

Exposé

Reihenhaus in Bad Soden

Bad Soden: Familienfreundliches Haus im begehrten Vogelviertel



Objekt-Nr. **OM-464772**

Reihenhaus

Verkauf: **525.000 €**

65812 Bad Soden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	174,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	105,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im begehrten Vogelviertel von Bad Soden!

Dieses familienfreundliche Haus überzeugt durch seine attraktive Lage, einen schönen Garten sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die separate Küche, die bei Bedarf auch in den Wohn- und Essbereich integriert werden könnte, sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene. Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ein zusätzlicher, großzügig ausgebauter Raum im Untergeschoss nebst Badezimmer eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästebereich. Darüber hinaus bietet das Haus praktische Keller- und Abstellflächen.

Die Immobilie wurde von den Eigentümern über viele Jahre hinweg regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Wesentliche Bauteile und technische Einrichtungen wurden fortlaufend erneuert, sodass sich das Haus heute in einem gepflegten Zustand präsentiert und eine solide Grundlage für die individuellen Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer bietet.

Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Entwicklungspotenzial. Vergleichbare Nachbarhäuser wurden bereits aufgestockt und zeigen die Möglichkeiten einer zukünftigen Erweiterung auf. Die baurechtliche Prüfung obliegt selbstverständlich dem Käufer.

Die unmittelbar angrenzende Garage verfügt über einen Stromanschluss sowie ein elektrisches Garagentor. Sie befindet sich auf einem separaten Flurstück, ist bequem direkt vom Garten aus zugänglich und kann optional für 25.000 € zusätzlich erworben werden.

Hinweis:

Teilweise wurden Räume auf einzelnen Fotos mittels KI virtuell möbliert, um Ihre Vorstellungskraft bei der Einrichtung zu unterstützen. Die jeweiligen Originalaufnahmen sind ebenfalls Bestandteil des Exposés. Weitere bildliche Veränderungen wurden nicht vorgenommen.

Ausstattung

Modernisierungen und Erneuerungen (ca.-Angaben):

Gartenanlage teilweise neu gestaltet (2026)

Erneuerung bzw. Aufbereitung von Bodenbelägen (2026)

Malerarbeiten in Teilen durchgeführt (2026)

Tankprüfung / Tankkontrolle durchgeführt (2026)

Kunststofffenster (ca. 2006)

Sicherungskasten / Elektroverteilung (ca. 2020)

Ölheizungsanlage Buderus (ca. 2013)

Dach (ca. 2015)

Elektrisches Garagentor (ca. 2010)

Sowie weitere laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümer

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Besonders hervorzuheben ist die Lage im beliebten Vogelviertel – einer der gefragtesten Wohnlagen Bad Sodens. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, das Freibad sowie die Innenstadt sind bequem erreichbar. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung macht diese Lage seit vielen Jahren besonders attraktiv.

Das Haus befindet sich auf einem insgesamt ca. 174 m² großen Grundstück inklusive Garagenflurstück und bietet darüber hinaus interessantes Entwicklungspotenzial. Vergleichbare Nachbarhäuser wurden bereits aufgestockt und zeigen die Möglichkeiten einer zukünftigen Erweiterung auf – selbstverständlich vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung durch den Käufer.

Ob als neues Zuhause für die Familie oder als langfristige Investition in einer der begehrtesten Wohnlagen des Main-Taunus-Kreises: Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Lage, Wohnqualität und Zukunftsperspektive.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Das helle Wohnzimmer ohne Möbe

Exposé - Galerie



Küche - Vorschlag



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Vorschlag



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Vorschlag



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Vorschlag



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad - Vorschlag



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Homeoffice - Vorschlag



Homeoffice