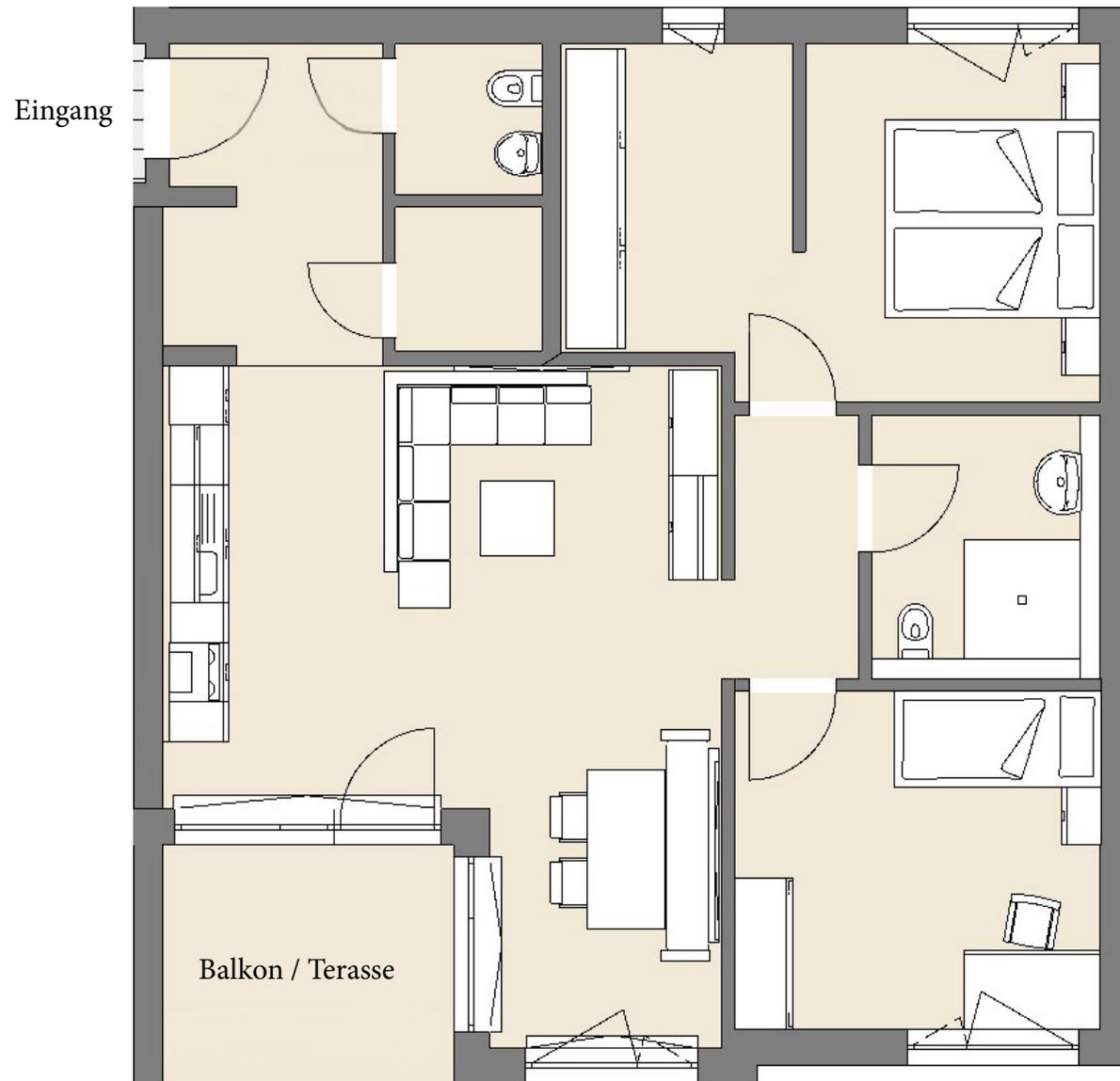
# WOHNUNG 3



|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 05,07 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 02,15 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 05,38 m <sup>2</sup>       |
| Flur                                | ca. 08,31 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                            | ca. 12,32 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                              | ca. 12,68 m <sup>2</sup>       |
| Arbeiten                            | ca. 07,93 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 30,23 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 07,18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 84,89 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 4



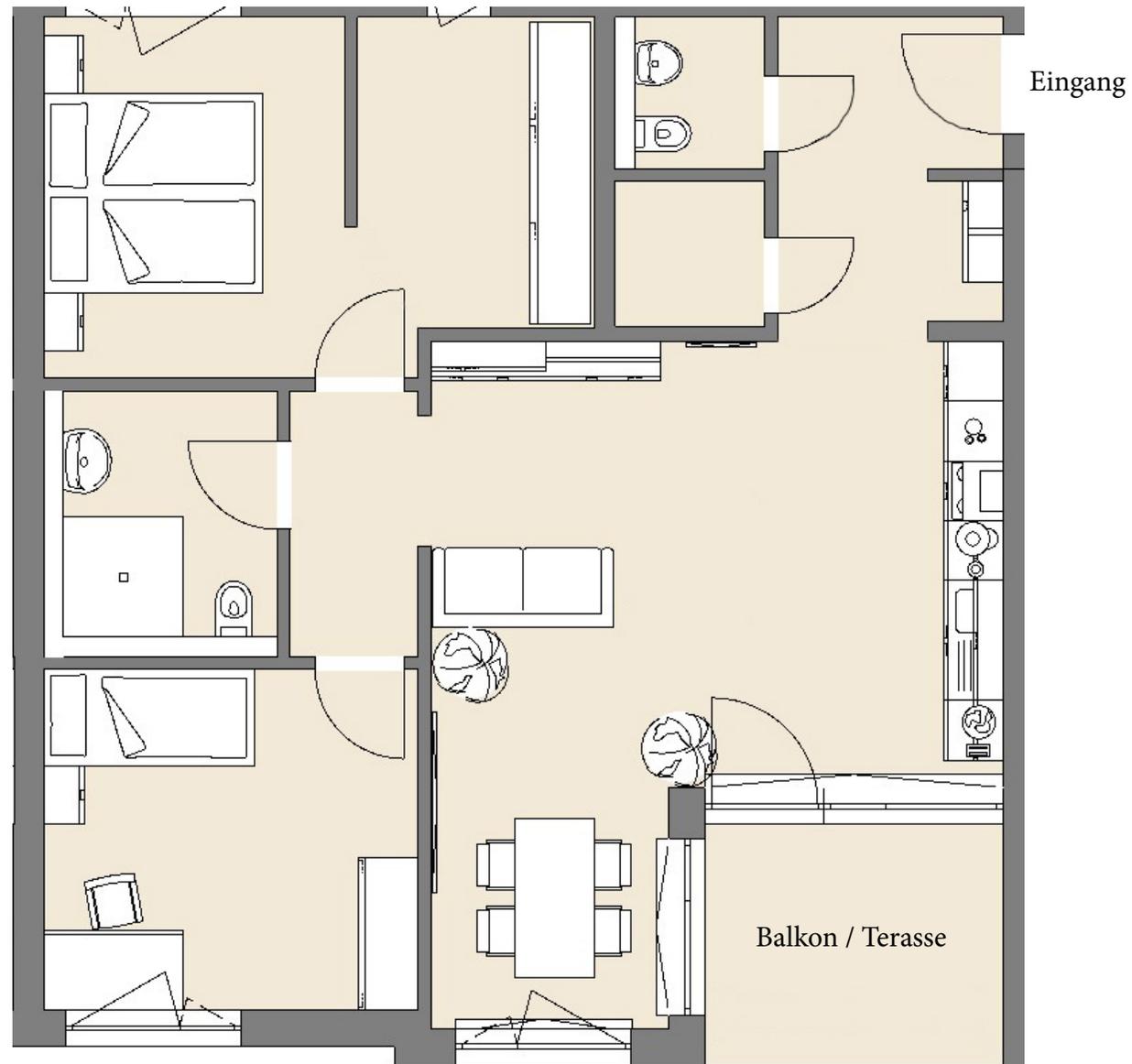
# WOHNUNG 4



|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 07,45 m <sup>2</sup>       |
| WC                                  | ca. 02,21 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 02,13 m <sup>2</sup>       |
| Ankleide                            | ca. 06,89 m <sup>2</sup>       |
| Flur                                | ca. 03,31 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                            | ca. 11,38 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                              | ca. 12,40 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 05,13 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 30,57 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 07,18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 81,54 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 5



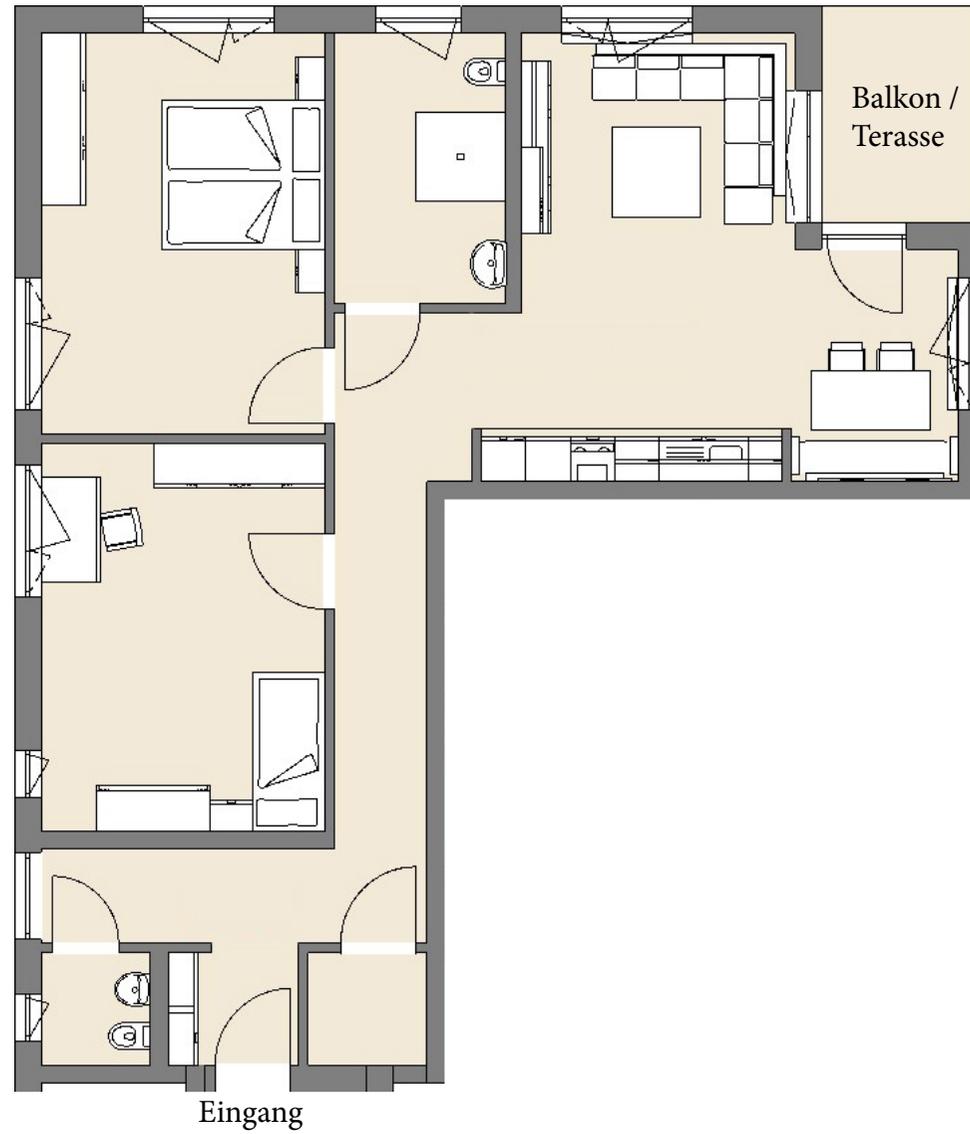
# WOHNUNG 5



|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 06,88 m <sup>2</sup>       |
| WC                                  | ca. 02,21 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 02,13 m <sup>2</sup>       |
| Ankleide                            | ca. 06,89 m <sup>2</sup>       |
| Flur                                | ca. 03,47 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                            | ca. 11,38 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                              | ca. 12,40 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 05,13 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 30,44 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 07,18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 81,50 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 7



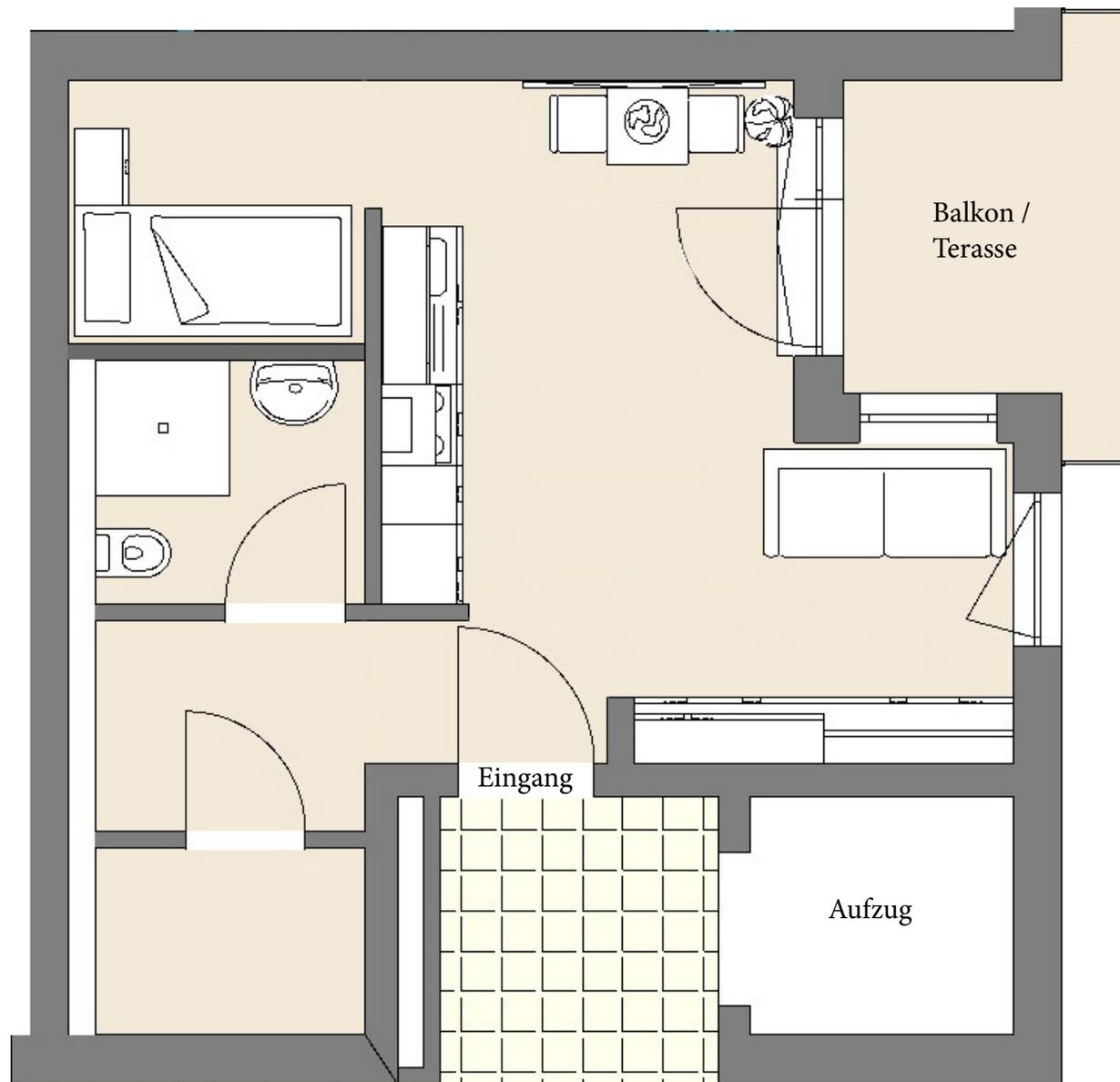
# WOHNUNG 7



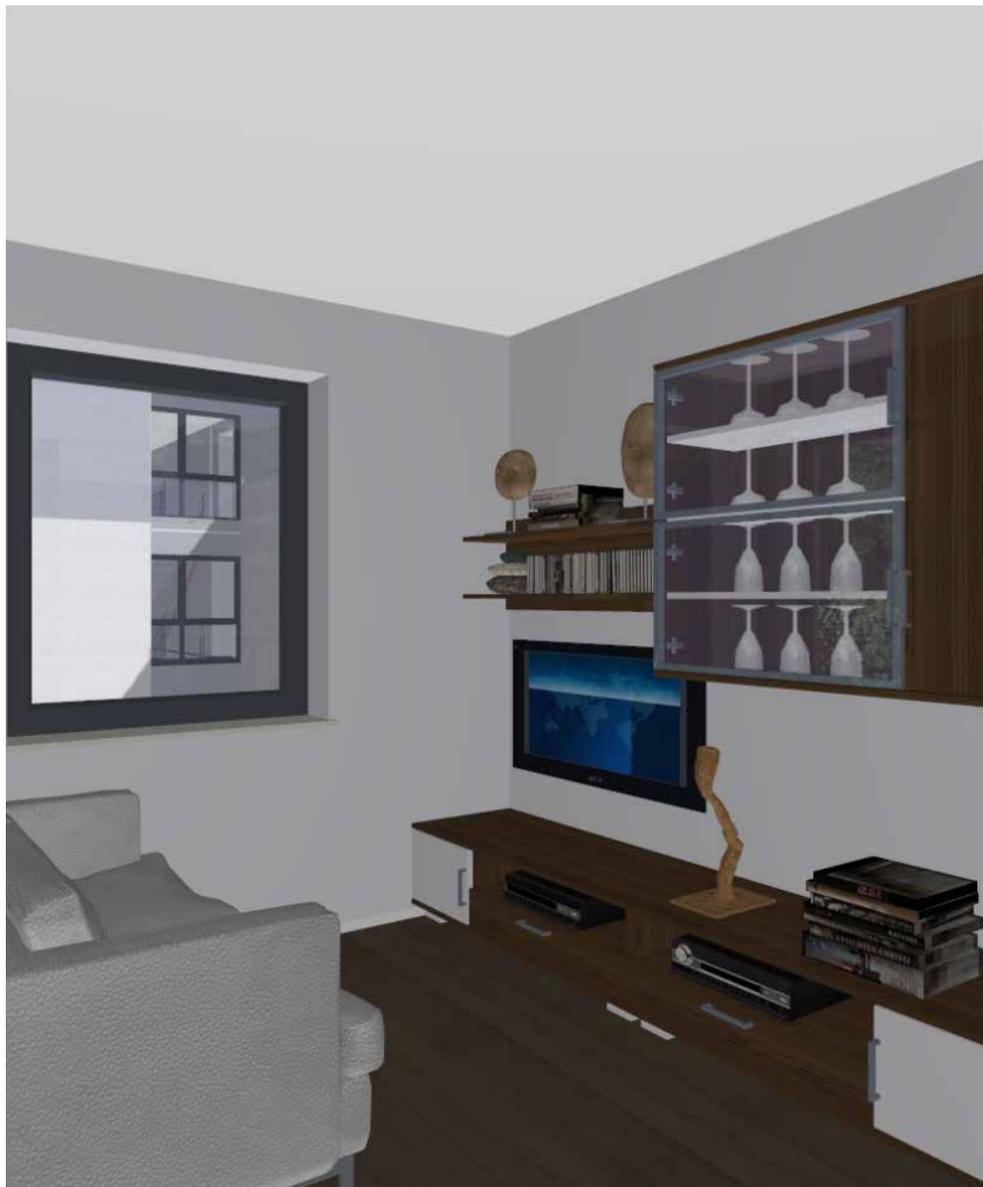
|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 02,70 m <sup>2</sup>       |
| WC                                  | ca. 02,12 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 02,33 m <sup>2</sup>       |
| Flur                                | ca. 16,37 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                            | ca. 19,77 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                              | ca. 19,11 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 08,09 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 29,25 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 06,33 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 99,80 m<sup>2</sup></b> |



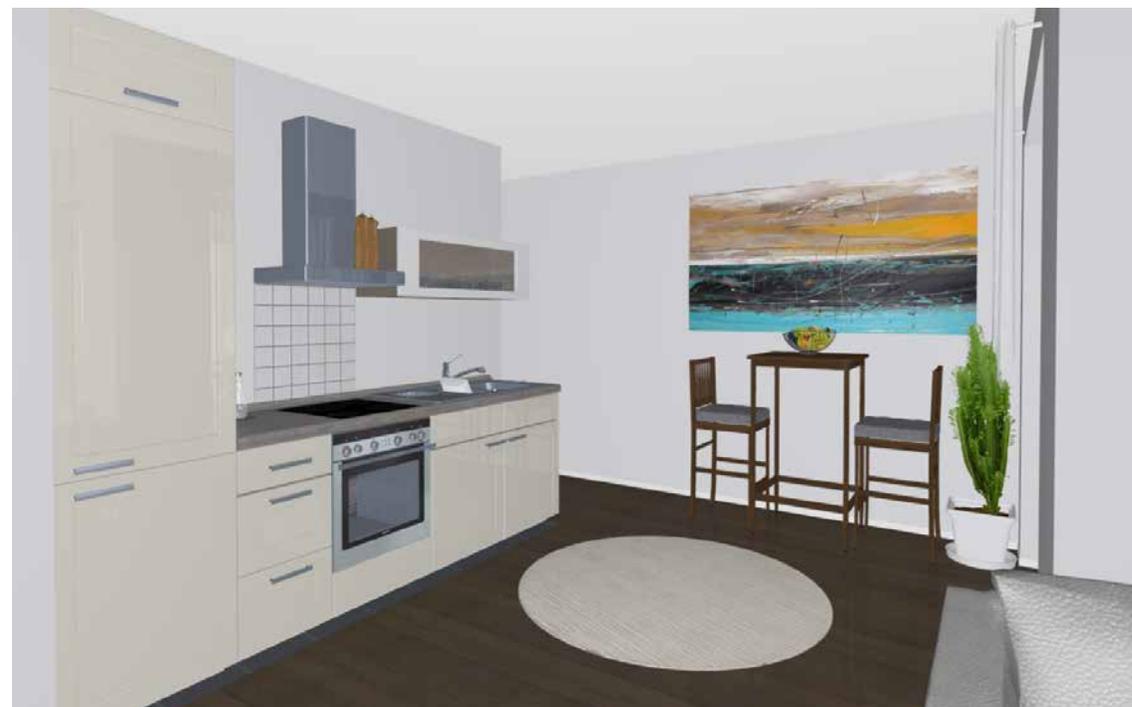
# WOHNUNG 10



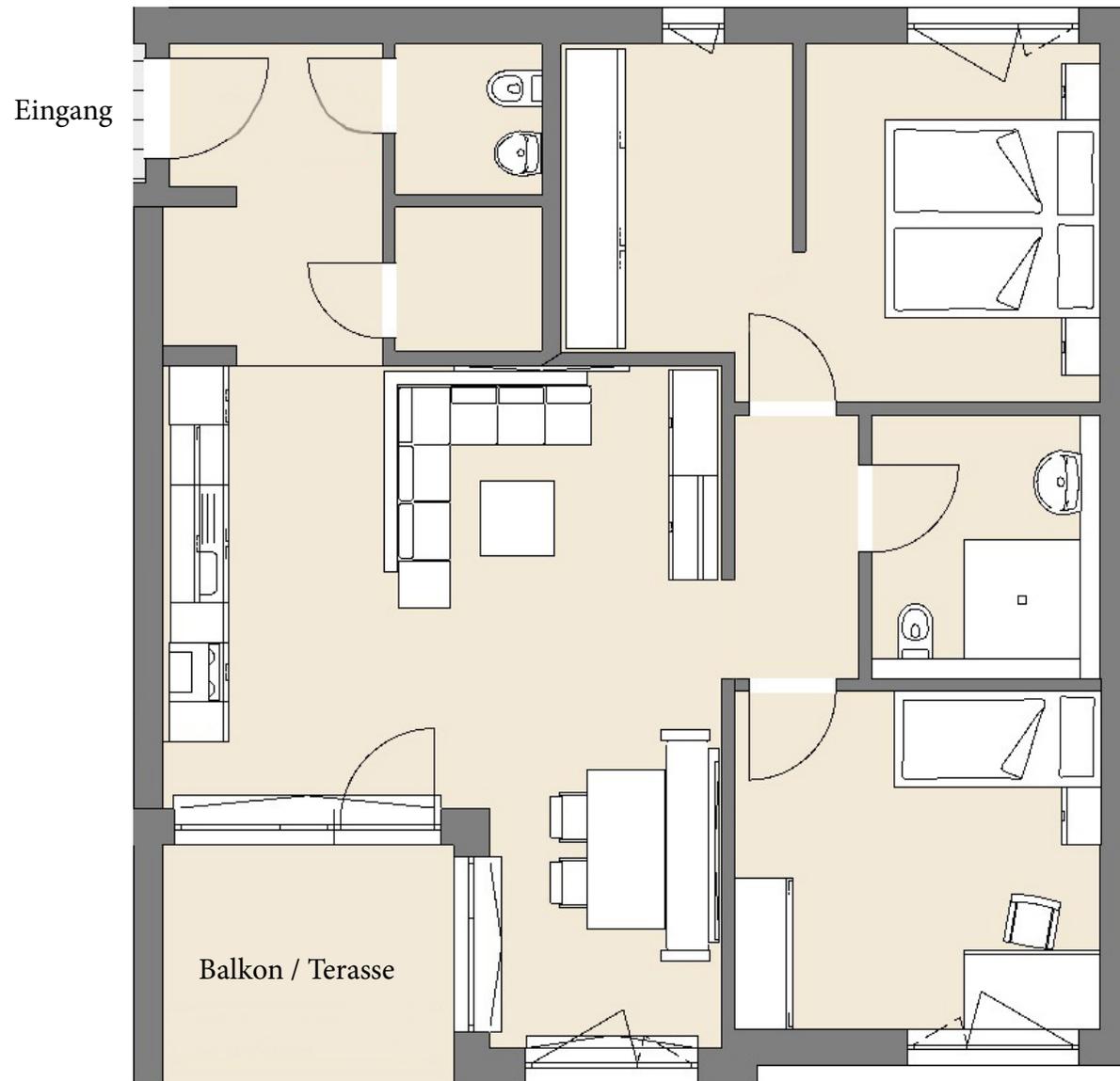
# WOHNUNG 10



|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 01,85 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 02,68 m <sup>2</sup>       |
| Flur                                | ca. 03,03 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                            | ca. 04,15 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 03,51 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 17,00 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 05,42 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 33,57 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 12



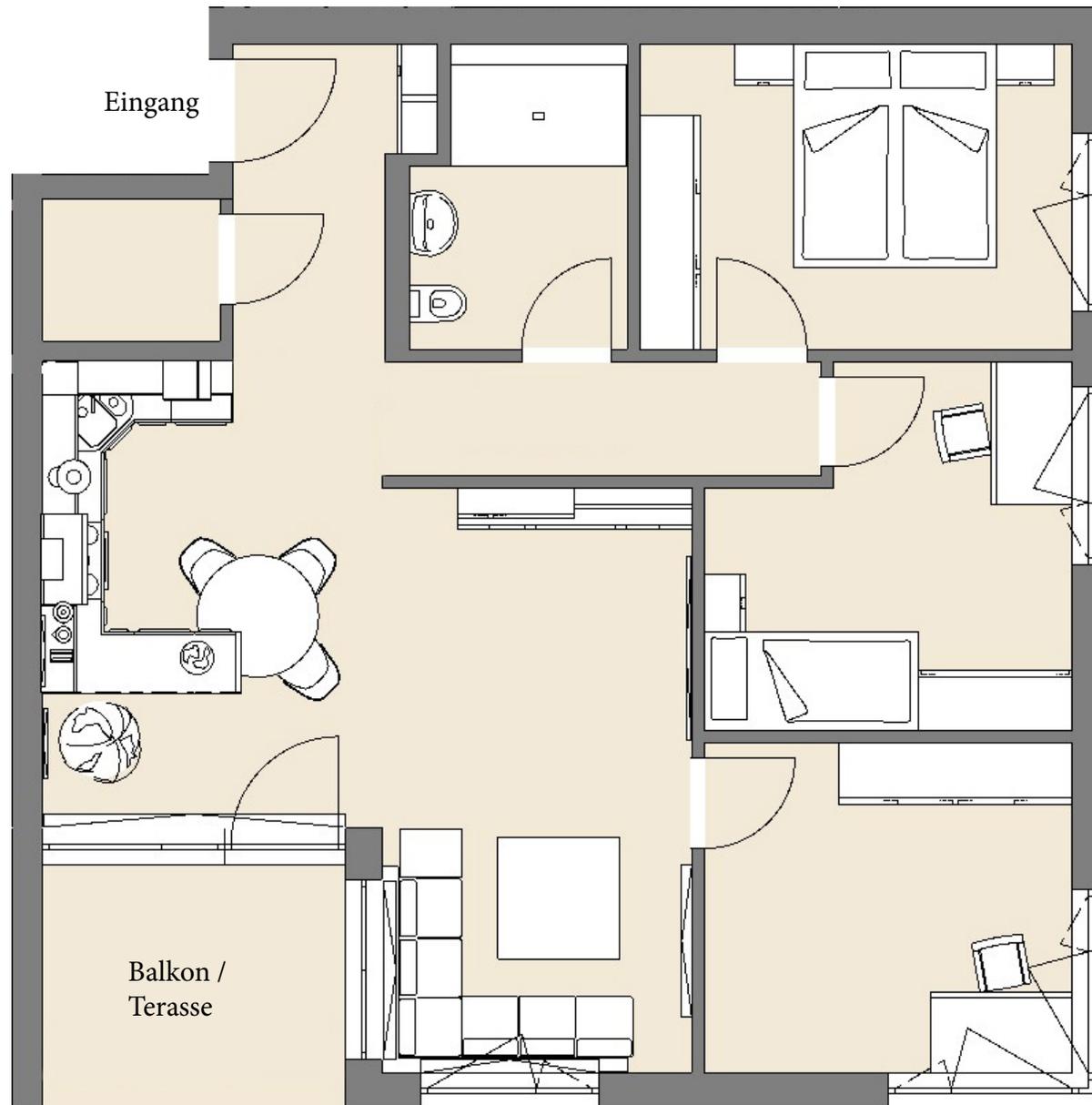
# WOHNUNG 12



|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 07,45 m <sup>2</sup>       |
| WC                                  | ca. 02,21 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 02,13 m <sup>2</sup>       |
| Ankleide                            | ca. 06,89 m <sup>2</sup>       |
| Flur                                | ca. 03,31 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                            | ca. 11,38 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                              | ca. 12,40 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 05,13 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 30,57 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 07,18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 81,54 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 14



# WOHNUNG 14



|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Eingang                             | ca. 05,08 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                         | ca. 02,38 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                 | ca. 05,42 m <sup>2</sup>       |
| Flur                                | ca. 04,67 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                            | ca. 12,40 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                              | ca. 11,24 m <sup>2</sup>       |
| Arbeiten                            | ca. 11,41 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche                           | ca. 31,99 m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50% angerechnet)            | ca. 07,18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtwohnfläche ohne Balkon</b> | <b>ca. 85,09 m<sup>2</sup></b> |



## Objektangaben

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Amtsgericht        | Kassel                 |
| Gemarkung          | Bad Arolsen            |
| Straße             | Hünighäuser Weg 7      |
| Flur               | 7                      |
| Flurstück          | 25/48                  |
| Eigentumswohnungen | 20                     |
| Terrassennutzung   | Ja                     |
| Gartennutzung      | Ja                     |
| Stellplatznutzung  | Tiefgaragenstellplätze |
| Aufzüge            | 2                      |
| Baujahr            | 2025 / 2026            |
| Bauweise           | Massiv                 |

## Energiewerte

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Endenergieverbrauch: folgt
- Wesentlicher Energieträger: Strom / Mix
- Baujahr des Gebäudes: 2025 / 2026
- Energieeffizienzklasse: A

## Bau- & öffentliches Recht

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| <b>Altlasten</b> | keine Eintragungen |
| <b>Baulasten</b> | keine Eintragungen |

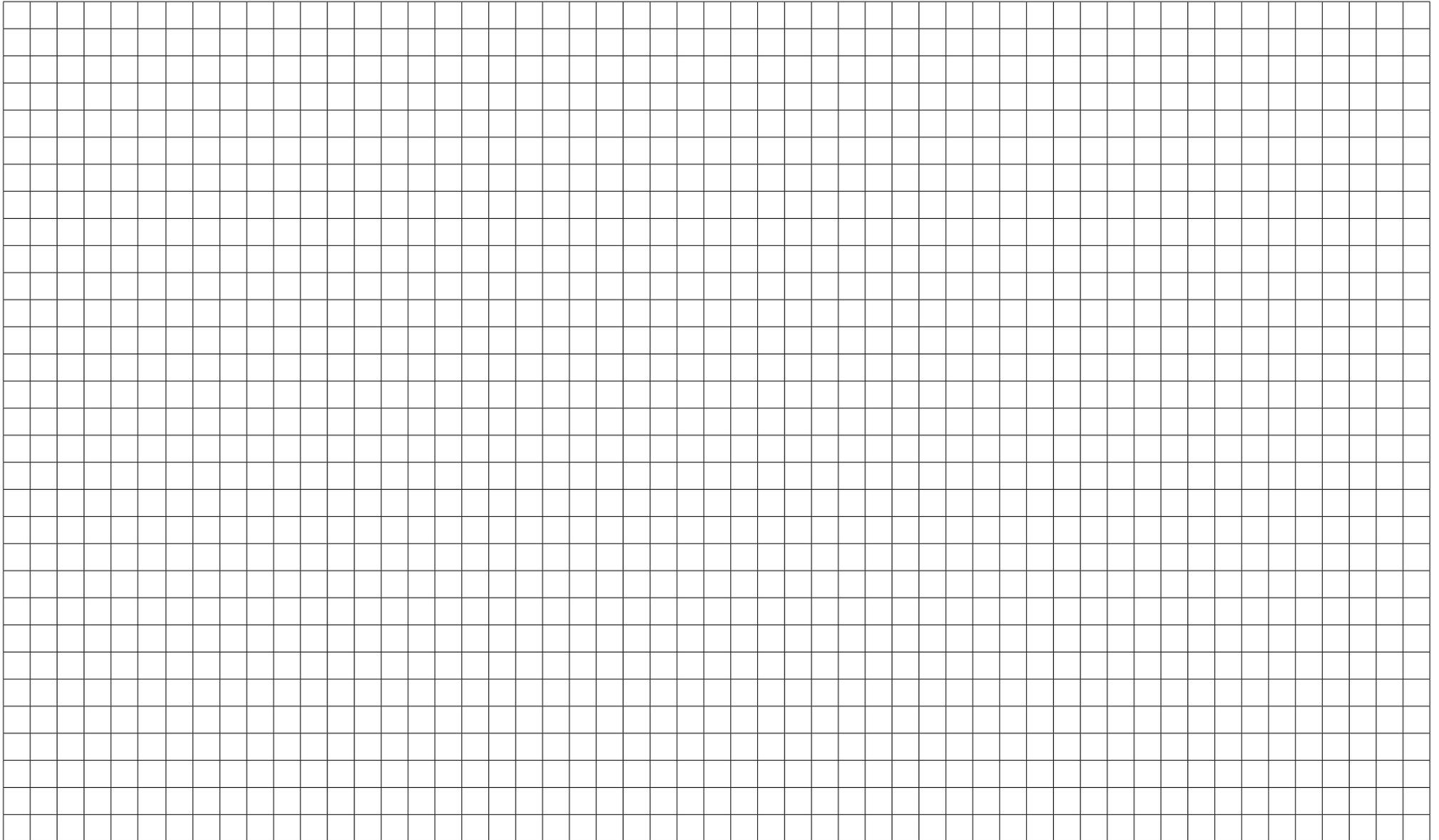
**Bitte beachten Sie, dass es sich bei dieser Immobilie um ein sich im Bau befindendes Neubauprojekt handelt, bei dem noch Anpassungen im Bauverlauf möglich sind. Bei der individuellen Bemusterung haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wohnung nach Ihren Wünschen auszustatten – von der Auswahl der Bodenbeläge und Wandgestaltung bis hin zur Badeinrichtung, gemäß der Bauleistungsbeschreibung.**

## Ausstattung

- Baujahr 2025 / 2026
- Bad mit WC und Dusche
- Kellerraum abschließbar
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Deckenhöhe zwischen 2,55 m – 2,60 m
- Zentralheizung
- Dezentrale Lüftungsanlage
- BWT Wasseraufbereitungsanlage
- Sondernutzungsrecht Fahrradkeller und Hauswirtschaftsraum
- Fenster mit Sicherheits-, Wärmedämm- und Isolierverglasung
- Tiefgarage mit 26 Stellplätzen
- Flachdach
- Zwei Aufzüge
- SAT-Anlage
- Gäste-WC (teilweise)
- Elektrische Rollläden
- Schwimmender Estrich
- Fußbodenheizung



# NOTIZEN





**HERBERT DINGER GMBH & CO.  
BAUUNTERNEHMEN KG**

- 🏠 Holpergrund 19  
34474 Diemelstadt - Rhoden
- 📞 05694 - 332
- 🌐 [www.dingerbau.de](http://www.dingerbau.de)
- ✉ [info@dinger-bauunternehmen.de](mailto:info@dinger-bauunternehmen.de)