

Spay

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

Objektnummer: 25014107



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

**KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 19.500 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay**

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

**Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25014107</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.890.000 EUR</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2013/2014</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 156.000 m<sup>2</sup></b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 898 m<sup>2</sup></b>

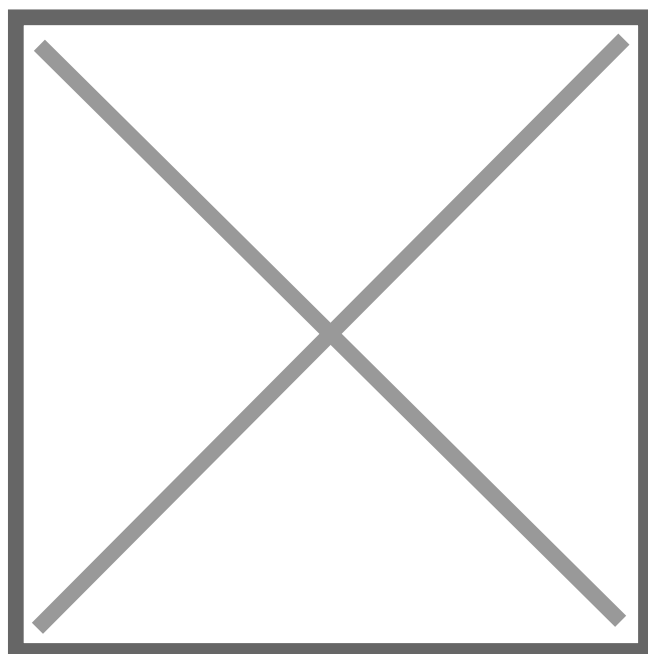
Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay

## 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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS TOP**  
WALDNER & PARTNER  
2024  
DIE BESTEN IMMOBILIEN  
MKT. #103

**VP**  
BANK IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANLEHNER  
TOP Maklerkollektive  
★★★★★  
REKOMMENDATION FÜR  
VON POLL IMMOBILIEN

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

**Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay**

## Ein erster Eindruck

### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, massive Holzbauweise
- nachhaltige Energieversorgung: Holzheizung, Solarthermie, Regenwassernutzung, autarke Strom- und Wasserversorgung
- Nebengebäude (Bj. 2024): ca. 7,5 m<sup>2</sup> Dieselaggregat-Station, Transferschalter für Netzersatzbetrieb
- Holzhalle ca. 100m<sup>2</sup>, Lagerraum für Kartonagen, Kellereimaschinen, Wertstoffe, Leergut und Paletten
- Weinkeller (Bj. 2017): ca. 230 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>) integriert
- Vinothek (Bj. 2019) als Tinyhaus auf Rädern, ca. 32 m<sup>2</sup>, Verkostungsraum für bis zu 14 Personen, Büro Personal- und Gästetoilette
- Terrasse (ca. 26 m<sup>2</sup>) und großer Picknickplatz (ca. 250 m<sup>2</sup>) mit Sitzgelegenheiten für bis zu 35 Personen, Sonnenschirme und direkter Blick auf Rheintal und Weinberge
- 100m<sup>2</sup> Holzhalle (Bj. 2019) in Fachwerkkonstruktion, ca. 500 m<sup>2</sup> befestigter Hof mit LKW-Wendekreis, Lager für Maschinen, Leergut und Wertstoffe
- Wasserversorgung: Eigene Quelfassung im historischen Stollen, 900 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup> 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

**Objektnummer: 25014107 - 56322 Spay**

## **Ausstattung und Details**

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

**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**

## 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 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](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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