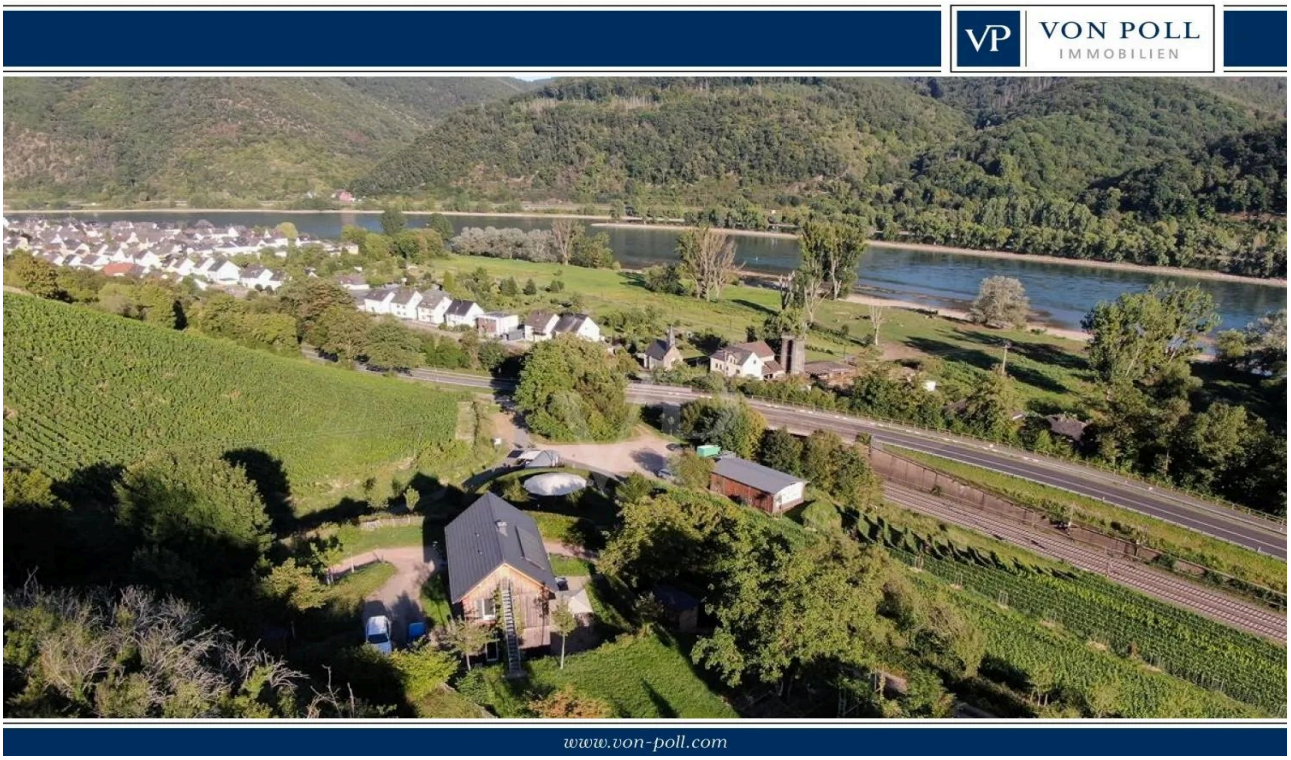
Spay

A unique winery in a World Heritage Site with soul and substance – ideal for winemakers and investors

Property ID: 25014107



PURCHASE PRICE: 1.890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 19500 m^2

Property ID: 25014107 - 56322 Spay

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25014107 - 56322 Spay

At a glance

Property ID	25014107
Living Space	ca. 110 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2013

Purchase Price	1.890.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 156000 m²
Usable Space	ca. 898 m²

Property ID: 25014107 - 56322 Spay

Energy Data

Energy Source	wood
Energy certificate valid until	22.10.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	69.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25014107 - 56322 Spay

The property





Property ID: 25014107 - 56322 Spay

The property





Property ID: 25014107 - 56322 Spay

The property





Property ID: 25014107 - 56322 Spay

The property





Property ID: 25014107 - 56322 Spay

The property

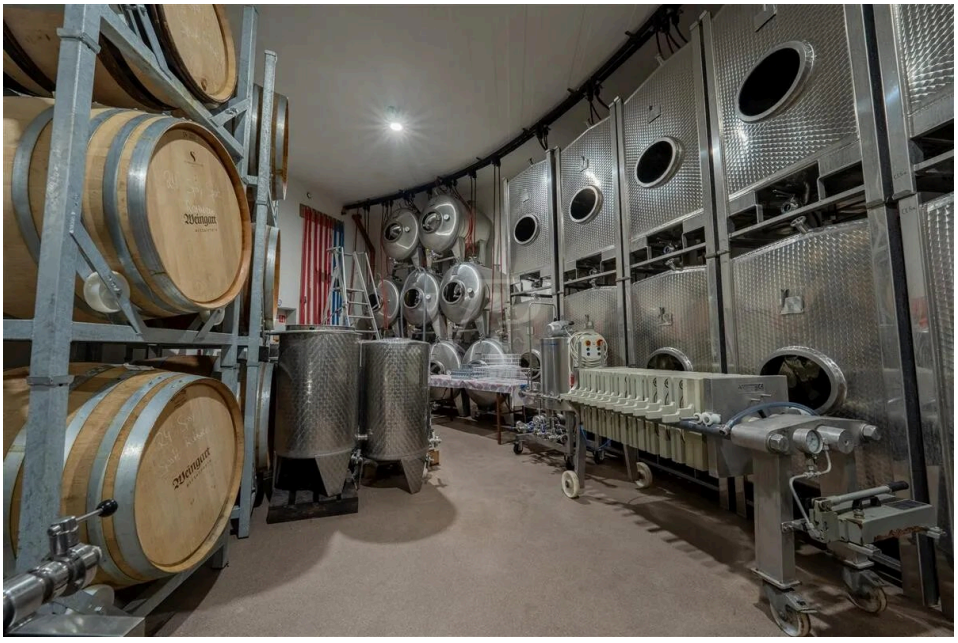




Property ID: 25014107 - 56322 Spay

The property





Property ID: 25014107 - 56322 Spay

The property





Property ID: 25014107 - 56322 Spay

The property





Property ID: 25014107 - 56322 Spay

A first impression

Ausstattung/Inventarliste
- Familiengeführtes Weingut in Alleinlage oberhalb des Mittelrheins mit einzigartigem Panoramablick
- Gesamtfläche ca. 15,6 ha Eigentum, davon ca. 4,1 ha bestockte Rebfläche (ca. 3,3 ha Riesling, ca. 0,8 ha Spätburgunder im Bopparder Hamm und Spay)
- voll arrondierte Hofstelle von 1,95 ha, insgesamt ca. 11,5 ha arrondiert und nur durch Wirtschaftswege getrennt
- Erweiterungspotenzial: ca. 1,1 ha kurzfristig bepflanzbare Brache
Ca. 1,65 ha Pachtfläche mit 100% Riesling
- Architekten Wohnhaus (Bj. 2013/14), ca. 110 m² Wohnfläche, massive Holzbauweise
- nachhaltige Energieversorgung: Holzheizung, Solarthermie, Regenwassernutzung, autarke Strom- und Wasserversorgung
- Nebengebäude (Bj. 2024): ca. 7,5 m² Dieselaggregat-Station, Transferschalter für Netzersatzbetrieb
- Holzhalle ca. 100m², Lagerraum für Kartonagen, Kellereimaschinen, Wertstoffe, Leergut und Paletten
- Weinkeller (Bj. 2017): ca. 230 m² Nutzfläche, Rundbau, unterirdisch, naturgekühlt mit Erdwärmetauscher, Wärmepumpe und kontrollierter Lüftung
- hochwertige technische Ausstattung mit Edelstahl- und Holzfässern (Gesamtkapazität ca. 54.000 l), moderner Presse, Pumpen und Filtrationsanlagen
Weinlager, Labor, Kühlung, Entfeuchtung und Wasserzisterne (ca. 120 m³) integriert
- Vinothek (Bj. 2019) als Tinyhaus auf Rädern, ca. 32 m², Verkostungsraum für bis zu 14 Personen, Büro Personal- und Gästetoilette
- Terrasse (ca. 26 m²) und großer Picknickplatz (ca. 250 m²) mit Sitzgelegenheiten für bis zu 35 Personen, Sonnenschirme und direkter Blick auf Rheintal und Weinberge
- 100m² Holzhalle (Bj. 2019) in Fachwerkkonstruktion, ca. 500 m² befestigter Hof mit LKW-Wendekreis, Lager für Maschinen, Leergut und Wertstoffe
- Wasserversorgung: Eigene Quellfassung im historischen Stollen, 900 m³/Jahr Wasserrecht, 4–6 bar Falldruck ohne Pumpe
- Abwasser- & Bewässerungssystem: Pflanzenkläranlage, Mehrkammergruben, Nutzung gereinigten Wassers zur Tropfbewässerung
- Stromversorgung: Eigene Trafostation und Notstromversorgung über Industriedieselaggregat
- Bewässerungssysteme mit ca. 170 m³ Gesamtkapazität (Regen- und Abwasserzisternen, Löschwasservorrat)
- Inventar Weinbau: Radlader Komatsu, Niko Raupe (Bj. 2025), Landcruiser, Anhänger, diverse Maschinen, Geräte und Akkuwerkzeuge
- Inventar Weinkeller: Presse, Pumpen, Filter, Edelstahl- & Holzfässer, Labor, Stapler, Zubehör
- Inventar Verkauf/Vinothek: Kühlmöbel, Theken, Spülmaschine, Ausschankzubehör,

Bestuhlung, Zelte, Sonnenschirme etc.
- Inventar Weinbestand zum Zeitpunkt der Übergabe
- Inventar Wohnhaus: Grundofen, Holzküchenherd, Gasherd, Fußbodenheizung, ökologische Dämmung

Besonderheiten:
- vollständig autarker Betrieb bei Strom- und Wasserversorgung möglich
- Ökologisch durchdachte Bauweise und nachhaltige Betriebsführung
- einzigartige Außenlage mit Blick auf Weinberge und Rheintal
- gepflegte Außenanlagen mit Gemüsegarten, Hecken und Bäumen

Property ID: 25014107 - 56322 Spay

Details of amenities

Weitere Informationen sowie detaillierte Angaben zur Ausstattung finden Sie im ausführlichen Exposé.

Property ID: 25014107 - 56322 Spay

All about the location

Spay ist ein idyllisches Dorf mit rund 2.000 Einwohnern im Landkreis Mayen-Koblenz, direkt am Rhein gelegen und am nördlichen Ende der berühmten Weinlage Bopparder Hamm, der rheinaufwärts anschließt.
Umgeben von Weinbergen, sanften Höhenzügen und eindrucksvoller Natur bietet der Ort eine gelungene Verbindung aus landschaftlicher Schönheit, Ruhe und guter Erreichbarkeit – Koblenz, Mainz und Frankfurt sind durch die nahegelegene Bahn- und Busanbindung bequem zu erreichen.

Das Ortsbild ist geprägt von historischen Fachwerkhäusern, gepflegten Weingütern und einer lebendigen Weinbaukultur. Drei Gaststätten sowie ein Metzger und ein Bäcker sorgen für die Grundversorgung im Ort. Supermärkte befinden sich im wenige Kilometer entfernten Rhens. Kindergarten und Grundschule sind direkt in Spay vorhanden, weiterführende Schulen in Boppard oder Koblenz. Die nächste Bus- und Bahnstation liegt nur rund 1.000 Meter vom Weingut entfernt.
Ein idealer Ort für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Weitere exquisite Weingüter im Ort unterstreichen die lange Weinbautradition und laden zur Verkostung regionaler Spitzenweine ein.

Property ID: 25014107 - 56322 Spay

Other information

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.

Property ID: 25014107 - 56322 Spay

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com