

Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

# Architektur-Ikone mit Perspektive – außergewöhnliches Wohnen & starke Kapitalanlage

Objektnummer: 25416014



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 790 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

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

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Auf einen Blick

|              |           |           |                                                                             |
|--------------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25416014  | Kaufpreis | 429.000 EUR                                                                 |
| Wohnfläche   | ca. 94 m² | Haustyp   | Einfamilienhaus                                                             |
| Zimmer       | 3         | Provision | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Badezimmer   | 1         |           |                                                                             |
| Baujahr      | 1904      |           |                                                                             |

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Die Immobilie

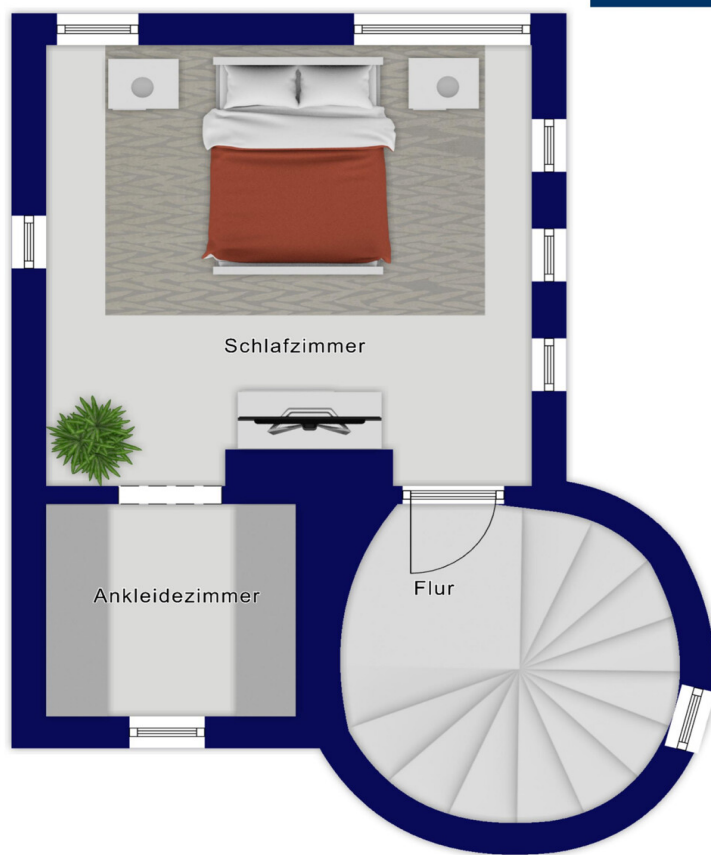


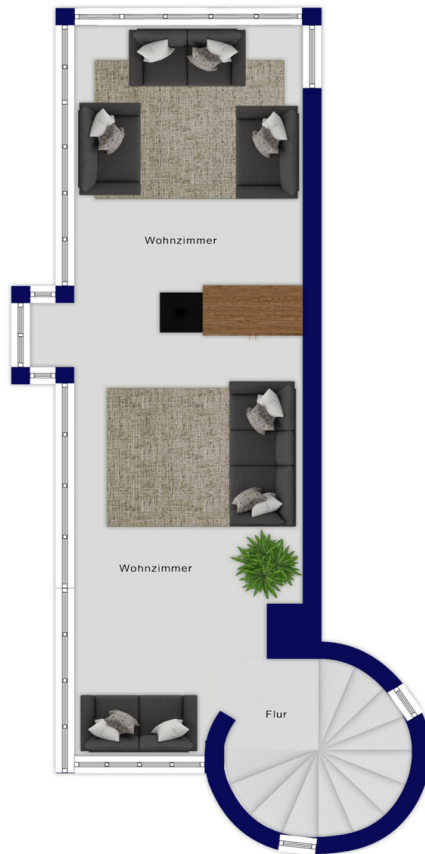
Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Ein erster Eindruck

Ein historisches Einzeldenkmal, modern interpretiert – Wohnen am Fluss mit Zukunft  
Eingebettet in die malerische Flusslandschaft der Alsenz erhebt sich dieses außergewöhnliche Einzeldenkmal – ein ehemaliges Stellwerk aus dem Jahr 1904, das einst das Herzstück der Eisenbahnverbindung zwischen dem Nahetal und Rheinhessen bildete. Über Jahrzehnte wurde hier Zugverkehr gesteuert, Weichen gestellt und Mobilität organisiert. Heute eröffnet dieses beeindruckende Gebäude eine neue Lebenswelt: erstklassiges Wohnen, historischer Charakter und architektonische Einzigartigkeit in perfekter Symbiose.

Die Transformation – von technischem Bauwerk zu einzigartigem Wohnhaus  
Im Jahr 1989 wurde das massive Schieferbruchstein-Gebäude mit besonderer Liebe zum Detail und unter denkmalpflegerischen Vorgaben grundlegend saniert und zu einem stilvollen Wohnhaus umgewandelt.

Es entstanden rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, die durch ihre klare Struktur, außergewöhnlichen Deckenhöhen bis zu 6 Metern, Galerien und offene Sichtachsen beeindrucken.

Architektur mit Seele – das Wohngefühl im Stellwerk

Der Innenraum vereint industriellen Charme mit moderner Wohnkultur. Originales Sichtmauerwerk setzt historische Akzente und kontrastiert mit hellen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Großformatige Fensterflächen holen die Natur entlang der Alsenz ins Haus und schaffen ein unverwechselbares Raumgefühl – weit, offen und dennoch behaglich.

Das Galeriegeschoss mit Schlafbereich und begehbarem Kleiderschrank, die offene Wohnküche mit Kaminofen, die großzügigen Aufenthaltsbereiche sowie das lichtdurchflutete Obergeschoss machen das Objekt zu einem Wohnhaus, das man nicht einfach bewohnt, sondern erlebt.

Das Grundstück – Weite, Sonne, Privatsphäre

Auf dem rund 790 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießt man Sonne, Ruhe und Natur. Die große Südterrasse bietet Blickachsen ins Grüne, während das Grundstück selbst vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – vom Garten bis hin zu Freizeitflächen.

Drei PKW-Außenstellplätze ergänzen das Angebot.

Der Kaufpreis – eine seltene Gelegenheit

Für dieses außergewöhnliche, vollständig nutzbare Einzeldenkmal mit großem Grundstück lautet der Angebotspreis:

Kaufpreis: 429.000 €

Ein Preis, der sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger hochattraktiv ist – insbesondere, da vergleichbare Objekte praktisch nicht existieren.

Ein Denkmal von überregionaler Bedeutung

Das Stellwerk war aufgrund seiner Einzigartigkeit bereits Thema im öffentlich-rechtlichen Fernsehen.

Die SWR-Dokumentation „Eisenbahn-Romantik“ widmete dem Gebäude einen eigenen Abschnitt (Minute 22:50–25:05).

Die Immobilie ist damit nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Stück lebendige Bau- und Eisenbahngeschichte.

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Ausstattung und Details

### 1. Gebäudedaten & Historie

Denkmalgeschütztes Einzelobjekt – ehemaliges Stellwerk (Baujahr 1904)

Fachgerechte und denkmalgerechte Restaurierung im Jahr 1989

Markanter Massivbau aus Hunsrücker Schieferbruchstein

Sehr guter, laufend gepflegter Zustand

Überregionale Erwähnung in der SWR-Sendung „Eisenbahn-Romantik“, Folge 1057

Heutige Nutzung: exklusives, charakterstarkes Wohnhaus über drei Ebenen

### 2. Wohn- & Nutzflächen

Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen

Offenes Grundrisskonzept mit fließenden Raumbezügen

Beeindruckende Deckenhöhen bis zu ca. 6 Metern

Galeriegeschoss mit Schlafbereich und begehbarem Kleiderschrank

Obergeschoss ideal für Gäste, Home-Office oder Atelier

Vollunterkellert: Hobbyraum, Lagerflächen sowie Heiz- und Technikräume

Solide bauliche Grundlage für Erweiterungen und Modernisierungen

### 3. Grundstück & Außenbereiche

Ca. 790 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Großzügige, sonnige Südterrasse

Ideal nutzbarer Gartenbereich (Lounge, Outdoor-Küche, Freizeitgestaltung)

Drei PKW-Außenstellplätze

Keine besonderen Restriktionen in der Nutzbarkeit des Grundstücks

### 4. Ausstattung & Technik

Fußbodenheizung auf allen Ebenen

Zusätzlich klassische Heizkörper zur flexiblen Temperierung

Großformatige Fensterflächen mit exzellenter Lichtführung

Offene Wohnküche mit Kaminofen als Mittelpunkt des Hauses

Großzügiges Tageslichtbad sowie separates Gäste-WC

Sichtmauerwerk als prägnantes architektonisches Element

Ölheizung aus den 1980er Jahren, voll funktionstüchtig

Reibungslose Umstellung auf Wärmepumpe möglich

dank Massivbau & Fußbodenheizung technisch hervorragend geeignet

aktueller geschätzter Eigenanteil nach Förderung:

18500 €

Solider Massivbau sorgt für natürliche Temperierung

Gut zugänglicher Kellerbereich mit ordentlicher Raumhöhe

### 5. Nutzungspotenziale

Für Eigennutzer

Perfekt für Individualisten, Kreative, Paare und moderne Berufsbilder

Als Hauptwohnsitz oder exklusives Wochenendhaus geeignet

Außergewöhnliches Wohnambiente mit architektonischer Identität

Für Kapitalanleger / Ferienvermietung

Hohe Nachfrage in Bad Münster aufgrund von Kurstadt, Weinregion, Naturtourismus

Attraktiv für AirBnB/Booking: mögliche Preise 150–220 €/Nacht

Denkmalimmobilie ? wertstabil & selten am Markt

Für berufliche & kreative Nutzung

Ideal als Atelier, Studio, Büro, Praxis, Showroom

Repräsentative Außenwirkung durch die besondere Architektur

Wellness- & Erweiterungspotenzial im UG

Platz für Sauna

Fitness- oder Yoga-Bereich

Wellness-Lounge

Weinkeller

Kreativ- und Hobbyräume

6. Wirtschaftliche Eckdaten

Kaufpreis: 429.000 €

Zzgl. Käuferprovision gemäß Maklerauftrag

Denkmalobjekt mit hoher Wertbeständigkeit

Solide technische Basis und gute Energieperspektiven (WP-Option)

Sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis in dieser Objektkategorie

Hohe Drittverwendbarkeit: Wohnen, Arbeiten, Ferienvermietung

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Alles zum Standort

Wohnen zwischen Fluss, Felswand und Fairways

Das ehemalige Stellwerk liegt in einer der charakterstärksten Lagen von Bad Münster am Stein-Ebernburg, einem staatlich anerkannten Heilbad und Stadtteil von Bad Kreuznach. Eingebettet zwischen der Alsenz, den Weinbergen und der imposanten Felswand des Rotenfels entsteht ein Umfeld, das Naturerlebnis, Ruhe und Freizeitqualität auf besondere Weise verbindet.

Mikro-Lage – ruhig, naturnah, bestens angebunden

Ruhige, nahezu verkehrsarme Anliegerlage am Ortsrand

Zwischen Alsenz und der historischen Bahnlinie gelegen – mit Blick ins Grün

Fußläufige Distanz zum Bahnhof Bad Münster am Stein-Ebernburg mit Verbindungen

Richtung Bad Kreuznach, Mainz, Kaiserslautern und ins Rhein-Main-Gebiet

Ideale Erreichbarkeit auch für Gäste und Feriengäste (Airbnb-/Boardinghouse-Konzept)

Zahlreiche Spazier- und Radwege starten praktisch vor der Haustür

Nahversorgung & Alltag

Im direkten Umfeld von Bad Münster am Stein-Ebernburg und Bad Kreuznach finden sich:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Bäckereien, Restaurants, Weinstuben und Café's

Ärzte, Apotheken und Kliniken

Schulen, Kitas und ein vielfältiges Vereinsleben

Thermal- und Kureinrichtungen in Bad Kreuznach

Damit verbindet die Lage charmantes Kurort-Flair mit einer komfortablen, alltagstauglichen Infrastruktur.

Natur, Wandern & Wein

Die Region ist geprägt von Weinbergen, Flussauen und Felsformationen – allen voran der Rotenfels, die höchste Steilwand nördlich der Alpen, deren Silhouette das Landschaftsbild dominiert.

Zahlreiche Wanderwege (u. a. rund um Rotenfels und Rheingrafenstein), der Nahe- und Alsenzradweg sowie aussichtsreiche Spazierpfade starten direkt im Ort.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Klettern, Radfahren, Genuss-Touren in die umliegenden Weinlagen, Spaziergänge entlang von Nahe und Alsenz.

Diese Kombination macht den Standort nicht nur für den Eigenbedarf äußerst attraktiv, sondern auch für Feriengäste und Wochenendbesucher.

Golfregion – drei 18-Loch-Plätze in kurzer Distanz

Für Golfer ist die Lage ein echtes Highlight: Gleich drei attraktive 18-Loch-Golfanlagen sind in komfortabler Fahrdistanz erreichbar – ein starkes Argument sowohl für

Eigennutzer als auch für ein hochwertiges Ferien-/Airbnb-Konzept.

1. Golfclub Nahetal e. V. – Bad Münster am Stein-Ebernburg

18-Loch-Golfplatz „Drei Buchen“ direkt in Bad Münster am Stein-Ebernburg

Landschaftlich herausragend, mit Blick auf Rotenfels und Nahetal – einer der schönsten Plätze Deutschlands in dieser Kategorie

Clubhaus mit Gastronomie, auch für Nicht-Golfer ein beliebter Treffpunkt

2. Golfclub Rheinhessen Hofgut Wißberg – St. Johann

18-Loch-Meisterschaftsplatz inmitten der Weinberge der „Rheinhessischen Toskana“ bei St. Johann

Kombination aus Golf, Wein und Kulinarik – ideal für Genussgolfer und Wochenendgäste  
Angeschlossenes Weinberghotel „Hofgut Wißberg“ mit attraktiven Arrangements

3. Golf Club Stromberg-Schindeldorf e. V.

18-Loch-Anlage auf einer Anhöhe bei Stromberg mit weitem Blick über Hunsrück und Naheland

Land & Golf Hotel Stromberg

Direkt verbunden mit dem Land & Golfhotel Stromberg – beliebt für Golfwochenenden, Tagungen und Events

Alle drei Plätze sind in überschaubarer Fahrzeit erreichbar und unterstreichen den Charakter der Immobilie als Standort für Lifestyle, Sport und hochwertigen Tourismus.

Fazit zur Lage

Die Kombination aus:

ruhiger, naturnaher Flusslage,

fußläufiger Bahnanbindung,

Kurort- und Weinregions-Flair und

drei renommierten Golfplätzen in der Umgebung

macht dieses ehemalige Stellwerk zu einer Lage-Rarität – sowohl für den persönlichen Lebensstil als auch für ein starkes Vermietungs- und Investmentkonzept.

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

---

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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