

Marlow – Mecklenburg Vorpommern

# Großzügiges Anwesen mit Potenzial

Objektnummer: 25265009



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 8.812 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

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

Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25265009
Wohnfläche	ca. 189 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN**LEGENDE**

- 01 Flur - 11,40 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnzimmer - 28,79 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 15,87 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafzimmer - 15,90 m<sup>2</sup>
- 05 Waschküche - 7,65 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 7,30 m<sup>2</sup>
- 07 Küche - 17,25 m<sup>2</sup>

VP VON POLL  
IMMOBILIEN**LEGENDE**

- 01 Gesamfläche - 45,00 m<sup>2</sup>

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: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Ein erster Eindruck

Willkommen auf einem Anwesen mit Geschichte, Charakter und großem Potenzial: Inmitten der ruhigen Landschaft von Marlow erwartet Sie ein außergewöhnliches Ensemble aus Wohnhaus, ausgebauter Wohneinheit im Hofgebäude sowie einer denkmalgeschützten Windmühle – eingebettet in ein weitläufiges Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 8.812 m<sup>2</sup>. Die eindrucksvolle, alleinartige Zufahrt eröffnet bereits beim Ankommen den Blick auf das weitläufige Gelände und die historische Bausubstanz, die viel Raum für individuelle Ideen bietet.

Das Hauptwohnhaus verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Es eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder für alle, die großzügig wohnen und gleichzeitig Rückzugsorte schaffen möchten. Im Dachgeschoss sind derzeit 2 Zimmer, können aufgrund der Leichtbauwände allerdings beliebig verändert werden. Die separate Wohneinheit im angrenzenden Hofgebäude umfasst zwei weitere Zimmer, darunter ein eigenes Schlafzimmer, ein Balkon und bietet sich als Gästebereich, zur Vermietung oder als Atelier- oder Arbeitsraum an – mit einem Höchstmaß an Flexibilität für künftige Nutzungen.

Das eigentliche Herzstück des Anwesens ist die denkmalgeschützte Windmühle. Sie prägt nicht nur das Erscheinungsbild des Grundstücks, sondern steht sinnbildlich für die Geschichte und den besonderen Charakter dieser Immobilie. Die Windmühle eröffnet vielfältige Möglichkeiten – sei es als architektonisches Highlight mit Ausstellungscharakter, als kreative Arbeitsumgebung oder einfach als historisches Schmuckstück mit unverwechselbarem Charme.

Der Gesamtzustand des Anwesens ist sanierungsbedürftig. Über die Jahre sind witterungs- und altersbedingte Schäden entstanden, die eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung notwendig machen. Dazu zählen insbesondere Bereiche der Gebäudehülle, der Innenausbau sowie Teile der technischen Ausstattung. Feuchtigkeitseinwirkungen sind stellenweise vorhanden. Für Käufer mit handwerklichem Geschick, Sinn für historische Bauten oder dem Wunsch, etwas Einzigartiges zu erschaffen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: Die Verbindung von Substanz, Fläche und Geschichte ist in dieser Form kaum zu finden – und wartet darauf, neu belebt zu werden.

Dieses Anwesen spricht Menschen an, die das Besondere suchen und keine Berührungsängste mit einer behutsamen Sanierung haben. Ob als ländlicher

Familiensitz, Ferienimmobilie mit mehreren Nutzungseinheiten oder als Projekt mit kulturellem oder künstlerischem Hintergrund – die vorhandenen Strukturen bieten viele Möglichkeiten, um ein stimmiges Gesamtkonzept zu realisieren.

Gern senden wir Ihnen bei Interesse weitere Unterlagen zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Wir danken für Ihr Verständnis.

Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Ausstattung und Details

- ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt
- verteilt auf ein Wohnhaus und einer ausgebauten Wohneinheit im Hofgebäude
- 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und Duschbad im Haupthaus
- 2 Zimmer, Duschbad und Balkon im Hofgebäude
- Garagen- und Kellerräume
- denkmalgeschützte Windmühle
- Ölheizung
- großzügiges Anwesen auf ca. 8.812 m<sup>2</sup>
- alleinartige Zufahrt zum Haus

**Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern**

## Alles zum Standort

Die charmante Kleinstadt Marlow liegt im Herzen des Landkreises Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern – eingebettet in eine ruhige, naturreiche Umgebung und zugleich verkehrsgünstig zwischen den Städten Ribnitz-Damgarten und Sanitz. Die Ostseeküste mit ihren beliebten Badeorten wie Graal-Müritz oder dem Fischland-Darß-Zingst ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Marlow bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, einer Grundschule, Kindertagesstätten sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Überregionale Bekanntheit genießt die Stadt durch den Vogelpark Marlow – ein familienfreundliches Ausflugsziel mit weitläufigem Tier- und Erlebnispark.

Die umliegende Natur – geprägt von Feldern, Wäldern und kleinen Seen – lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ruhigen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Pendler erreichen über die B105 oder die nahegelegene Autobahn A20 schnell größere Städte wie Rostock oder Stralsund.

Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25265009 - 18337 Marlow – Mecklenburg Vorpommern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

---

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow

Tel.: +49 38220 - 15 89 00

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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