Bad Suderode

# Wohnen mit Weitblick – außergewöhnlicher Bungalow in Südhanglage von Bad Suderode

*Objektnummer: 26363019*



KAUFPREIS: 329.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1710 m²

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26363019 |
| Wohnfläche | ca. 90 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1995 |
| Stellplatz | 2 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 329.900 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 20 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 29.07.2029 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 75.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

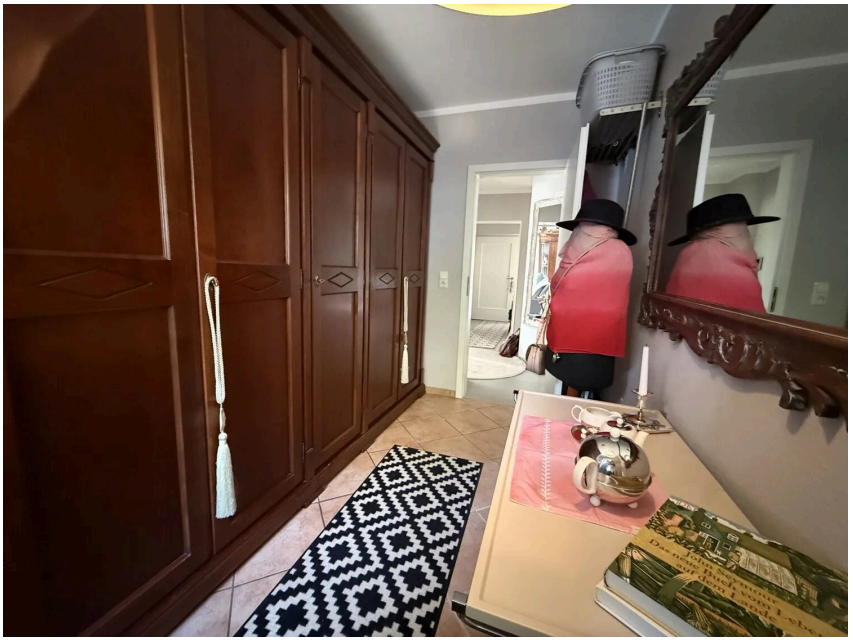
# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Die Immobilie





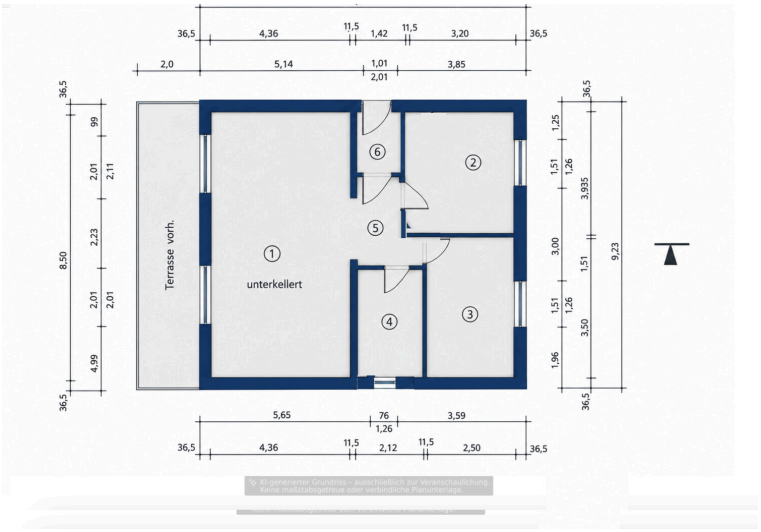
Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

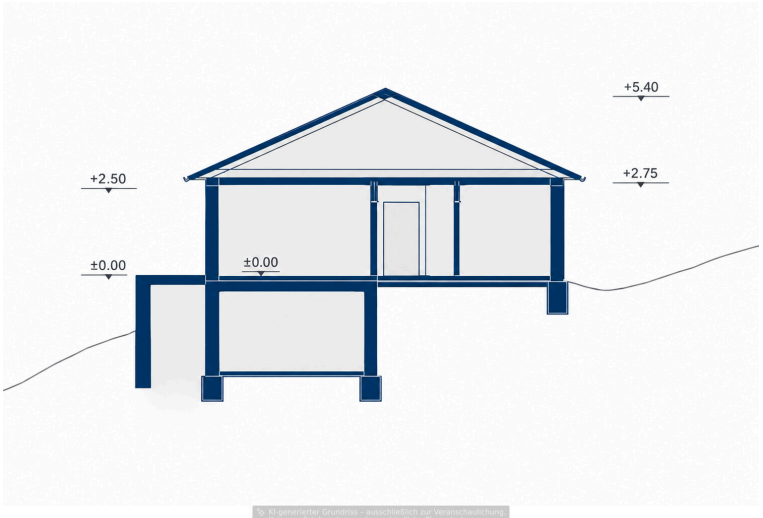
# Die Immobilie

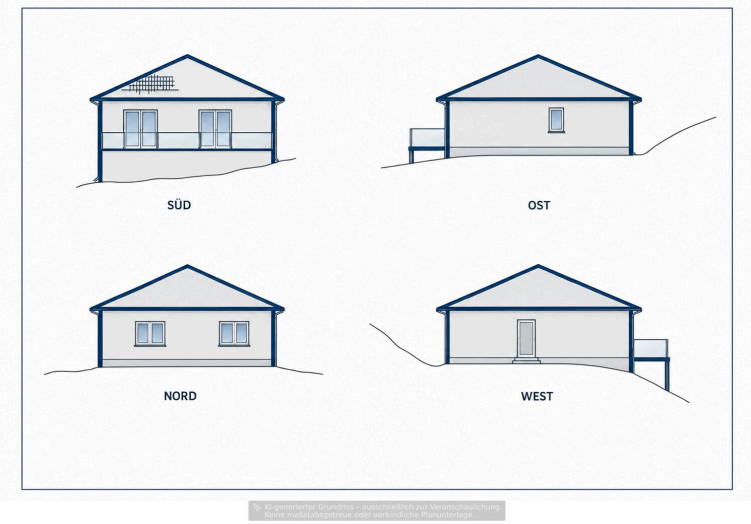


Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Ein erster Eindruck

Wohnen mit Weitblick – außergewöhnlicher Bungalow in Südhanglage von Bad Suderode
Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie in attraktiver Südhanglage von Bad Suderode. Das ca. 1.710 m² große Grundstück bietet viel Privatsphäre, großzügige Außenbereiche und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Ausblick über den Ort und die umliegende Natur des Harzes.

Der gepflegte Bungalow verfügt über ca. 90 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung sowie eine großzügige, ca. 20 m² große Terrasse. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine schön angelegte Treppenanlage, die sich harmonisch über den Südhang erstreckt.

Im Inneren empfängt Sie ein großzügig gestalteter Eingangs- und Flurbereich, der in den vergangenen Jahren neu gefliest wurde. Das angenehm dimensionierte Schlafzimmer befindet sich auf der Nordseite und ist direkt vom Flur aus erreichbar. Das ebenfalls vom Flur zugängliche Badezimmer wurde vor rund drei Jahren modernisiert und verfügt über eine moderne Wellnessdusche.

Ein weiterer Raum kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, nach Süden ausgerichtete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Von hier aus gelangen Sie über zwei große Fensterelemente direkt auf die weitläufige Terrasse. Ein Kamin sorgt in den kühleren Monaten zusätzlich für eine behagliche und angenehme Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich. Von hier aus lässt sich zudem der herrliche Blick über Bad Suderode und die Landschaft des Harzes genießen.

Zusätzlichen Stauraum bietet der vorhandene Dachboden, der reichlich Platz für saisonale Gegenstände, Dekorationen und all die Dinge bereithält, die nicht täglich benötigt werden.

Auch der Außenbereich bietet besondere Ausstattungsmerkmale. Auf dem Grundstück befindet sich eine hochwertige Fasssauna, die vor kurzer Zeit errichtet wurde. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein großzügiges Gewächshaus, das sich je nach persönlichem Bedarf auch als Wintergarten oder Ruhebereich nach einem Saunagang nutzen lässt.

Für Fahrzeuge und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten stehen mehrere Stell- und Unterbringungsoptionen zur Verfügung. Im Einfahrtsbereich befindet sich ein neuer Doppelcarport. Darüber hinaus verfügt das Anwesen über eine Doppelgarage, die teilweise zu einem komfortablen Bürobereich mit separatem WC ausgebaut wurde. Der

Bürobereich ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die sowohl zum Kühlen als auch zum Beheizen genutzt werden kann.

Eine weitere, von der Straßenseite aus zugängliche Garage bietet zusätzlichen Platz für Fahrzeuge, Hobby, Werkstatt oder Lagerzwecke.

Der Bungalow ist zudem teilweise unterkellert. Der ca. 20 m² große Keller bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich darüber hinaus ideal zur Unterbringung der Haustechnik oder für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Erneuerung der Heizungsanlage bislang noch kein neuer Energieausweis erstellt wurde. Der derzeit vorliegende Energieausweis basiert daher noch auf den Verbrauchs- bzw. Bedarfswerten der ehemaligen Gasheizungsanlage.

Auch im Bereich der Stromversorgung bietet die Immobilie interessante Ausstattungsmerkmale: Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 7,5 kWp wird durch einen 10-kWh-Stromspeicher ergänzt. Darüber hinaus besteht auf dem Grundstück eine Anschlussmöglichkeit für ein Elektrofahrzeug.

Dieses Anwesen vereint großzügiges Wohnen am Südhang mit beeindruckendem Ausblick, vielseitigen Nebengebäuden, moderner Energieausstattung und viel Privatsphäre inmitten der Natur.

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Ausstattung und Details

-Bungalow mit ca. 90 m² Wohnfläche
-Großzügiges Südhanggrundstück mit ca. 1.710 m²
-Großzügige Terrasse mit ca. 20 m²
-Attraktive Südhanglage mit schönem Ausblick über Bad Suderode und die umliegende Harzer Landschaft
-Großer Eingangs- und Flurbereich
-Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich
-Kamin im Wohnbereich für behagliche Wärme und gemütliche Atmosphäre
-Modernisiertes Badezimmer mit Wellnessdusche
-Beheizung über eine Luftwärmepumpe
-Photovoltaikanlage mit ca. 7,5 kWp
-Stromspeicher mit ca. 10 kWh
-Anschlussmöglichkeit für Elektrofahrzeuge
-Teilunterkellerung mit ca. 20 m² zusätzlicher Nutzfläche
-Hochwertige Fasssauna auf dem Grundstück
-Großzügiges Gewächshaus, alternativ als Wintergarten bzw. Ruhebereich nutzbar
-Neuer Doppelcarport
-Garage mit ausgebautem Bürobereich und separatem WC
-Zusätzliche Garage mit Zugang von der Straßenseite
-Hohe Privatsphäre durch das weitläufige Grundstück
-Ruhige und naturnahe Wohnlage in Bad Suderode

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Alles zum Standort

Bad Suderode präsentiert sich als ruhiger, gewachsener Wohnstandort innerhalb von Quedlinburg, der von einer überschaubaren Struktur, stabilitätsorientierter Nachfrage und einer angenehm bodenständigen Wohnatmosphäre geprägt ist. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Verlässlichkeit, gute Erreichbarkeit und eine solide infrastrukturelle Einbindung verbindet. Die geplanten Investitionen in die Wasserversorgung sowie die Einbindung in die kommunale Entwicklungsplanung unterstreichen die langfristige Perspektive des Standorts und stärken seine Attraktivität für qualitätsbewusste Haushalte.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Bad Suderode familienfreundlich und alltagsnah. Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar: Die Kindertagesstätte Harzzwerge liegt nur rund 7 Gehminuten entfernt, die Sekundarschule Hagenberg in etwa 10 Gehminuten, die Grundschule Am Hagenberg sowie die Gemeinschafts- und Sekundarschule Hagenberg jeweils in rund 11 Gehminuten. Ergänzend stehen weitere Schulen in Gernrode und im weiteren Umfeld zur Verfügung, was den Standort besonders für Familien mit langfristiger Planung interessant macht. Für die gesundheitliche Versorgung sorgen die Kurapotheke in etwa 4 Gehminuten, die Zahnarztpraxis Dr. Beßler ebenfalls in rund 4 Gehminuten sowie die Praxis von Dr. med. Ines Fiedler in etwa 5 Gehminuten. Auch der Alltag ist angenehm organisiert: Busverbindungen befinden sich mit den Haltestellen Bad Suderode, Stecklenberger Straße und Bad Suderode, Markt jeweils nur rund 3 Gehminuten entfernt, die Haltestelle Bad Suderode, Bahnhofstraße in etwa 5 Gehminuten; der Bahnhof Bad Suderode ist in rund 9 Gehminuten erreichbar. Für Einkauf und Versorgung stehen Supermärkte wie Netto und EDEKA im näheren Umfeld zur Verfügung. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Ein Spielplatz liegt bereits nach etwa 5 Gehminuten, weitere Spiel- und Sportangebote sowie der Kurpark sind in wenigen Minuten erreichbar und schaffen wertvolle Räume für Bewegung, Begegnung und entspannte Familienzeit.

Insgesamt bietet Bad Suderode für Familien ein harmonisches Umfeld mit guter Nahversorgung, kurzen Wegen und einem angenehm ruhigen Wohncharakter, der den Alltag spürbar erleichtert und langfristig überzeugt.

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26363019 - 06485 Bad Suderode

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com