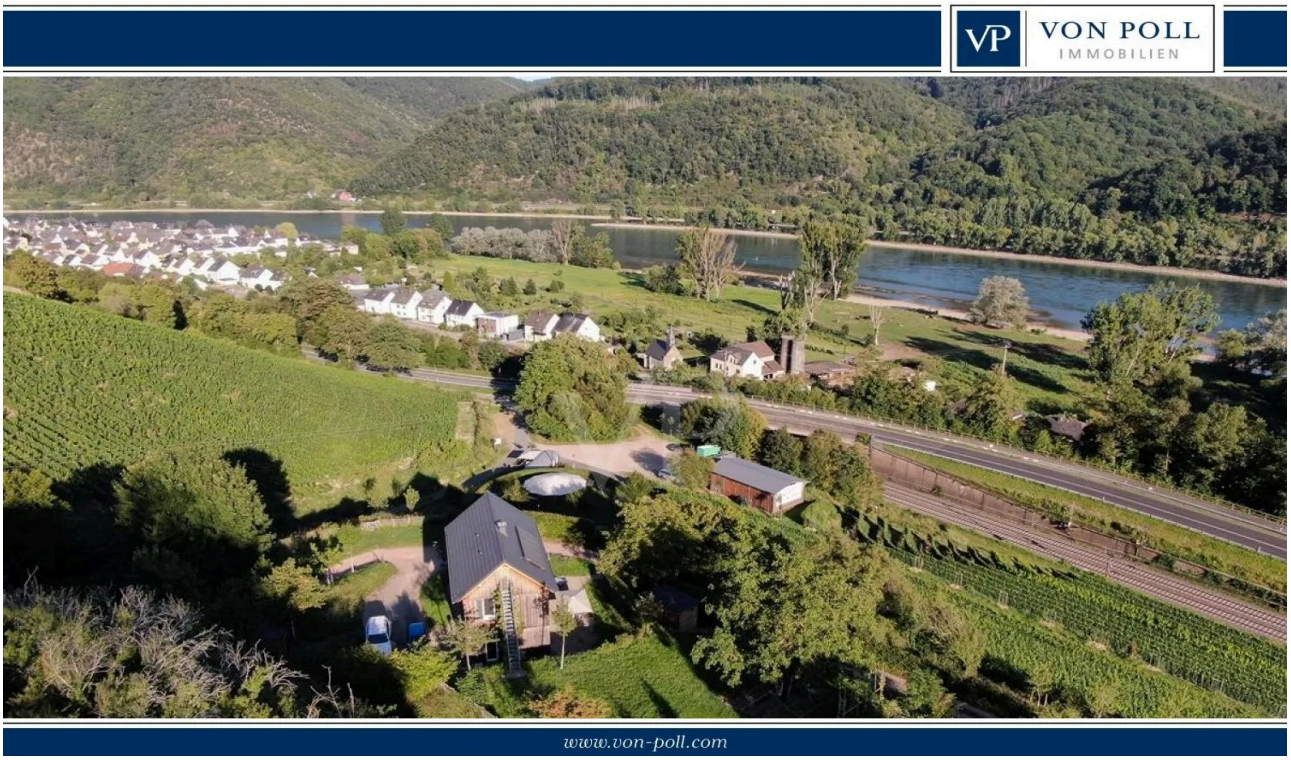
Spay

Einmaliges Weingut im Weltkulturerbe mit Seele und Substanz – ideal für Winzer und Investoren

Objektnummer: 25014107



KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 19500 m²

Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

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

Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Auf einen Blick

Objektnummer	25014107
Wohnfläche	ca. 110 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2013

Kaufpreis	1.890.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 156000 m²
Nutzfläche	ca. 898 m²

Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	22.10.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	69.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Die Immobilie





Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Die Immobilie





Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Die Immobilie





Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Die Immobilie





Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Die Immobilie

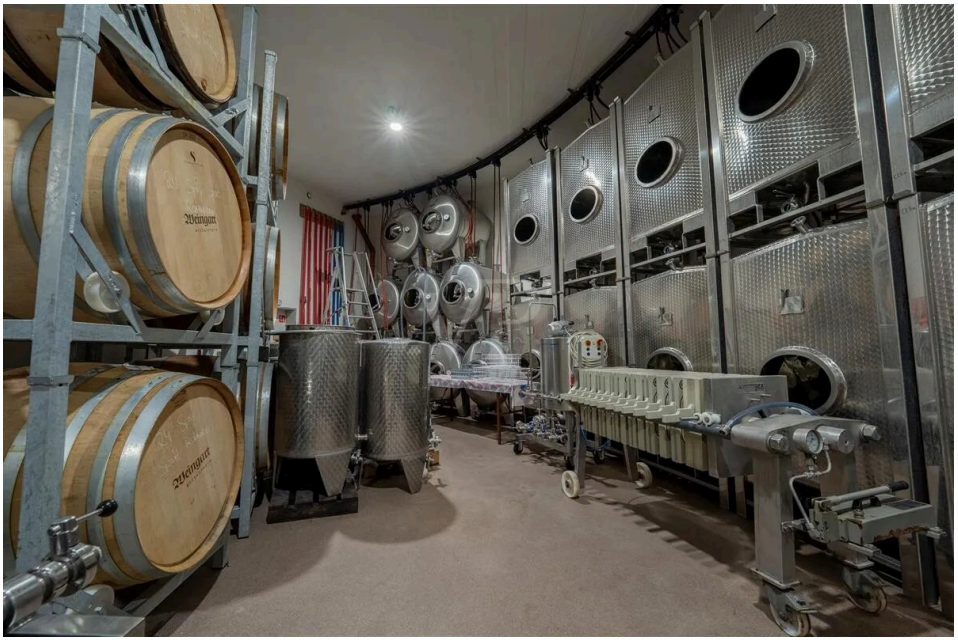




Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Die Immobilie





Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Die Immobilie





Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Die Immobilie





Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Ein erster Eindruck

Dieses familiengeführte Weingut in Alleinlage oberhalb des Mittelrheins vereint exklusive
Weinproduktion mit komfortablem Wohnen und traumhaftem Panoramablick auf das Rheintal.
Es bietet sowohl für Jungwinzer, zur Betriebserweiterung oder als Investment potential.
Der Betrieb wird bis zur seiner Übergabe weitergeführt, und ein reibungsloser Übergang sowie
die Einarbeitung des neuen Kellermeisters sichergestellt.
Der Grundbesitz umfasst insgesamt 15,6ha, davon 4,1ha mit Riesling und Spätburgunder
bestockte Rebfläche, 1,1ha Erweiterungsflächen mit hohem Anbaupotential und die Hofstelle
auf einem sehr großen arrondierten Gelände. Die Weinberge umfassen weiterhin 1,65ha mit
Riesling bestockte Pachtfläche, vor allem in Bacharach.
Das 2013/14 errichtete Wohnhaus (ca. 110 m2) beeindruckt durch nachhaltige Holzbauweise,
ökologische Dämmung, Fußbodenheizung sowie Grundofen, und liegt direkt am Weingut. Es
bildet den idealen Mittelpunkt eines autarken, modern ausgestatteten Weinguts mit eigenständiger Strom- und Wasserversorgung.
Im Jahr 2017 wurde ein ca 230 m2 unterirdischer Weinkeller mit Naturkühlung, Wärmepumpe,
Edelstahl- und Holzfässern sowie modernster Kellertechnik errichtet.
Ergänzt wird das Ensemble durch eine mobile Vinothek als Tinyhouse (ca 32 m2, 2019) mit
Terrasse sowie ein Picknickbereich für bis zu 35 Gäste.
Holzlager, Fachwerkhalle, befestigter Hof und umfangreiches Inventar für Weinbau, Kellerbetrieb und Vinothek gehören zum Angebot.
Muster
Die gepflegten Außenanlagen, die nachhaltige Bauweise sowie die einzigartige Alleinlage
machen dieses Weingut zu einem einmaligen Traumdomizil am Mittelrhein.

Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Ausstattung und Details

-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 1,95ha, 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 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
Muster
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
25014107 - Peterspay 1 · 56322 Spay
Ausstattung und Details
-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

Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

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: 25014107 - 56322 Spay

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com