



Objekt:
Historische Villa mit privater Reitanlage
Grubenstraße 90 • 56759 Leienkaul

Kaufpreis:
€ 1.300.000

Käuferprovision:
€ 3,57% vom notariell beurkundeten Kaufpreis einschließlich der gesetzlichen MwSt.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach vorheriger Terminabsprache möglich. Sie erreichen mich telefonisch unter

0160-989 40 552

Ihr Michael Münstedt



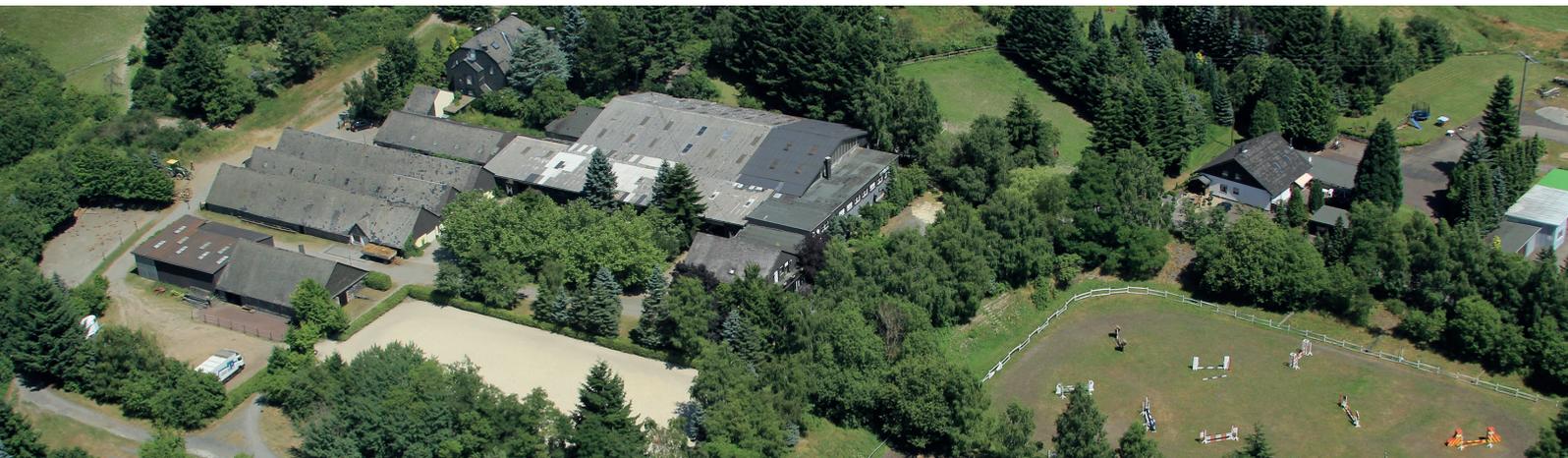
Historische Villa mit privater Reitanlage auf ca. 2,3 ha

Nur 10 Autominuten von der A 48 entfernt, erreichen Sie die im 18. Jahrhundert durch Bergleute gegründete kleine Ortschaft Leienkaul im malerischen Kaulenbachtal. Am Ende der Ortschaft befindet sich eine der drei größten Schiefergruben der Region, die seit 1959 nicht mehr in Betrieb ist. Auf diesem Gelände steht die von einem parkähnlichen Garten umgebene imposante Fabrikantenvilla, die ca. im Jahre 1920 erbaut wurde, mit 3 großen, teilweise historischen Scheunen, und der später errichteten Reitanlage mit einer Reithalle (20 x 40), derzeit 27 Innenboxen und 2 Außenboxen, einem Springplatz (40 x 100) und einem Dressurplatz (20 x 60). Das ganze Areal ist umgeben von 21 großen Weiden mit Selbsttränken, die bei Bedarf zugepachtet werden können und einem herrlichen Ausreitgelände.

Das vollunterkellerte schiefergedeckte Haupthaus wird seit 50 Jahren von derselben Familie bewohnt und liebevoll instand gehalten. Im Erdgeschoß befinden sich 2 Wohnzimmer mit großen Wintergärten und Kaminofen, eine große Wohnküche, ein Büro, ein Gästezimmer, ein Wirtschaftsraum und ein großes Badezimmer. Im Obergeschoß gelangen Sie zu den 5 Schlafräumen und einem großen, modern gestalteten Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne und Bidet. Das Dachgeschoß wurde vor einigen Jahren zu einem vollausgestatteten modernen Studio ausgebaut.

Vor ca. 30 Jahren entstand in Massivbauweise eine helle Reithalle mit Stalltrakt und großer, derzeit als „Reiterstübchen“ genutzten Gastronomie mit Blick in die Halle, sowie Aufenthalts- und Jugendräumen. Angrenzend an diese Einheit befindet sich über zwei Ebenen die Verwalterwohnung mit einem angrenzenden renovierungsbedürftigen Pfleger-Appartement.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude befinden sich in einem gepflegten, sofort nutzbaren Zustand.



Geschichte des Ortes:

Der Ort Leienkaul, in dem sich das Objekt befindet, gehört zur Kreisverwaltung Cochem-Zell. Sämtliche relevanten Ämter befinden sich in Cochem. Der Ort Leienkaul ist eine seit dem 12. Juni 2004 eigenständige Ortsgemeinde und war vorher ein Ortsteil von Laubach. Der Ort gehört zur Verbandsgemeinde Kaisersesch.

Maria Martental (Martyldal) wurde vermutlich um 1141 vom Kloster Springiersbach aus gegründet und war bald ein bedeutender Wallfahrtsort. Der Ort Leienkaul selbst wurde Ende des 18. Jahrhunderts von Bergleuten in der Gemarkung Laubach gegründet. Um 1900 gab es drei größere Betriebe, nämlich „Maria-Schacht“, „Colonia-Schacht“ und das „Müllenbacher Dachschieferwerk (Härewiss)“. 1922 ging die Grubenanlage „Maria-Schacht“ für 1,5 Mio. Reichsmark in den Besitz der Gebrüder Rother über. 1928 wurden „Colonia“ und „Härewiss“ geschlossen. Viele junge Leute suchten sich andere Arbeitsstellen und zogen aus Leienkaul fort. In der Nacht vom 8. auf den 9. Januar 1959 beendeten Naturgewalten den Schieferabbau am Kaulenbach und Sesterbach. Schneeschmelze und Wassereinbrüche hatten binnen einer Nacht die drei Grubensohlen der letzten noch aktiven Grube „Maria-Schacht“ überflutet und Werkzeuge, Maschinen und Sprengmittel vernichtet. Selbst die eingesetzten Pumpen konnten die bergmännische Katastrophe nicht verhindern. Das Gelände „Maria-Schacht“ ist nun seit über 50 Jahren im Besitz einer Familie und dient dieser als privates Anwesen mit Reitanlage. Es wurden Schiefersteine abgebaut und gespalten. Ein historisches Betriebsgebäude zum Spalten der Steine befindet sich auf dem Gelände.



Lage:

Leienkaul ist heute ein kleines Straßen-Dorf entlang der Grubenstraße, der Hauptstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Ort selbst gibt es ein Gasthaus. Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Laubach, ein Kindergarten im Nachbarort Müllenbach. Alle weiteren Angebote, wie Einkaufen und Ärzte findet man in Kaisersesch, ca. 6,5 km vom Objekt entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich in Cochem. In 11 km Entfernung befindet sich ein Flugplatz mit befestigter Rollbahn im Ort Büchel im Eigentum der Bundeswehr. Eine Besonderheit ist, dass auf dem militärischen Fliegerhorst am Wochenende und Feiertagen die Start-Landebahn von einem zivilen Verein genutzt wird. Der Fliegerclub Büchel führt zu diesen Zeiten auf dem Fliegerhorst Flugbetrieb mit Motor- und Segelflugzeugen durch. Dabei stehen sowohl Schlepp- als auch Windenstart zur Verfügung. Das nächstgelegene Krankenhaus ist in Cochem.

Umgebung zum Objekt und Verkehrslage:

Neben Cochem ist das nächste große Zentrum Koblenz und in 50 km Entfernung über die A 48 in 40 Minuten erreichbar.

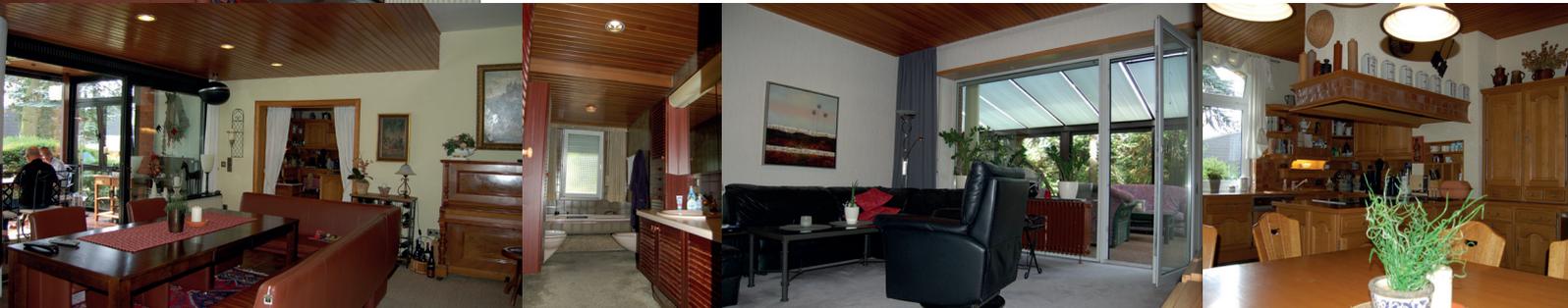
Cochem:	15 km
Mayen:	22 km
Koblenz:	50 km
Trier:	83 km
Köln:	116 km
Mainz:	136 km

Die historische Villa:



Das herrschaftliche Wohnhaus teilt sich auf in drei Wohngeschosse und das Kellergeschoß. Im Erdgeschoß befindet sich der Wohnbereich, bestehend aus zwei Wohnzimmern mit angeschlossenen Wintergärten, einer großzügigen Wohnküche, einem Büroraum und einem Badezimmer.

In dem Zwischengeschoss, zwischen Erdgeschoß und 1. Obergeschoss findet sich noch ein kleines Gäste-WC.



Das 1. Obergeschoss beherbergt neben den vier Schlafräumen noch ein modernes Badezimmer.

Das Dachgeschoss wurde vor einigen Jahren zu einem modernen Studio mit Küche und Bad ausgebaut.





Allgemeine Angaben zur Villa:

Baujahr: 1922

Wohnfläche: ca. 465 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes:

12,00 x 12,80 x 3,75 + 4,10 x 8 + 4,10 x 5,0 + 6,70 x 14,4 = 725 m²

- Anzahl der Geschosse: 4
- Kellergeschoß und Garage
- Erdgeschoß inkl. Wintergärten
- Obergeschoß
- Dachgeschoß
- Anzahl der Zimmer: 10
- Anzahl der Bäder: 3
- Anzahl der Stellplätze: 1 Garage

Baubeschreibung:

Mauerwerk Keller: Nicht bekannt

Mauerwerk Aussenwände: Ziegelmauerwerk mit Klinkerfassade, Massivbau

Dachausführung: Pfettendachstuhl mit Schiefersteinen gedeckt

Dachfenster als Gauben ausgebildet, Dachfenster in DG als Dachflächenfenster

Der Anbau im Wohnzimmer ist ein Flachdach

Bitumenbahnen abgedichtet

Fassade: Fassadenklinkersteine in roter und brauner Ausführung

Fenster mit Bogen gemauert und farbiger Laibung

Decken: Holzbalkendecken, Kellerdecke in Beton

Raumhöhe KG: 2,25 m, **EG:** 3,30 m, **OG:** 2,80 m

Fußböden: Klinker, Teppich, Filz, Laminat

Türen: EG Holztüren Naturfarbig, Buche, OG+DG in weiss

Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung mit teilweise elektrischen Rolläden, Kunststoff grau

Heizung: Ölheizung, Kessel 20 Jahre alt

Heizkörper zum Teil neuwertig

Öltank ca. 8.000 Liter

Elektrik: Nicht bekannt

Treppe: Holztreppen

Besondere Einrichtungen:

Partykeller

Zwei offene Kamine, einer davon von der Terrasse aus bedienbar

Eingangsbereich und Diele EG mit einer halbhohen Holzverkleidung

Rasen mit Ziersträuchern, Hecken, groß gewachsenen

Zwei große Wintergärten mit barrierefreien Ausgängen

Zahlreiche abgehängte Decken mit Holzverkleidung, natur

Beschreibung Außenanlagen:

Gartenanlage: Bäume

Wegebefestigung: Betonplatten

Einfriedung: Sträucher

Grundrissgestaltung:

Das Erdgeschoss ist mit seinen zwei Wintergärten und den offenen Kaminen sehr großzügig gestaltet. Der historische Charakter des Hauses ist zum Teil durch Sanierungen verloren gegangen. Die abgehängten Decken entsprechen den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts. Die Türen im Obergeschoss sind weiß und modern gehalten. Durch einen behutsamen Rückbau kann das Wohngebäude seinen ursprünglichen herrschaftlichen Charakter wieder zurückerhalten. Stuckelemente fehlen. Alle Räume sind groß und gut zu möblieren. Das Studio im Dachgeschoss ist modern und hell gehalten.

Das Verwalterhaus:

An den Komplex der Reithalle mit ihren Nebengebäuden fügt sich das gemütliche Verwalterhaus auf zwei Ebenen mit angeschlossenem Pflegerappartement (sanierungsbedürftig) an.



Allgemeine Angaben zum Verwalterhaus:

Baujahr: 1983

Wohnfläche ca.: 182,5 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes:

$12,0 \times 9,75 + 3,7 \times 7,7 + 6,4 \times 12 = 222,29 \text{ m}^2$

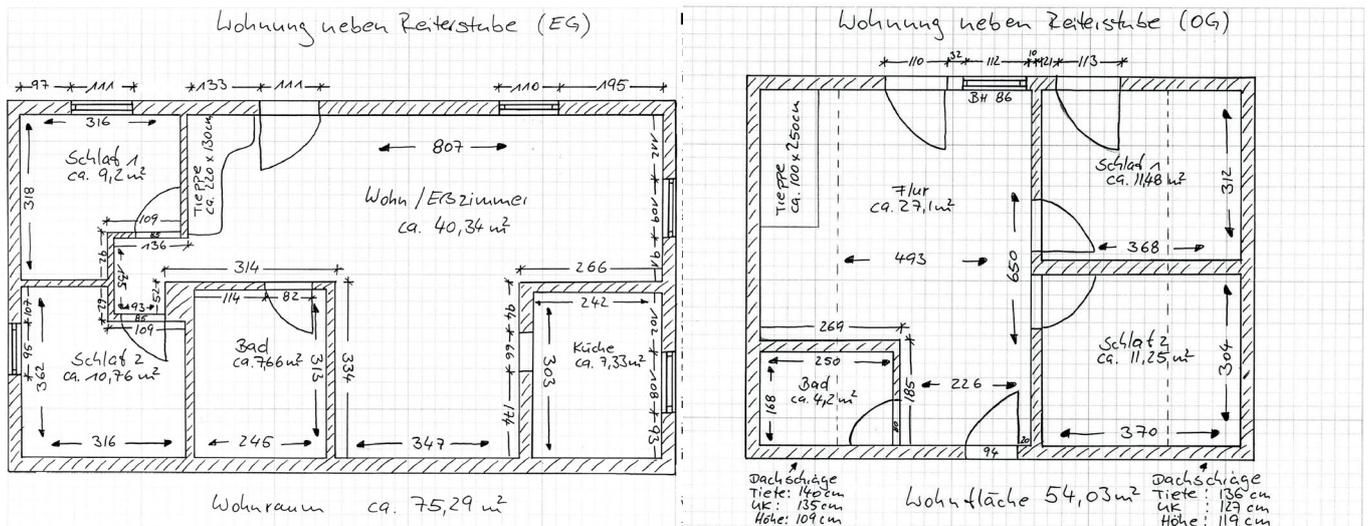
- Anzahl der Geschosse: 2
- Erdgeschoß
- Obergeschoß mit Balkon
- Anzahl der Zimmer: 6
- Anzahl der Bäder: 3
- Anzahl der Stellplätze: Stellplatz am Parkplatz

Baubeschreibung:

Mauerwerk Außenwände: 24 cm Bimsmauerwerk. Massivbauweise

Dachausführung: Pfettendachstuhl mit Schiefersteinen gedeckt, Dachflächenfenster

Fassade: Schieferverkleidung
Decken: Holzbalkendecken über EG und OG
Raumhöhe EG: 2,28 m
Fußböden: Dielenboden, im OG Fertigparkett
Türen: EG Holztüren naturfarbig, Buche, OG+DG in weiß
Fenster: Holz-Isolierverglasung mit Kunststoff-Rollläden, manuell bedienbar
Heizung: Holzofen, Elektronachtspeicher
Warmwasser über Durchlauferhitzer
Treppe: Holztreppe vom EG zum OG
Besondere Einrichtungen: Diverse Wandverkleidungen aus Holz im EG



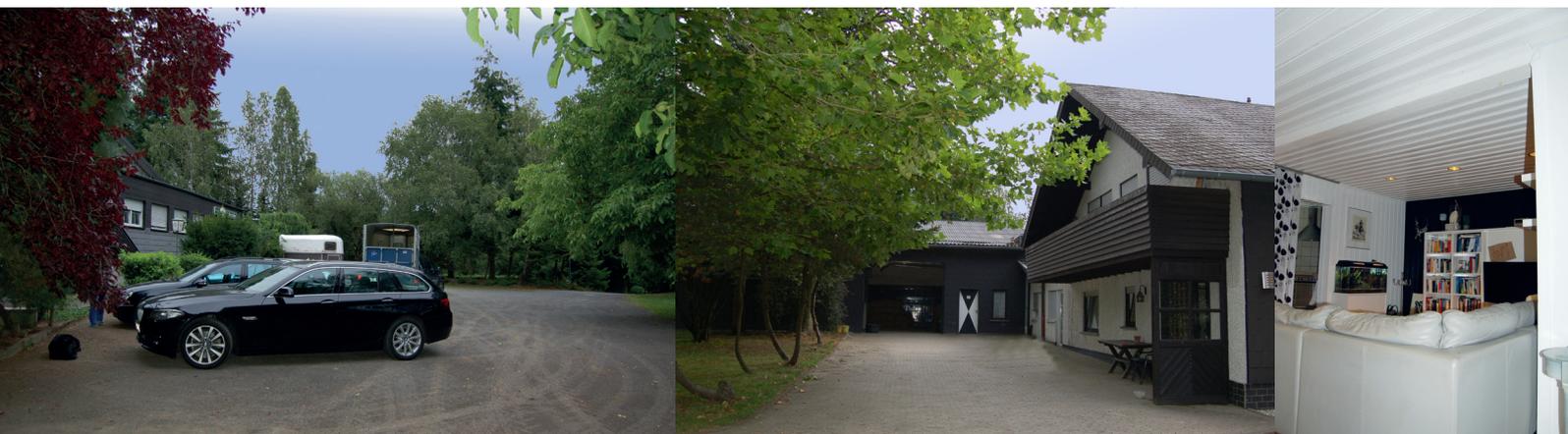
Grundriss Verwalterwohnung ohne Pflegeappartement

Beschreibung Aussenanlagen:

Gartenanlage: Rasen mit Ziersträuchern, Hecken, groß gewachsenen Bäumen
Wegebefestigung: Betonwabensteine
Einfriedung: Sträucher

Grundrissgestaltung:

Die beiden Wohnungen werden mit einem Holzofen beheizt. Die Bäder sind modern und in zeitlosem Stil renoviert. Am Balkon fehlt der Bodenbelag, es ist nur die Bitumenbahn aufgebracht. Die Heizung ist nicht zeitgemäß und es hängt vom Erwerber ab, hier Abhilfe zu schaffen.



Reithalle mit Schank und Speiseräumen:

Allgemeines:

Baujahr: 1971

Bruttogrundfläche des Gebäudes:

Reithalle: 912 m²

Schankbereich: 540 m²

- Anzahl der Geschosse: 1, im Schankbereich Keller- und Erdgeschoß
- Anzahl der Stellplätze: Stellplätze am Parkplatz



Baubeschreibung:

Gründung: Beton

Außenwände: Holzkonstruktion, Bimsbauplatten

Fassade: Am Speiselokal verschiefert, sonst Holzverlattung

Dachausführung: Holzkonstruktion

Leichte Satteldachausführung mit Wellplattenabdeckung und Oberlicht

Decken: Holzbalkendecken über KG im Bereich Speiseraum

Fußböden: Beton, Fliesen, Sägemehl

Türen: Holztore, Fertigtüren

Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung 1993 ausgetauscht

Rollläden Kunststoff, händisch bedienbar

In der Reithalle Sicherheitsglas intransparent

Heizung: Elektronachtspeicheröfen

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Treppe: Betontreppe im Außenbereich zum Lokal mit Fliesen belegt

Sanitärbereich: Herren und Damen getrennt. Raumhohe Verfließung in weiß

Natürliche Belichtung durch Oberlicht

Besondere Einrichtungen:

Diverse Wandverkleidungen um einen rustikalen Stil zu erhalten

Offener Grill im Speiselokal

Kücheneinrichtung mit 2 x Elektroherd, Geschirrspüler

Beschreibung Außenanlagen:

Gartenanlage: Rasen mit Ziersträuchern, Hecken, groß gewachsenen Bäumen

Wegebefestigung: Betonwabensteine

Reitställe:

Allgemeines:

Baujahr: 1971 u. 1983

Bruttogrundfläche des Gebäudes:

Pferdestall 1: 318 m²

Pferdestall 2 (Erweiterungsbau): 342 m² (Gemäß Bauantragsunterlagen vom 20.1.1982)

- Anzahl der Geschosse: 1
- Anzahl der Stellplätze: Stellplätze am Parkplatz

Baubeschreibung:

Gründung: Beton

Außenwände: 24 cm Bimsmauerwerk zwischen Stahlbetonstützen

Fassade: Eternitverschieferung

Dachausführung: Angeschlepptes Pultdach aus Holz

Fußböden: Verbundpflaster

Türen: Stahl

Fenster: Holzfenster

Heizung: keine

Sanitärbereich: eine Toilette

Besondere Einrichtungen: Sattel- und Gerätekammer

Beschreibung Außenanlagen:

Wegebefestigung: Betonwabensteine

Einfriedung: keine



Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle groß (Lager für Heu, Geräte):

Allgemeines:

Baujahr: unbekannt

Hier handelt es sich um das ehemalige Betriebsgebäude zum Spalten der Schiefersteine vom Steinbruch.

Bruttogrundfläche des Gebäudes (geschätzt): 25,00 x 40,00 = 1000 m²

Anzahl der Geschosse: 1

Baubeschreibung:

Gründung: Beton

Außenwände: Ziegel und Naturstein Schieferwand gemauert

Fassade: Rauputz an der Stirnseite, der Länge nach Naturstein

Dachausführung: Satteldach in Raute. Schieferdeckung, Wellplatteneindeckung

Fußböden: Stampfboden

Besondere Einrichtungen: Keine

Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle klein:

Allgemeines:

Baujahr: unbekannt

Bruttogrundfläche des Gebäudes (geschätzt): 12,70 m x 19,20 m = 244 m²

Anzahl der Geschosse: 1

Baubeschreibung:

Gründung: Beton

Außenwände: Schiefernatursteinmauerwerk

Fassade: Verschieferung

Fenster: Glasbausteine-Elemente

Dachausführung: Satteldach in Raute angeordnet

Fußböden: Stampfboden

Besondere Einrichtungen: Keine



Außenanlage zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:

Allgemeines:

Baujahr: unbekannt

Bruttogrundfläche des Gebäudes (geschätzt): 16,70 m x 11,30 = 189 m²

Anzahl der Geschosse: 1

Baubeschreibung:

Gründung: Beton

Außenwände: Schiefernatursteinmauerwerk

Fassade: Mit Welleternit verplankt

Fenster: Oberlicht



Dachausführung: Pultdach in Holzkonstruktion, Welleternit

Fußböden: Verbundpflastersteine

Besondere Einrichtungen: Keine

Garage:

Allgemeines:

Baujahr: 1983

Bruttogrundfläche des Gebäudes (geschätzt): 9,00 m x 9,00 m = 81 m²

Anzahl der Geschosse: 1

Anzahl der Stellplätze: 2

Baubeschreibung:

Gründung: Beton

Außenwände: gemauerter Klinkerstein

Fassade: Klinkerfassade

Dachausführung: Flachdach

Decken: unbekannt

Fußböden: Beton

Besondere Einrichtungen: Keine



Leben auf der Anlage



Impressionen







Rheinland-Pfalz

Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus den Geobasisinformationen
- Liegenschaftskarte -

Cochem, 14.08.2006

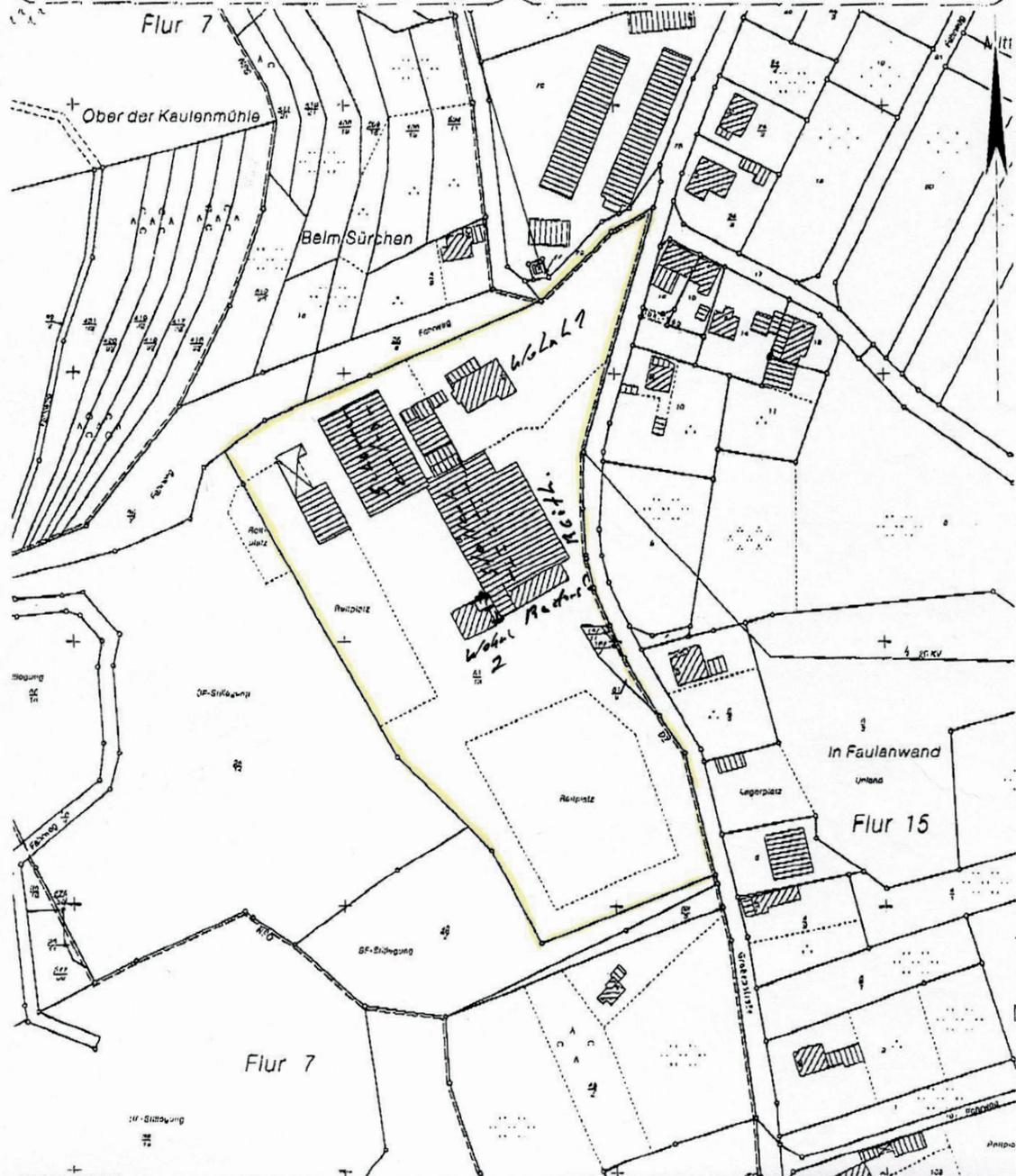
Ungefäher Maßstab 1: 2000

Antrag-Nr. KB 3479/06

Landkreis Cochem-Zell
Gemeinde Leienkaul
Gemarkung Leienkaul
Flur 7

Karte 55.7764A

Vermessungs- und Katasteramt Daun



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine Umwandlung, unmittelbare oder mittelbare Vermarktung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Informationen zur Vermarktung des Angebots:

Eine Besichtigung ist jederzeit nach vorheriger Terminabsprache möglich. Sie erreichen Herrn Michael Münstedt telefonisch unter **0160-989 40 552**.

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuer-satzänderung.

Die angegebenen Informationen sowie jegliche Objektunterlagen sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Eigentümerangaben. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Wir behalten uns vor, bei Weitergabe unseres Exposés an Dritte Provisions- bzw. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Maklerzentrale Rheinland® hin (s. Seite 16 Objekt-Exposé).

Weitere Informationen zur Maklerzentrale Rheinland® können jederzeit auf unserer Webseite mz-rheinland.eu ein-gesehen werden.

Dieses Exklusiv-Exposé ist uneingeschränktes Eigentum der Maklerzentrale Rheinland®, Michael Münstedt, Köln. Die Vervielfältigung, Bearbei-tung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung der Maklerzentrale Rheinland®, Michael Münstedt.

Design und Layout: wappworx.com, Kai Klinghoff, Köln

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Maklerzentrale Rheinland, Inh. Michael Münstedt e.K.

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere diesbezüglicher Kontaktaufnahme, kommt zwischen der Maklerzentrale Rheinland (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den folgende Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten:

1. Maklerprovision

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis bzw. die Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. aus dem wirtschaftlichen Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb des wirtschaftlich Gewollten gleich wie z.B. Zuschlag in der Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils, etc. Der Makler wird in der Regel auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.

2. Angebote

Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Die objektbezogenen Angaben beruhen auf Informationen, die dem Makler vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

3. Vorkenntnis

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers anhand von Dokumenten zu belegen.

4. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen des Maklers über das Objekt, die er im Rahmen seiner Tätigkeit erbringt, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zzgl. 19% MwSt.

5. Haftung

Der Makler und seine Mitarbeiter haften unbeschränkt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Hauptpflicht ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf vorhersehbare und typische Schäden.

6. Datenschutz

Der Kunde willigt ein, dass der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Dritte übermittelt.

7. Salvatorische Klausel/Schriftform

Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleiben die übrigen davon unberührt und werden durch wirksame mit gleichem oder ähnlichem Regelungsgehalt ersetzt. Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages oder dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Köln.

Fassung: 31. August 2015