

# Exposé

## Reihenhaus in Bad Soden

### Bad Soden-Vogelviertel: Familienfreundliches Haus in begehrter Lage



Objekt-Nr. OM-471324

**Reihenhaus**

Verkauf: **525.500 €**

65812 Bad Soden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	173,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	104,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und familienfreundliche Reihenmittelhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage, einen sonnigen Garten sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Wohnkomfort, Funktionalität und Entwicklungspotenzial auf ideale Weise miteinander verbindet.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die separate Küche bietet kurze Wege und lässt sich bei Bedarf auch zu einem offenen Wohnkonzept umgestalten. Ein Gäste-WC rundet diese Ebene sinnvoll ab.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung. Die durchdachte Aufteilung bietet ausreichend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice oder alle, die sich zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten wünschen.

Ein besonderes Plus ist der großzügig ausgebaute Raum im Untergeschoss mit eigenem Badezimmer. Ob als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder Fitnessbereich – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Keller- und Abstellflächen.

Die Immobilie wurde von den Eigentümern über viele Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt, instand gehalten und modernisiert. Zahlreiche wesentliche Bauteile und technische Einrichtungen wurden fortlaufend erneuert, sodass sich das Haus heute in einem gepflegten Zustand präsentiert und gleichzeitig eine hervorragende Grundlage bietet, um eigene Wohnideen und Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen.

Ein weiterer Vorteil ist das vorhandene Entwicklungspotenzial: Vergleichbare Nachbarhäuser wurden bereits aufgestockt und zeigen die Möglichkeiten einer zukünftigen Erweiterung. Die baurechtliche Prüfung obliegt selbstverständlich dem Käufer.

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

Hinweis:

Ein Teil der Fotos wurde mittels KI virtuell möbliert, um Ihnen die Einrichtungsmöglichkeiten der Räume anschaulich zu präsentieren. Die jeweiligen Originalaufnahmen sind ebenfalls Bestandteil des Exposés. Weitere Bildbearbeitungen wurden nicht vorgenommen.

## Ausstattung

Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen (ca.-Angaben)

Teilweise Neugestaltung der Gartenanlage (2026)

Erneuerung bzw. Aufbereitung der Bodenbeläge (2026)

Malerarbeiten in Teilbereichen (2026)

Tankprüfung / Tankkontrolle durchgeführt (2026)

Kunststofffenster, überwiegend erneuert (ca. 2006)

Erneuerung der Elektroverteilung / des Sicherungskastens (ca. 2020)

Buderus-Ölheizungsanlage (ca. 2013)

Dach erneuert (ca. 2015)

Elektrisches Garagentor (ca. 2010)

Darüber hinaus wurden durch die Eigentümer fortlaufend verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Hinweis: Die vorstehenden Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer bzw. Vorbesitzer und erfolgen ohne Gewähr.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Lage im begehrten Vogelviertel – einer der beliebtesten und wertstabilsten Wohnlagen Bad Sodens. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, das Freibad sowie die charmante Innenstadt sind bequem erreichbar. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit ihrem familienfreundlichen Umfeld macht diese Wohnlage seit vielen Jahren besonders gefragt.

Das Haus steht auf einem insgesamt ca. 173 m<sup>2</sup> großen Grundstück einschließlich des separaten Garagenflurstücks und bietet darüber hinaus interessantes Entwicklungspotenzial. Vergleichbare Nachbarhäuser wurden bereits aufgestockt und verdeutlichen die Möglichkeiten einer zukünftigen Erweiterung. Die baurechtliche Prüfung und Genehmigungsfähigkeit obliegen selbstverständlich dem Käufer.

Ob als neues Zuhause für die Familie oder als nachhaltige Investition in einer der begehrtesten Wohnlagen des Main-Taunus-Kreises – diese Immobilie vereint eine ausgezeichnete Lage, eine durchdachte Wohnqualität und attraktives Entwicklungspotenzial. Eine seltene Gelegenheit, Wohnen und langfristige Wertbeständigkeit miteinander zu verbinden.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche - Visualisierung



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Visualisierung



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Visualisierung



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Visualisierung



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Homeoffice - Visualisierung



Homeoffice - Visualisierung

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Visualisierung



Badezimmer