

Exposé

Reihenhaus in Bad Soden

Vogelviertel in Bad Soden – Top-Lage für Ihre Familie



Objekt-Nr. OM-476485

Reihenhaus

Verkauf: **525.600 €**

Ansprechpartner:
Mark Scott Kennedy

65812 Bad Soden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1963	Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	174,50 m²	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	103,50 m²	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihemittelhaus im beliebten Vogelviertel von Bad Soden bietet alles, was sich Familien von einem langfristigen Zuhause wünschen: eine ruhige Wohnlage, einen sonnigen Garten, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz, um gemeinsam zu leben und individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die angenehme Wohnatmosphäre. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Hier genießen Sie entspannte Familienabende, gesellige Grillfeste oder unbeschwerte Stunden, während die Kinder im Garten spielen. Die separate Küche bietet kurze Wege im Alltag und kann – je nach persönlichem Geschmack – auch zu einem modernen, offenen Wohnbereich umgestaltet werden. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung. Ob Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Homeoffice – die flexible Raumaufteilung passt sich den Bedürfnissen verschiedenster Lebensphasen an und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ein besonderes Highlight ist der großzügig ausgebaute Bereich im Untergeschoss mit eigenem Badezimmer. Ob als Homeoffice, Gästebereich, Jugendzimmer, Hobbyraum oder Fitnessraum – dieser zusätzliche Wohnbereich eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und schafft wertvolle Flexibilität. Ergänzt wird das Untergeschoss durch praktische Keller- und Abstellflächen.

Das Haus wurde von den Eigentümern über viele Jahre hinweg mit großer Sorgfalt gepflegt und laufend instand gehalten. Zahlreiche wesentliche Bauteile und technische Einrichtungen wurden bereits modernisiert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die ideale Grundlage, um sie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und zu einem ganz persönlichen Zuhause zu machen.

Auch langfristig bietet die Immobilie attraktive Perspektiven: In der unmittelbaren Nachbarschaft wurden bereits vergleichbare Häuser aufgestockt. Dadurch besteht grundsätzlich Potenzial für eine spätere Erweiterung des Hauses. 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 über den Garten erreichbar und kann optional für 25.000 € zusätzlich erworben werden.

Hinweis:

Ein Teil der Fotos wurde mithilfe künstlicher Intelligenz virtuell möbliert, um Ihnen die vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten der Räume zu veranschaulichen. Die entsprechenden Originalaufnahmen sind ebenfalls Bestandteil dieses Exposés. Weitere Bildbearbeitungen wurden nicht vorgenommen.

Ausstattung

Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen (ca.-Angaben)

Die Immobilie wurde von den Eigentümern über viele Jahre hinweg sorgfältig gepflegt und laufend instand gehalten. Zahlreiche wesentliche Bauteile wurden bereits erneuert oder modernisiert:

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 bzw. des Sicherungskastens (ca. 2020)

Buderus-Ölheizungsanlage (ca. 2013)

Dach erneuert (ca. 2015)

Elektrisches Garagentor (ca. 2010)

Darüber hinaus wurden im Laufe der Jahre regelmäßig weitere Instandhaltungs- und Werterhaltungsmaßnahmen vorgenommen, sodass sich die Immobilie heute in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Hinweis: Die vorstehenden Angaben beruhen zum Teil auf Informationen der Vorbesitzer und erfolgen ohne Gewähr.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Lage

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre erstklassige Lage im begehrten Vogelviertel – einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen Bad Sodens. Familien schätzen hier vor allem die ruhigen Straßen, die gewachsene Nachbarschaft und die kurzen Wege im Alltag. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, das Freibad sowie die charmante Bad Sodener Innenstadt sind bequem erreichbar und machen das Viertel zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Groß und Klein.

Das Haus steht auf einem insgesamt ca. 174 m² großen Grundstück einschließlich des separaten Garagenflurstücks. Darüber hinaus bietet die Immobilie interessantes Entwicklungspotenzial: In der direkten Nachbarschaft wurden bereits vergleichbare Häuser aufgestockt, wodurch sich perspektivisch attraktive Erweiterungsmöglichkeiten ergeben können. Die baurechtliche Prüfung und Genehmigungsfähigkeit obliegen selbstverständlich dem Käufer.

Ob als neues Zuhause für die Familie oder als langfristig wertbeständige Investition – diese Immobilie vereint eine der besten Wohnlagen Bad Sodens mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem gepflegten Gesamtzustand und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten. Eine seltene Gelegenheit, sich ein Zuhause in einem der beliebtesten Wohnviertel des Main-Taunus-Kreises zu sichern.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche - Visualisierung



Küche

Exposé - Galerie



Homeoffice - Visualisierung



Homeoffice

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer - Visualis.



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Jugendzimmer - Visualisierung



Jugendzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Visualisierung



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad - Visualisierung



Tageslichtbad