

Halbmond – Hage

# Vielseitige Immobilie mit Pferdeboxen, Teich und Poolhaus

*CODICE OGGETTO: 25335001*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 415,61 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.131 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbemond – Hage

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |                                    |                                                                                                   |
|---------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25335001                                       | Prezzo d'acquisto                  | 570.000 EUR                                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 415,61 m <sup>2</sup>                      | Casa                               | Casa unifamiliare                                                                                 |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Vani                | 8                                              | Modernizzazione / Riqualificazione | 2013                                                                                              |
| Camere da letto     | 7                                              | Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                                       |
| Bagni               | 2                                              | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                         |
| Anno di costruzione | 1967                                           | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 3 x superficie libera, 2 x Garage |                                    |                                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.12.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 426.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1967                |

CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbemoond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbemond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbemond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbemoond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbemond – Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbemoond – Hage

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage**

## Una prima impressione

Exklusives Anwesen mit großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – Nähe Kurort Hage

Dieses eindrucksvolle Anwesen aus dem Jahr 1967, das 2013 umfassend modernisiert wurde, vereint komfortables Wohnen mit einem weitläufigen Grundstück, das ideal für Pferdehaltung und Naturliebhaber ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 415,61 m<sup>2</sup>, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 3.909 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 4.131 m<sup>2</sup> lässt diese Immobilie keine Wünsche offen.

### Zur Immobilie

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den geräumigen Eingangsbereich mit einem Kamin, der ein behagliches Ambiente schafft. Links vom Eingangsbereich befinden sich zwei Schlafzimmer. Weiter geradeaus führt der Flur zu einem Treppenloch mit separatem Hauseingang. Von hier aus gelangt man in den Obergeschossbereich. Ebenfalls rechts vom Flur liegt ein modernes Duschbad, das mit zeitgemäßer Ausstattung überzeugt.

Durch den Eingangsbereich hindurch erreicht man den großzügigen Hauptwohnbereich. Dieser offene Raum besticht durch eine Fußbodenheizung, einen weiteren Kamin und eine vollausgestattete Küche, die perfekt in den Wohnbereich integriert ist. Ein hochwertiges Vollbad mit großer Badewanne ergänzt diesen Bereich. Am Ende des Wohnbereichs links befindet sich ein kleiner Technikraum, in dem die moderne Heiztherme aus dem Jahr 2025 untergebracht ist.

Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoss, das mit einem offenen Ankleidezimmer und einem weiteren Schlafzimmer ausgestattet ist. Hier befinden sich zudem zwei zusätzliche Zimmer zur freien Nutzung, die als Büro oder auch als Schlafzimmer dienen. Ein Zwischenraum sowie ein separates WC befinden sich auf der selben Etage. Der Spitzboden bietet weiteren Stauraum oder zusätzliche Nutzfläche.

Vom Wohnbereich aus führt ein Übergang zum Hauswirtschaftsraum und zur großen Garage, die mit einer Hebebühne und einem großen Garagentor ausgestattet ist – ideal für Autoliebhaber oder Handwerker.

### Außenbereich

Der Außenbereich überzeugt mit zahlreichen Highlights. Eine großzügige Einfahrt mit Rondell und weiteren PKW-Stellplätzen sorgt für eine repräsentative Zufahrt. Zwei Pferdeboxen, ein Reitplatz und ein weitläufiger Auslauf bieten ideale Bedingungen für Pferdehaltung. Ergänzt wird das Anwesen durch eine Partyhütte, eine Sauna, einen großen Gartenteich mit Steg sowie einen einladenden Outdoorpool. Die überdachten und offen gestalteten Terrassenbereiche schaffen weitere Möglichkeiten zur Entspannung und Geselligkeit.

**CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Therme 2025 neu
- Gartenhütte
- Sauna
- Pool überdacht
- Großzügiges Grundstück
- Großzügige Raumaufteilung
- Pferdeboxen (vermietung möglich)
- Reitplatz
- Garage mit Hebebühne
- Gartenteich
- Möglichkeit der Pachtung von Wiesen zur Heugewinnung
- Offenes Wohnen

**CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage**

## Tutto sulla posizione

Halbmond ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Aurich in Ostfriesland, Niedersachsen, und gehört zur Samtgemeinde Hage. Mit einer Fläche von etwa 5,15 Quadratkilometern und rund 600 Einwohnern ist Halbmond eine ruhige und ländlich geprägte Ortschaft. Die Gemeinde liegt im nordwestlichen Teil von Ostfriesland, eingebettet in die typische Küstenlandschaft der Region, die durch weite Wiesen, Felder, Entwässerungskanäle (Sieltiefs) und vereinzelte Baumbestände geprägt ist.

Geografisch befindet sich Halbmond etwa 10 Kilometer nordwestlich von Aurich, der Kreisstadt und einem zentralen Versorgungsort der Region. Im Norden grenzt Halbmond an die Stadt Norden, die für ihre historische Altstadt und ihre Nähe zur Nordsee bekannt ist. Nur wenige Kilometer westlich liegt die Gemeinde Hage, die als Verwaltungssitz der Samtgemeinde wichtige Dienstleistungen bietet und eine gute Infrastruktur aufweist. Halbmond ist zudem nur etwa 15 Kilometer von der Nordseeküste entfernt, was es zu einem attraktiven Standort für Ausflüge in die Küstenregion macht.

Die verkehrstechnische Anbindung von Halbmond erfolgt hauptsächlich über die Landstraßen, die es mit den umliegenden Ortschaften verbinden. Die nächstgelegenen größeren Verkehrswege sind die Bundesstraße 72 in Norden und die Bundesstraße 210 in Aurich, die einen schnellen Anschluss an die ostfriesischen Hauptverkehrsachsen bieten.

Die Umgebung von Halbmond zeichnet sich durch eine besondere Ruhe und Naturnähe aus, die es zu einem beliebten Wohnort für Menschen macht, die dem städtischen Trubel entfliehen möchten. Gleichzeitig ist die Lage günstig für Tagesausflüge zu den ostfriesischen Inseln, wie etwa Norderney oder Juist, die von den Fährhäfen in Norddeich erreicht werden können.

Halbmond ist nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern auch von einer typisch ostfriesischen Atmosphäre geprägt, die sich in der regionalen Architektur, den Windmühlen in der Nähe und dem kulturellen Leben widerspiegelt. Die Region ist geprägt von Landwirtschaft und sanftem Tourismus, was Halbmond ein idyllisches, beschauliches Profil verleiht.

**CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbmond – Hage**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 426.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25335001 - 26524 Halbemond – Hage

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)