

**Marienhafe**

# Seltene Gelegenheit - Windmühle mit Wohnhaus und Müllerhaus - Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

**Objektnummer: 24418070**



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

**WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.134 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhafte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24418070                   |
| Wohnfläche   | ca. 174 m²                 |
| Zimmer       | 7                          |
| Schlafzimmer | 2                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1897                       |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | Auf Anfrage                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 138 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung                                     |

Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhafé

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |      |
|-------------|----------------|----------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas            |                |      |

Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Liebhaber-Ensemble bestehend aus einer zwei stöckigen Galerieholländer-Mühle mit Müllerhaus und Anbau bietet eine Fläche von ca. 374 m<sup>2</sup>. Das ehemalige Packhaus (Anbau an der Windmühle) wurde in den Jahren 1993 und 1994 zum Wohnhaus mit ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgebaut und im Jahr 1997 nochmals kernsaniert.

Es besteht im Erdgeschoss aus einer großzügigen Wohnküche mit Kaminofen, einem hellen Duschbad und Hauswirtschaftsraum, sowie einem gemütlichen Wohnzimmer. Von dem angrenzenden Flur gelangen Sie direkt in die erste Etage der Windmühle. Der Raum strahlt durch seine Geschichte einen ganz besonderen Charme aus.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie sowohl durch die Mühle, als auch durch das Wohnhaus in das Obergeschoss.

Hier empfangen Sie zwei gut geschnittene Zimmer, die als Schlafzimmer genutzt werden können, ein Duschbad, ein WC, sowie der Heizungsraum.

Über den Flur gelangen Sie aus dem Wohnhaus wieder in die Mühle (2. Etage). Derzeit befindet sich hier ein Fotostudio, welches sich in die erhaltenen Vorrichtungen für die Mühlen-Mahlgänge integriert.

Darüber liegend befindet sich das Galerie-Zimmer der Mühle. Umrandet von der Galerie (Balkon) der Mühle strahlt auch dieses Zimmer einen ganz besonderen Charme aus.

Der großzügige eingezäunte Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung im Freien. Ein Freisitz lädt zum Verweilen ein und kann vielseitig genutzt werden. Darüber hinaus steht ein Doppel-Carport, sowie ein weiterer großzügiger Unterstand für die Unterbringung von Fahrzeugen zur Verfügung.

Diese Immobilie verbindet historische Elemente mit modernem Wohnkomfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden, um sich vor Ort von der Einzigartigkeit dieser Immobilie zu überzeugen.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich mit uns in Verbindung zu setzen und weitere Informationen zu erhalten.

Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhafé

## Ausstattung und Details

Hochwertige Einbauküche  
Kaminofen  
Holzsprossenfenster  
Offene Balkenlage  
Einbauschränke  
Duschbad EG (2022)  
Laminat, Parkett und Holzdielenböden  
Holz-Zimmertüren  
Holztreppe  
Original Mühlenwerke  
Galerie  
Solarthermie  
Gas-Heizung mit WW Speicher  
Werkstatt im Nebengebäude (ehem. Müllerhaus)  
Eingezäunter Garten  
Freisitz  
Doppel-Carport  
Anhänger oder WoMo-Unterstand

Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhafe

## Alles zum Standort

Das denkmalgeschützte Anwesen befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage von Marienhafe. Marienhafe ist eine Gemeinde und Verwaltungssitz in der Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich. Diese charmante Region am Meer zeichnet sich durch einen sehr hohen Erholungswert aus und lädt zu erholsamen Abendspaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Die Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten macht diesen Standort besonders beliebt und bietet einen hohen Wohnwert. Alles was Sie zum Leben benötigen ist nach kurzem Anfahrtsweg erreichbar. Ob Restaurants und Cafés, Lebensmittelgeschäfte, Banken, Apotheken aber auch Blumenläden und Boutiquen sind hier zu finden. Mehrere Ärzte in Marienhafe und die Krankenhäuser in Norden, Aurich und Emden sorgen für eine gute medizinische Versorgung.

Marienhafe verfügt über einen Bahnhof für den Nah- und Fernverkehr. Die Stadt Norden erreichen Sie in etwa 10 km und Aurich in etwa 18 km bequem mit dem Auto.

Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhäfe

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24418070 - 26529 Marienhafte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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