



Biermühle in Gransdorf

Historisches Mühlenanwesen
aus dem 13.-17. Jahrhundert





MÜHLENSAAL

MÜHLENHAUS

*- Die Biermühle -
Top saniertes Kleinod
in der Eifel*

Biermühle 1-2, 54533 Gransdorf

<i>01</i>	<i>Einleitung „Die Biermühle“</i>	<i>4</i>
<i>02</i>	<i>Historische Entwicklung</i>	<i>10</i>
<i>03</i>	<i>Architektur & Handwerk.....</i>	<i>14</i>
<i>04</i>	<i>Innenräume & Atmosphäre</i>	<i>18</i>
<i>05</i>	<i>Garten & Außenanlagen</i>	<i>27</i>
<i>06</i>	<i>Nachhaltigkeit & Technik</i>	<i>31</i>
<i>07</i>	<i>Lage</i>	<i>33</i>
<i>08</i>	<i>Alleinstellungsmerkmale</i>	<i>36</i>



01 Einleitung



MÜHLENHAUS



Biermühle - 3 Gebäude

DAS EINZIGARTIGE, HISTORISCHE MÜHLENANWESEN (13.-17. JHDT.) BEGEISTERT MIT EINER MIT DEM 1. BUNDESPREIS AUSGEZEICHNETEN

RENOVIERUNG UND VERSTRÖMT MITTELALTERLICHES FLAIR SOWIE WOHLTUENDE, HÄUSLICHE WÄRME.



G *Gesindehaus*

M *Mühlenhaus*

W *Wirtschaftsgebäude*

01

Das Anwesen

DIE 3 GEBÄUDE
BEEINDRUCKEN
DURCH IHRE GROSSE
AUTHENTIZITÄT

Sie erzählen gemeinsam die Geschichte vergangener Jahrhunderte. Ihre Erdgeschosse sind rollstuhlgerecht ausgebaut.



M

G

MÜHLENHAUS (& GESINDEHAUS)

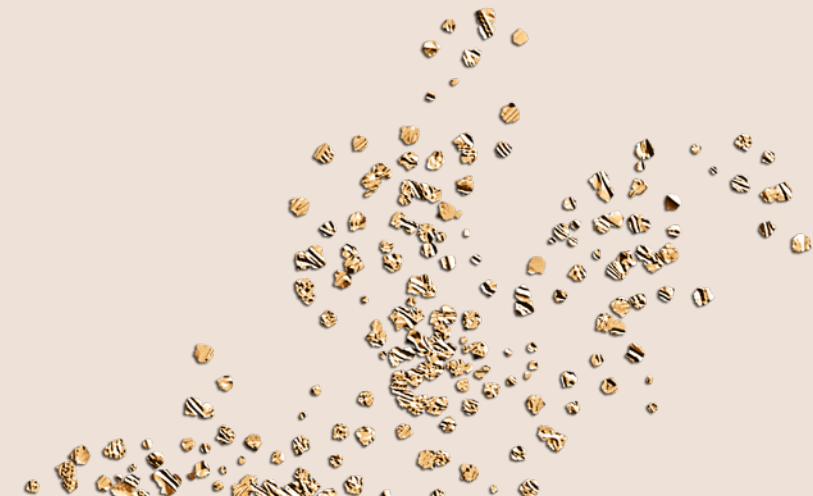


WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

DANK EXTREM HOHER ENERGIEEFFIZIENZ (A+), EIGENEM WASSERRECHT UND EINER UNABHÄNGIGEN WASSERVERSORGUNG BIETET DAS ANWESEN GRUNDLAGEN ZUR AUTARKIE UND GARANTIERT EINE ZUKUNFTSSICHERE INVESTITION.



GESINDEHAUS



01 DAS WEITLÄUFIGE, NACH SÜDOSTEN AUSGERICHTETE
GRUNDSTÜCK SCHAFFT EIN WINDGESCHÜTZTES MIKROKLIMA.
EIN KLARER VORTEIL DIESER EINZIGARTIGEN LAGE.



DAS ANWESEN BIETET DURCH
SEINE RUHIGE LAGE INMITTEN
VON WÄLDERN UND HÜGELN
VIEL PRIVATSPHÄRE.

Nahe Wander- und Radwege ermöglichen abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten in der Natur.

Es lädt dazu ein, in vollkommener Ruhe zu entspannen und pure Lebensfreude zu genießen!



02 Historische Entwicklung

13. Jahrhundert Mittelalterliche Anfänge



MÜHLENHAUS

DIE BIERMÜHLE ZÄHLT ZU DEN ÄLTESTEN PROFANBAUTEN DER REGION. SIE SPIEGELT EINDRUCKSVOLL DIE BAU- UND NUTZUNGSGESCHICHTE MEHRERER JAHRHUNDERTE WIEDER.

Die frühesten bekannten Erwähnungen der Biermühle stammen aus dem 13. Jahrhundert.

Bereits vor 1261 wird Müller Ludewicus de Kele, genannt von Merfeld, als Verpächter der Biermühle an die Abtei Himmerod genannt.

Im Jahr 1261 einigten sich die Abtei Himmerod und das Trierer Stift St. Simeon auf eine gemeinsame Nutzung der Mühle.

1274 verkaufte Ludewicus die Mühle für 40 Schillinge an die Abtei Himmerod.

(vgl. Urkunde im Landesarchiv Koblenz, Signatur: Best. IC, Nr. 123).

M

02 *Bauliche Entwicklung*



DAS ÄLTESTE ERHALTENE GEBÄUDE
DES MÜHLENENSEMBLES IST DAS
MÜHLENHAUS. DENDROCHRONO-
LOGISCHE UNTERSUCHUNGEN
STEHEN NOCH AUS, DOCH BELE-
GEN BAUUNTERSUCHUNGEN EINE
BAUSUBSTANZ VON SPÄTESTENS
1557 UND 1580.

Nach 60 Jahren Leerstand wurde die Mühlen Ruine
im Jahr 2004 aus seinem Dornröschenschlaf aufgeweckt.
Die Renovierung dauerte 7 Jahre.





Gesindehaus

DAS GESINDEHAUS ENTSTAND
IN DER ZWEITEN HÄLFTE DES
16. JAHRHUNDERTS.

ES WURDE VON 2016 BIS 2017
AUFWENDIG RENOVIERT.
(VGL. BAUHISTORISCHE STUDIE MÜLLER, 2007).

Wirtschaftsgebäude

IM JAHR 2013 WURDE DAS WIRTSCHAFTS-
GEBÄUDE ERRICHTET. DIE HOLZKONSTRUKTION
STAMMT AUS DEM „PARISER
HOF“ IN SEMBACH, EINEM
1648 ERRICHTETEN AMTSH-
HAUS DER GRAFEN VON
WARTENBERG. DER NAME
VERWEIST AUF DIE LAGE
AN DER VON NAPOLEON
BONAPARTE

GEFÖRDERTEN KAISER-
STRASSE PARIS-MAINZ.
ÜBERLIEFERT IST, DASS
NAPOLEON AUF DEM WEG
NACH OSTEN IM AMTSHAUS
ÜBERNACHTETE.*
DIESE BEMERKENSWERTE
PROVENIENZ VERLEIHT DEM
ANWESEN EINE HISTORISCHE
TIEFE, DIE SICH BIS HEUTE IM
ENSEMBLE DER BIERMÜHLE
WIDERSPIEGELT.

* VGL. HEIMATBUCH SEMBACH, 1988

03 *Architektur & Handwerk*

Historische Gebäude, wertvolle Zeitzeugen

DAS BIERMÜHLE ANWESEN
DOKUMENTIERT AUF EINZIGARTIGE
WEISE DIE BAU- UND NUTZUNGS-
GESCHICHTE VOM MITTELALTER
BIS IN DIE GEGENWART.

Bei der Renovierung lag ein besonderer Schwerpunkt auf dem Erhalt dieser charakteristischen Merkmale und der damit verbundenen Atmosphäre.



03 *Hochwertige historische Baumaterialien*

ES WURDEN AUSSCHLIESSLICH HOCHWERTIGE HISTORISCHE RECYCLING-BAUMATERIALIEN VERWENDET: EICHENTÜREN, DIELEN, TREPPEN, BALKEN, SANDSTEINPLATTEN, TÜRSCHLÖSSER UND VIELES MEHR.





M

MÜHLENHAUS

23
Ein harmonischer Dialog zwischen Vergangenheit und Gegenwart

DAS MÜHLENHAUS UND DAS GESINDEHAUS WURDEN MIT GROSSER SORGFALT RESTAURIERT, SODASS DER URSPRÜNGLICHE CHARAKTER BEWAHRT UND GLEICHZEITIG HEUTIGER WOHNKOMFORT GEWÄHRLEISTET WIRD.

So entstand eine harmonische Symbiose aus Vergangenheit und Gegenwart, die das Ensemble zu einem besonderen Ort für Liebhaber authentischer Baukultur macht.

2010 WURDE DIE ARBEIT
GEKRÖNT MIT DEM ERSTEN
BUNDESPREIS FÜR HANDWERK
IN DER DENKMALPFLEGE. EIN
BUNDESWEIT ANERKANNTES RE-
FERENZPROJEKT IN DER HISTORI-
SCHEN BAUSUBSTANZERHALTUNG.

Während der Preisverleihung würdigten der Ministerpräsident von Rheinland-Pfalz und die Denkmalschutzbehörden die außergewöhnliche Authentizität des Projekts sowie das einzigartige Energiekonzept, das eine Geothermie-Wärmepumpe mit Wand- und Fußbodenheizung verbindet. Die Sanierung übertraf damit deutlich die offiziellen Anforderungen der Denkmalpflege und Dorferneuerung.

MÜHLENHAUS

04 *Innenräume & Atmosphäre*



01 - DACHGESCHOSS

M

Innenraum-Highlights des Mühlenhauses





02



03



04



05



01-03 DACHGESCHOSS RAUM 1 & 2

04/05 SCHLAFZIMMER OG

06 BADEZIMMER OG

07 MÜHLENSAAL EG

08/09 KÜCHE 1 & 2 EG



06



07



08

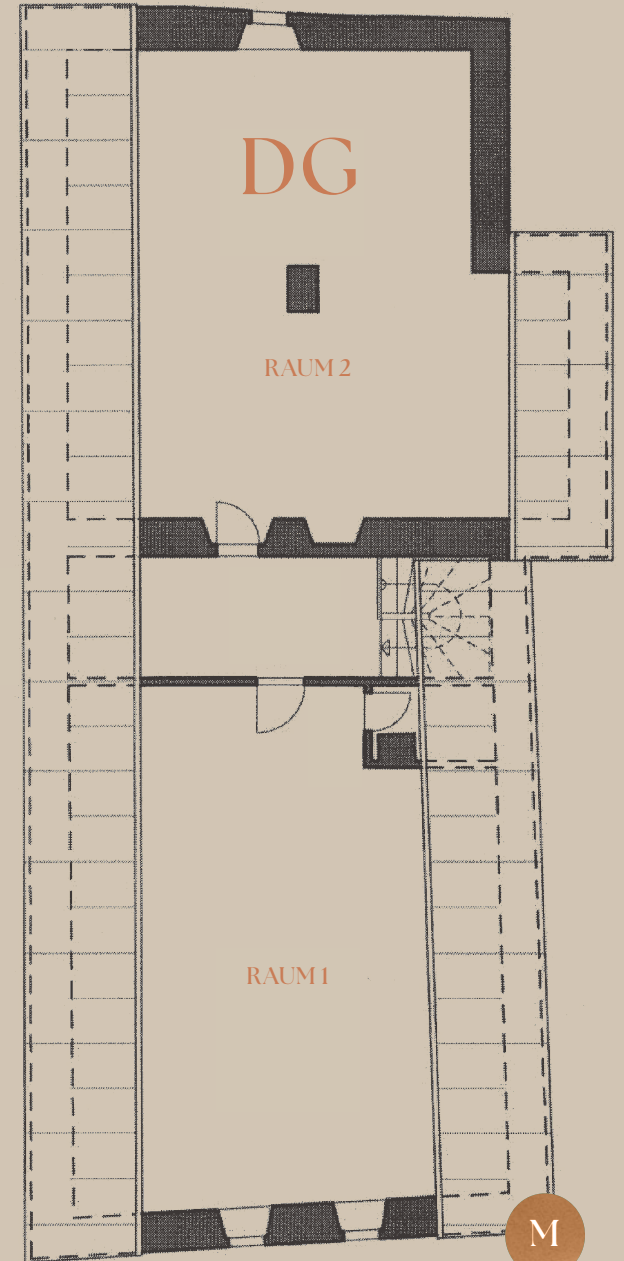
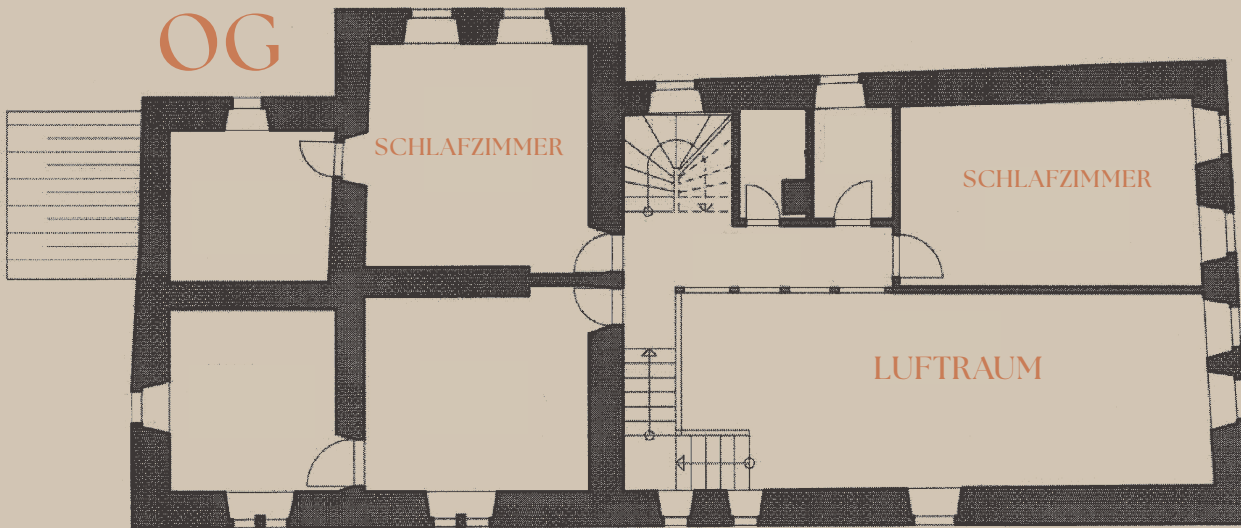
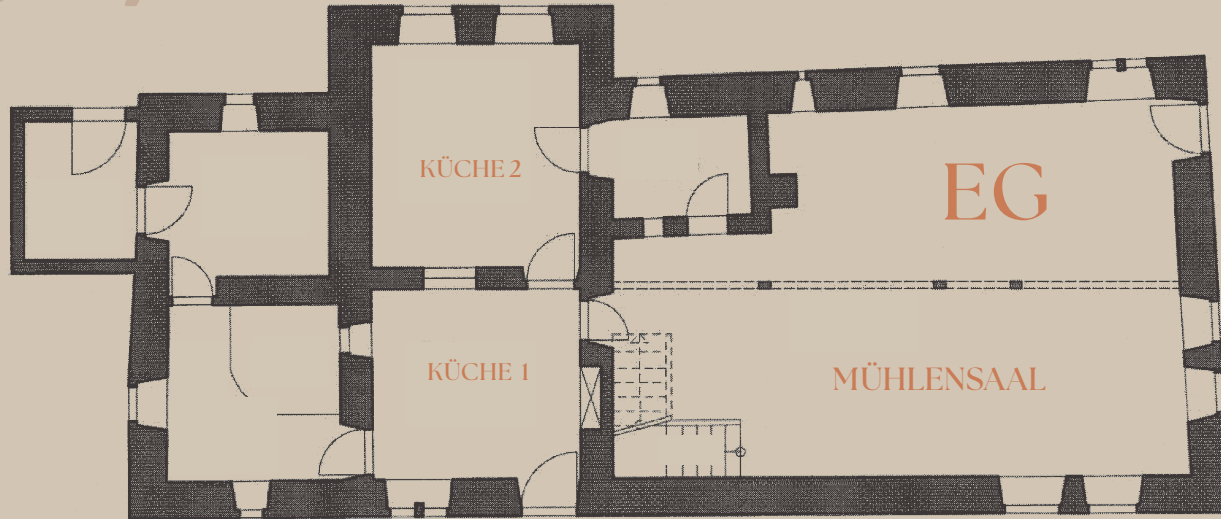


09



04 Mühlenhaus

KONZEPTIONELLES ORIENTIERUNGSDIAGRAMM

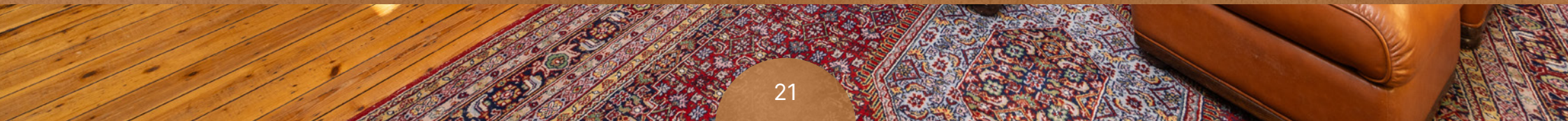


04



WOHNZIMMER 1. ETAGE/OG

Innenraum - Highlights des Gesindehauses





01



02



03



04

Gesindehaus

- 01/02 DACHGESCHOSS RAUM
- 03 TREPPENHAUS OG
- 04/05 SCHLAFZIMMER OG
- 06 WOHNZIMMER EG
- 07 ESSZIMMER EG
- 08 SAUNA EG



05



06



07

22

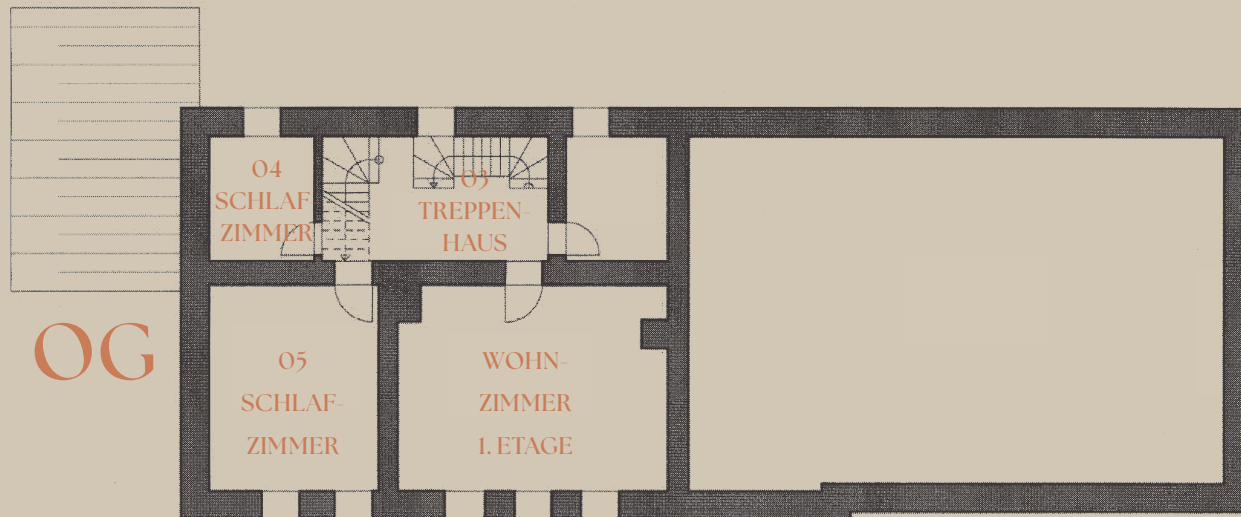
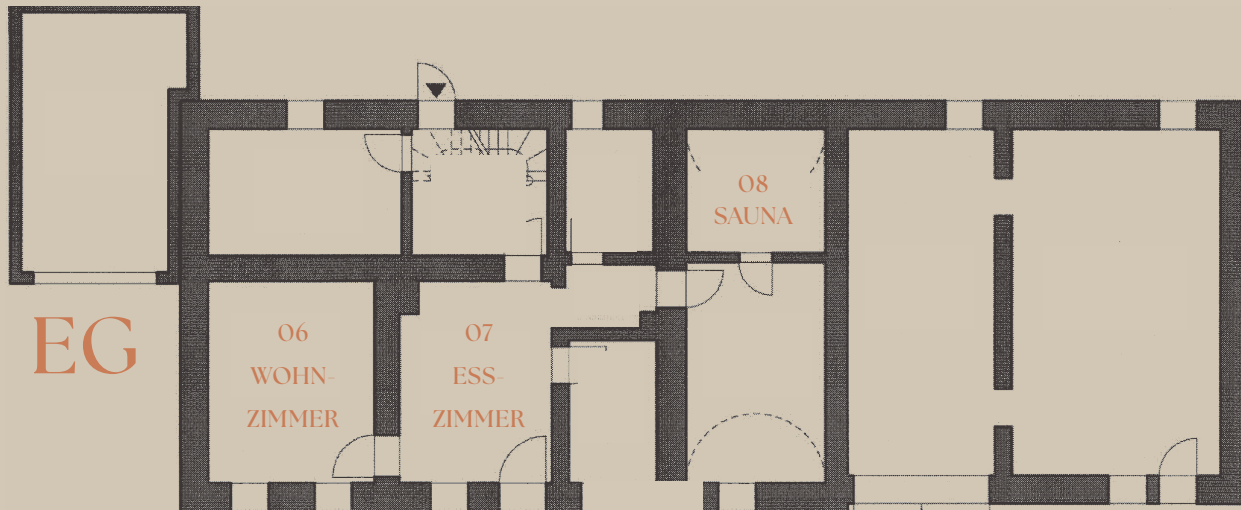


08



04 Gesindehaus

KONZEPTIONELLES ORIENTIERUNGSDIAGRAMM



G

04



Innenraum-Highlights des Wirtschaftsgebäudes

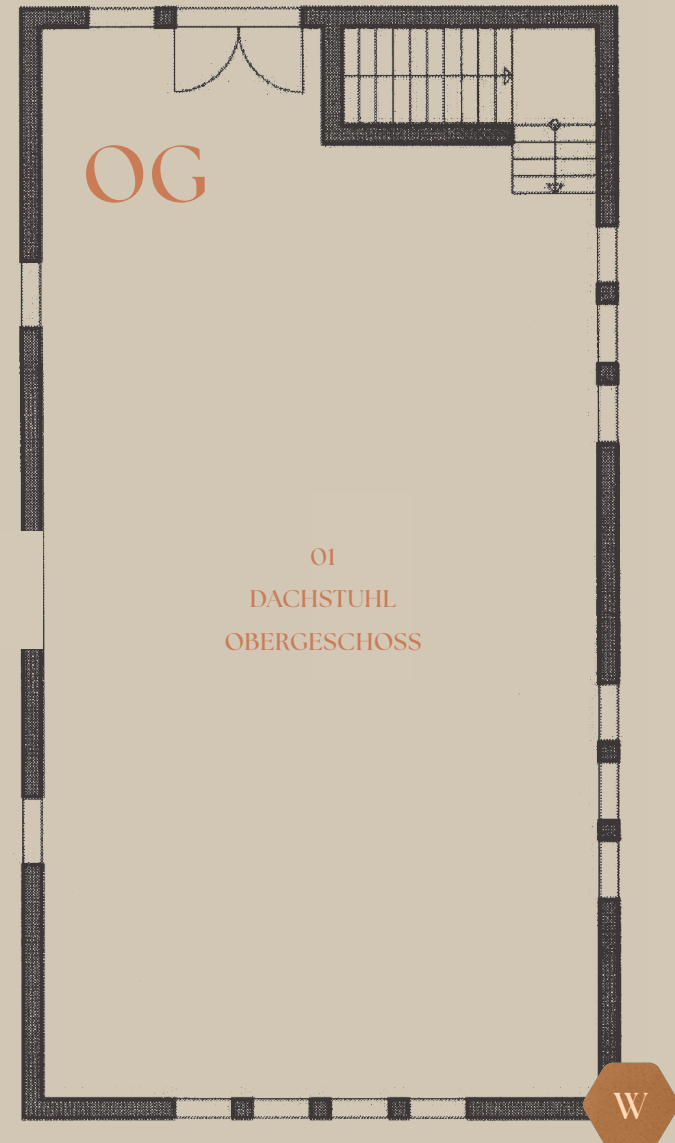
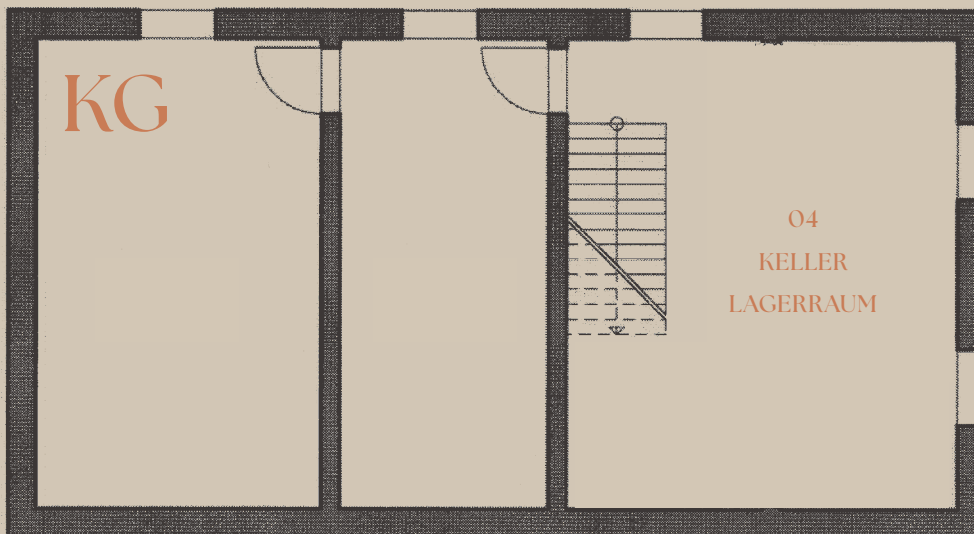
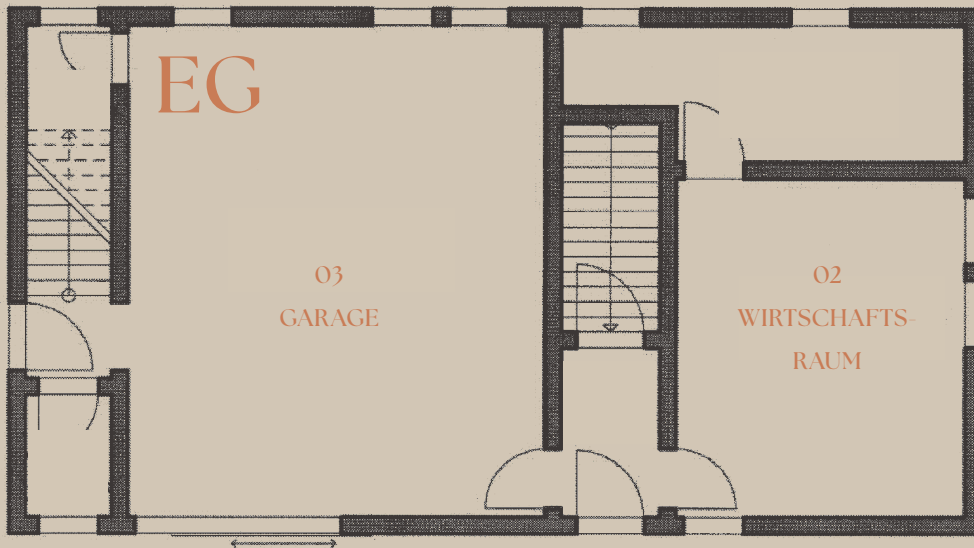
04





04 Wirtschaftsgebäude

KONZEPTIONELLES ORIENTIERUNGSDIAGRAMM



05 *Garten & Außenanlagen*

DER GROSSE NATURNAHE GARTEN
(CA. 1,5 HA) BIETET EINEN UNVER-
BAUBAREN AUSBLICK AUF DAS TAL

UND DIE UMLIEGENDEN WÄLDER.
DER BODEN IST UNBELASTET!

W

M

G

05 *Der Kailbach*

DER MALERISCHE KAILBACH,
MIT FORELLEN, DURCHQUERT
DAS GRUNDSTÜCK.



G

M

Terrassen & Sitzgruppen



DIE TERRASSENMAUERN
IN NATURSTEIN BETONEN
DIE HÜGELLANDSCHAFT.



AM BACH LADEN
DREI SITZGRUPPEN IN
NATURSTEIN ZU RUHE
UND VERWEILEN EIN.

Mühlen- Aussenanlagen



& Spielplatz



DIE ZUM ANWESEN GEHÖ-
RENDE MÜHLENAUSSEN-
ANLAGEN: WEHR, SCHLEU-
SE, MÜHLENGRABEN,



... REGELBAUWERK
UND MÜHLTEICH SIND
VOLLSTÄNDIG FUNKTI-
ONSFÄHIG.



ES GIBT EINEN GROSSEN
KINDERSPIELPLATZ MIT
EXKLUSIVEM KINDER-
HÄUSCHEN.

06 Technik & Nachhaltigkeit

DIE HOHE ENERGIE-EFFIZIENZKLASSE A+ VON MÜHLENHAUS UND GESINDEHAUS WIRD ERREICHT DURCH:

- 01 DICKE WÄNDE (CA. 1M)
- 02 HOCHWERTIGE DÄMMUNG
- 03 WAND- UND FUSSBODENHEIZUNG
- 04 WÄRMEPUMPEN MIT EIGENEN SCHLUCKBRUNNEN (GEOTHERMIE)
- 05 PHOTOVOLTAIK (22,6KWP)



Zur Nutzung des uralten Wasserrechtes und einem Gefälle von 5 Metern, kann, nach Einbau eines Wasserrades (mit ca. 11 KW) oder einer Turbine (mit ca. 20 KW), völlige Autarkie erreicht werden. (Pläne sind vorhanden!)

06

Nachhaltigkeit- ein zusätzliches Hauptmerkmal bei der Sanierung

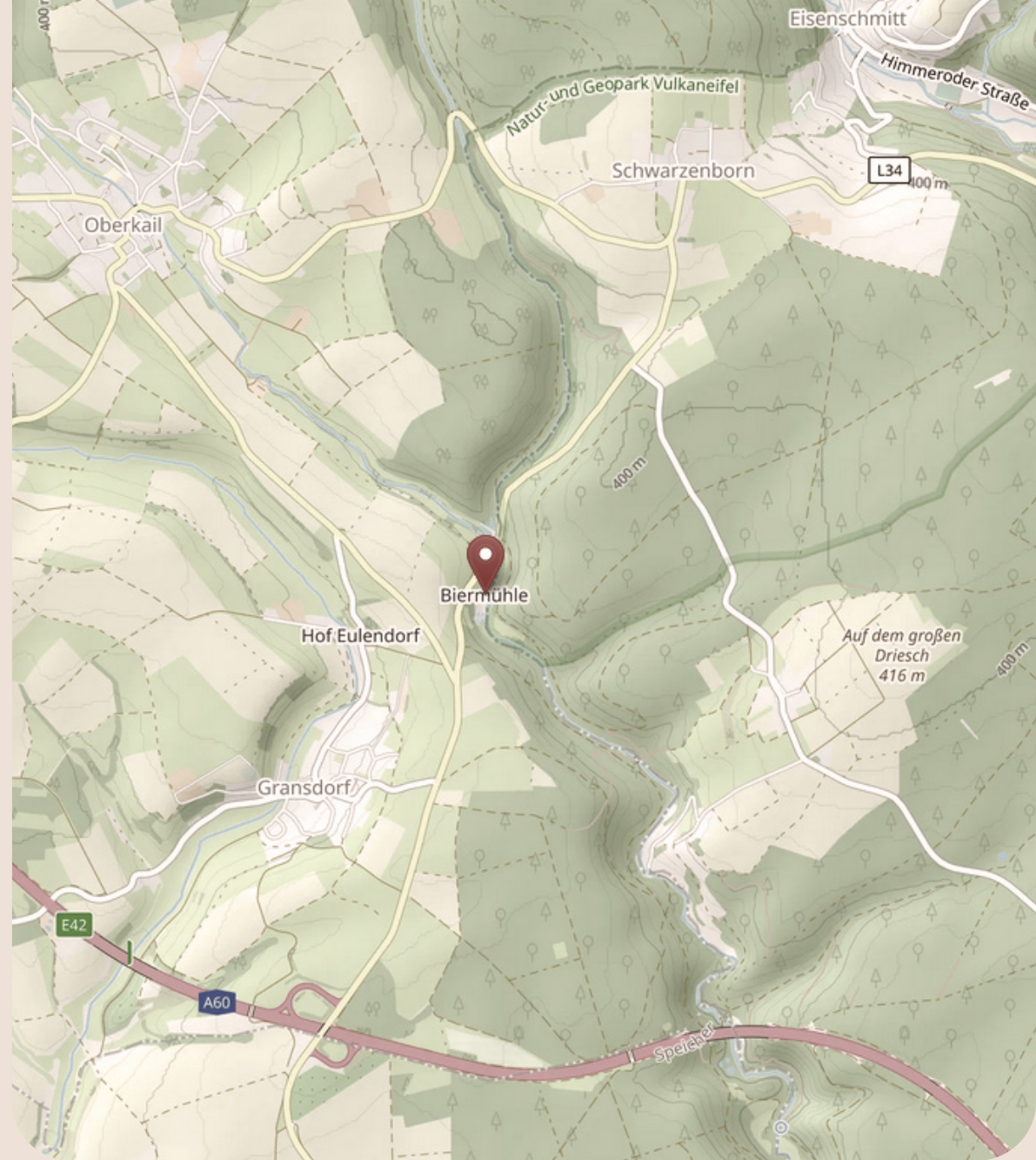
- 01 RECYCLING- BAUMATERIALEN
- 02 UMWELTFREUNDLICHE/
NATÜRLICHE BAUSTOFFE
AUS DER REGION
- 03 BIOLOGISCHE KLÄRANLAGEN

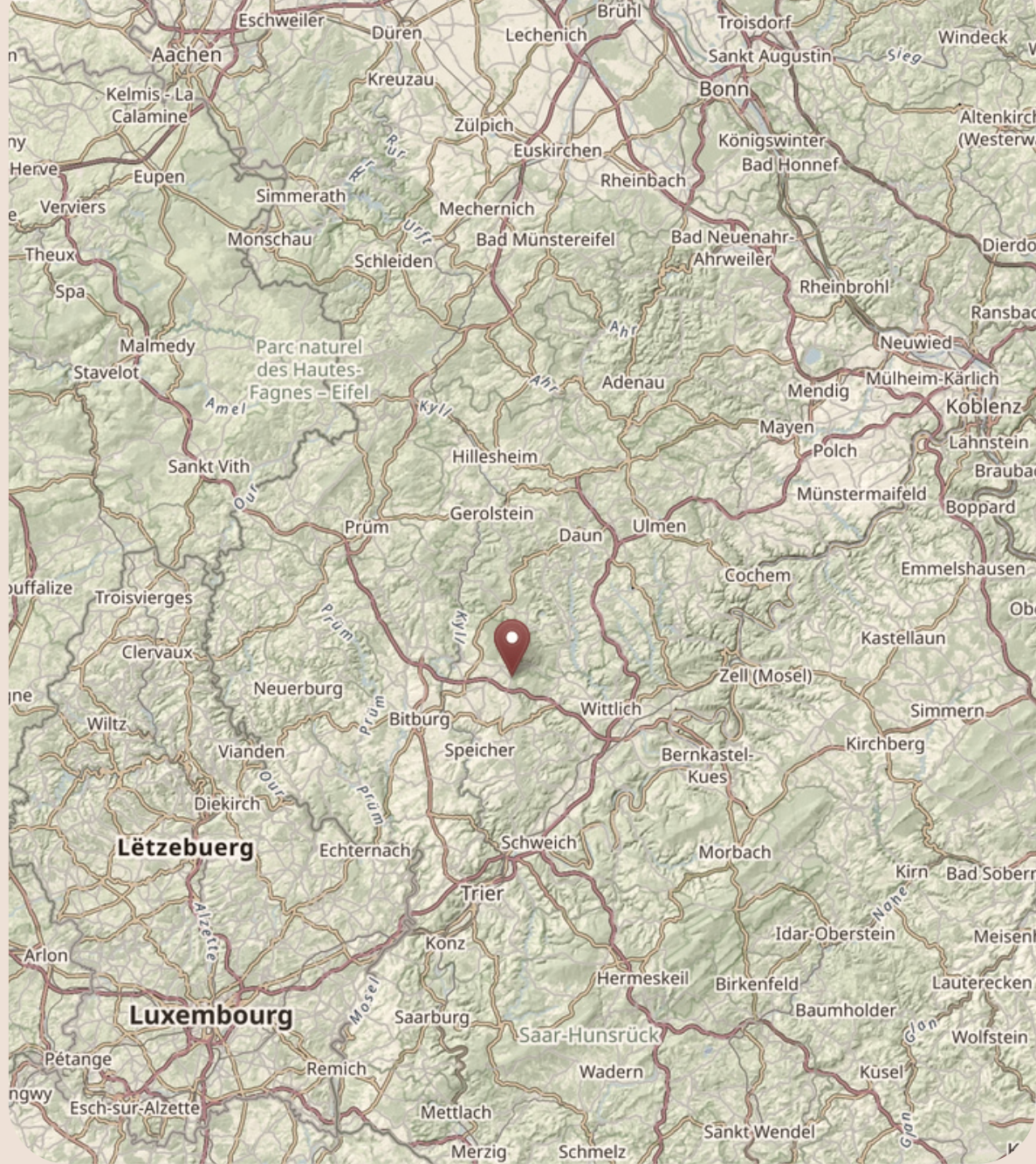
- 04 EIGENE STROM- UND
WASSERVERSORGUNG
- 05 SEHR HOHE ENERGIE-
EFFIZIENZ (A+)

07 Lage

DAS ANWESEN
BEFINDET SICH IN
DER TOURISTISCH
GEPRÄGTEN EIFEL.

Es liegt versteckt in einem idyllischen Tal inmitten einer atemberaubenden Landschaft, ca. 500m außerhalb Gransdorf. Die Lage bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten darunter Wandern, Radfahren, Jagen, Angeln und Reiten.





07
ES VERFÜGT ÜBER
EINE GUTE VERKEHRS-
ANBINDUNG AN DIE
LÄNDER: BELGIEN,
LUXEMBURG, NIEDER-
LANDE UND FRANK-
REICH.

Es ist nach ca. 2 km über die Autobahn A60 mit Lüttich (B), Maastricht (NL), Wittlich und Bernkastel an der Mosel; über die A1 mit Trier, Saarbrücken, Metz (F), Köln und Koblenz verbunden.

Anbindungen an die Flughäfen Hahn (ca. 40 Minuten) und Luxemburg (ca. 60 Minuten) ermöglichen die Erwerber auch international flexibel verreisen zu können.

07 Katasterplan

WEHR
SCHLEUSE
MÜHLGRABEN

WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
MÜHLTEICH

KAILBACH
GRUNDSTÜCKSGRENZE
MÜHLENHAUS
GESINDEHAUS



5443866

Maßstab 1 : 1 000

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarkung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen). Hergeleitet durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Klaus Eiben.

08

Alleinstellungsmerkmale der Biermühle

*Eine seltene Verbindung aus Geschichte,
Handwerkskunst und modernem Wohnkomfort*

- HISTORISCHES MÜHLENANWESEN
AUS DEM 13.-17. JAHRHUNDERT
- PREISGEKRÖNTE RESTAURIERUNG
- AUTHENTISCHER MITTELALTERLICHER
CHARAKTER
- HOCHWERTIGE HISTORISCHE
BAUMATERIALIEN
- AUSGELEGT FÜR
WEITGEHENDE AUTARKIE
- HERVORRAGENDE ENERGIEEFFIZIENZ (A+)
- IDYLLISCHES 1,5 HA GRUNDSTÜCK
MIT BACHLAUF
- SEHR GUTE INTERNATIONALE
ERREICHBARKEIT

