

Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

# **-RESERVIERT- Besonderes Refugium im Nahetal: Ruhe, Natur und Wohnen abseits des Gewöhnlichen**

**Objektnummer: 25416014**



**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 790 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - 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-Eberburg - Bad Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	25416014	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Badezimmer	1		
Baujahr	1904		

Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - 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-Eberburg - Bad Münster

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

## Die Immobilie



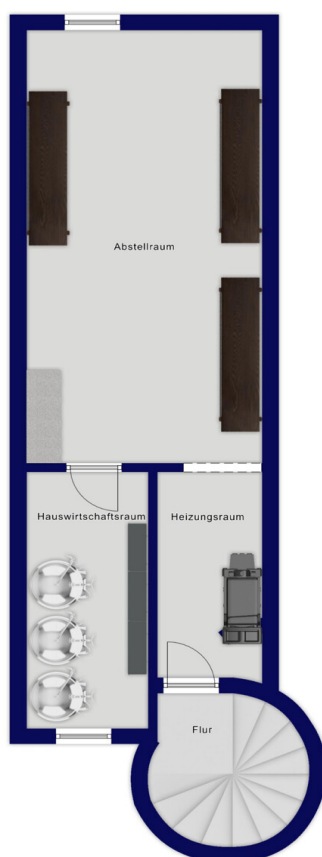
**Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster**

## **Die Immobilie**

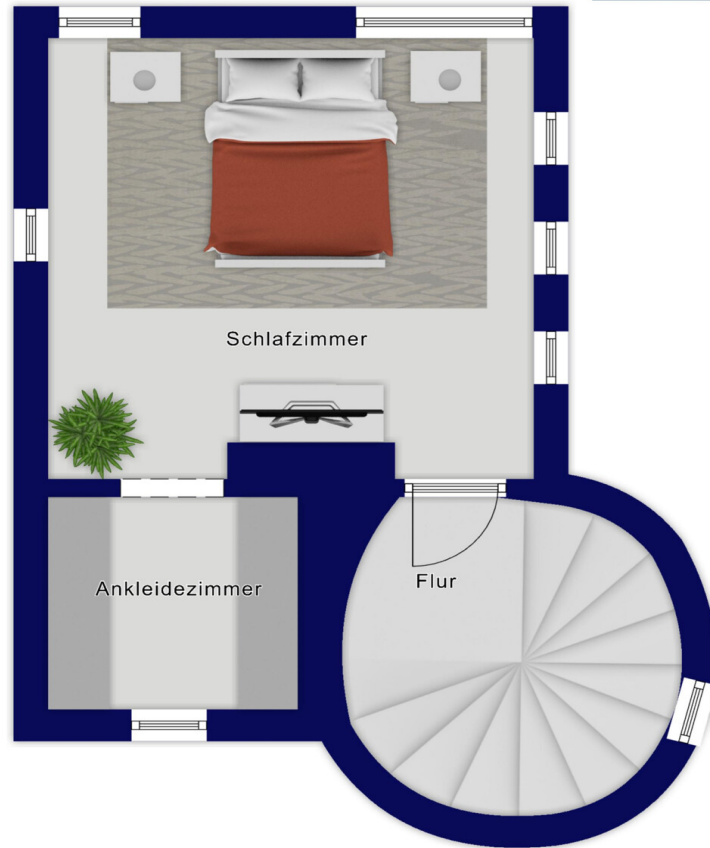


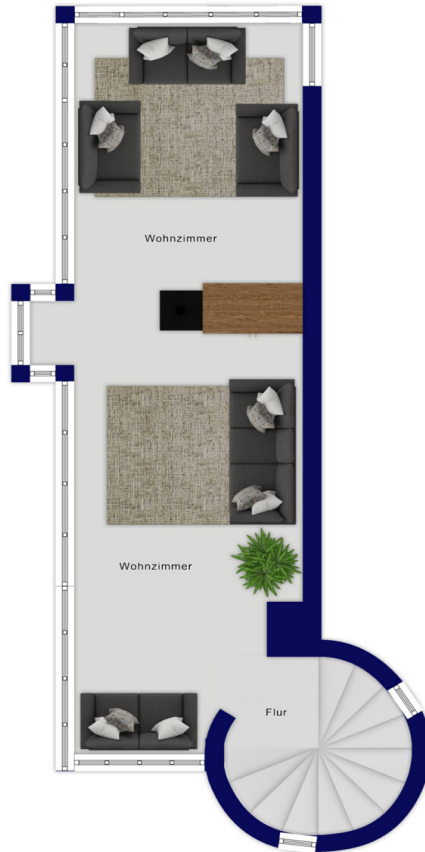
Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## 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-Eberburg - Bad Münster**

## Ein erster Eindruck

**Besonderes Refugium mit Garten, Terrasse und Charakter im Nahetal.**

**Ein außergewöhnliches Haus für Menschen, die Ruhe, Natur und ein Wohngefühl abseits des Gewöhnlichen suchen.**

**Manche Häuser überzeugen nicht durch Größe allein, sondern durch Atmosphäre. Dieses besondere Anwesen im Nahetal verbindet Rückzug, Natur und eine außergewöhnliche architektonische Geschichte zu einem Wohnort, der sich bewusst vom Gewöhnlichen abhebt. Auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über drei Ebenen, entsteht ein Wohngefühl, das man nur selten findet. Das Haus eignet sich ideal für Menschen, die keinen austauschbaren Standard suchen, sondern einen privaten Rückzugsort mit Charakter, Garten, Terrasse und besonderer Ausstrahlung. Ob als Wochenenddomizil, Zweitwohnsitz, persönliches Refugium, Atelier, Homeoffice mit Abstand zum Alltag oder als außergewöhnliches Zuhause für Individualisten: Dieses Objekt spricht Menschen an, die das Besondere nicht erklären müssen, sondern erkennen.**

**Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1904 errichtet und 1989 mit Respekt vor seiner besonderen Substanz zu einem Wohnhaus umgebaut. Seine Herkunft verleiht dem Haus eine eigene Identität, ohne die heutige Nutzung zu dominieren. Der massive Baukörper aus Hunsrücker Schieferbruchstein, die klare vertikale Struktur, die besondere Raumwirkung und die gewachsene Einbindung in das grüne Umfeld schaffen eine Atmosphäre, die weit über klassische Wohnflächenbetrachtungen hinausgeht.**

**Im Erdgeschoss empfängt ein offener Wohn, Koch und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Diese Ebene wirkt angenehm geerdet und wohnlich. Hier entstehen kurze Wege zwischen Innen und Außen, zwischen Frühstück auf der Terrasse, ruhigen Stunden im Garten und geselligen Momenten im Haus. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates Gäste WC.**

**Das Obergeschoss bietet einen privaten Schlafbereich mit Galeriecharakter und begehbarem Kleiderschrank. Die Raumaufteilung ist kompakt, aber charaktervoll und vermittelt genau das, was dieses Haus ausmacht: keine Beliebigkeit, sondern eine eigene Handschrift.**

**Im Dachgeschoss öffnet sich ein großzügiger Wohn, Arbeits oder Rückzugsbereich mit Kaminofen. Die besondere Höhe, die Lichtführung und der Blick in die Umgebung machen diese Ebene zu einem der stärksten Räume des Hauses. Hier lässt sich lesen, arbeiten, entspannen oder einfach der Blick schweifen lassen. Gerade als Wochenendhaus oder Rückzugsort entfaltet dieser Bereich eine besondere Qualität.**

**Das ca. 790 m<sup>2</sup> große Grundstück ergänzt die Immobilie auf sehr angenehme Weise. Garten, Terrasse, alte Bäume, Freiflächen und drei PKW Stellplätze schaffen ein Maß an Eigenständigkeit, das man bei vielen kompakten Häusern nicht findet. Es handelt sich eben nicht um eine Wohnung und auch nicht um ein gewöhnliches Ferienobjekt, sondern um ein vollständiges kleines Anwesen mit eigener Adresse, eigenem Außenraum und spürbarer**

**Privatsphäre.**

**Die Lage nahe der Alsenz, die umgebende Natur, die Weinregion, Wander und Radwege sowie die Nähe zu mehreren Golfanlagen machen das Objekt besonders attraktiv für Menschen, die Wochenenden, freie Tage oder längere Aufenthalte bewusst genießen möchten. Gleichzeitig bleibt die Anbindung praktisch: Bad Kreuznach ist schnell erreichbar, der Bahnhof von Bad Münster am Stein-Eberburg liegt in fußläufiger Entfernung und auch das Rhein Main Gebiet ist gut angebunden.**

**Dieses Haus ist nicht für jeden gemacht. Genau darin liegt seine Stärke. Es richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die ein besonderes Objekt suchen: ruhig, eigenständig, historisch gewachsen, naturnah und mit einem Wohngefühl, das sich nicht reproduzieren lässt.**

**Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster**

## **Ausstattung und Details**

**Charaktervolle Raumstruktur auf drei Ebenen**

Die Wohnfläche verteilt sich über drei Ebenen und wird durch ein nutzbares Untergeschoss sowie attraktive Außenbereiche ergänzt. Die Raumstruktur folgt nicht dem Schema eines klassischen Einfamilienhauses, sondern lebt von ihrer besonderen vertikalen Gliederung und der individuellen Architektur.

**Erdgeschoss**

**Offener Wohn, Koch und Essbereich**

**Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten**

**Tageslichtbad mit Dusche**

**Separates Gäste WC**

**Angenehme Verbindung zwischen Innenraum und Außenbereich**

**Obergeschoss**

**Schlafbereich mit besonderer Raumwirkung**

**Galeriecharakter**

**Begehrter Kleiderschrank**

**Ruhiger privater Rückzugsbereich**

**Dachgeschoss**

**Großzügiger Wohn, Arbeits oder Aufenthaltsbereich**

**Kaminofen**

**Besondere Lichtführung**

**Blickbezüge in die Umgebung**

**Ideal als Lesezimmer, Atelier, Homeoffice oder Rückzugsraum**

**Untergeschoss**

**Heizungsraum mit Öltanks**

**Zwei Abstell beziehungsweise Lagerräume**

**Zusätzliche Nutzfläche für Vorrat, Hobby, Technik oder Ausstattung**

**Außenbereich**

**Ca. 790 m<sup>2</sup> Grundstück**

**Terrasse mit Zugang vom Erdgeschoss**

**Gut nutzbarer Gartenbereich**

**Grünes Umfeld mit gewachsener Einbindung**

**Drei Außenstellplätze auf dem Grundstück**

**Besondere Merkmale**

**Ursprungsbaujahr 1904**

**Umbau zum Wohnhaus im Jahr 1989**

**Massiver Hunsrücker Schieferbruchstein**

**Denkmalgeschütztes Einzelobjekt**

**Fußbodenheizung auf allen Ebenen**

**Zusätzliche Heizkörper zur bedarfsgerechten Temperierung**

**Kaminofen im Dachgeschoss**

**Drei Wohnebenen plus Untergeschoss**

**Keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises aufgrund Denkmalschutz**

**Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, laufend unterhaltenen Zustand. Gleichzeitig**

**bietet sie Raum für eine behutsame Weiterentwicklung nach den Vorstellungen des**

**künftigen Eigentümers. Denkbar sind eine stärkere Betonung als privates**

**Wochenenddomizil, eine stilistische Modernisierung einzelner Bereiche, eine energetische**

**Optimierung oder eine Nutzung als individueller Rückzugsort mit gelegentlicher**

**Vermietungsoption.**

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

## **Alles zum Standort**

**Natur, Wasser, Wein und Rückzug im Nahetal**

**Die Immobilie befindet sich in Bad Münster am Stein-Ebernburg, einem der landschaftlich reizvollsten Orte im Nahetal. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Wasser, Weinbergen, Felslandschaften und einer besonderen Kurortatmosphäre. Wer hier ankommt, spürt schnell: Dieser Standort ist nicht laut, nicht beliebig und nicht austauschbar.**

**Die Nähe zur Alsenz und zur Nahe, die umliegenden Wege, die Weinregion und die eindrucksvolle Landschaft rund um den Rotenfels schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität. Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren beginnen praktisch im direkten Umfeld. Für Menschen, die Natur nicht nur am Wochenende suchen, sondern bewusst in ihren Alltag oder ihre Freizeit integrieren möchten, bietet diese Lage einen besonderen Mehrwert.**

**Bad Münster am Stein-Ebernburg ist staatlich anerkannter Kurort und verbindet Erholung, gewachsene Infrastruktur und landschaftliche Qualität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung und weitere Angebote befinden sich im Ort beziehungsweise im nahegelegenen Bad Kreuznach. Dort finden sich auch eine umfassende Infrastruktur, kulturelle Angebote, Schulen, Kliniken, Fachärzte, Einzelhandel und vielfältige gastronomische Möglichkeiten.**

**Für Golfer ist die Lage ebenfalls interessant. Mehrere Golfanlagen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung, darunter der Golfclub Nahetal sowie weitere Anlagen in der Region. In Verbindung mit Wein, Wandern, Radfahren, Kurangeboten und der landschaftlichen Kulisse entsteht ein Umfeld, das besonders für Wochenendnutzer, Zweitwohnsitzsuchende und naturverbundene Käufer attraktiv ist.**

**Ein praktischer Vorteil ist die fußläufig erreichbare Bahnanbindung. Von Bad Münster am Stein-Ebernburg bestehen Verbindungen nach Bad Kreuznach, Mainz, Kaiserslautern und in Richtung Rhein Main Gebiet. Damit eignet sich das Objekt auch für Käufer aus Mainz, Wiesbaden, Frankfurt oder dem weiteren Rhein Main Raum, die einen besonderen Rückzugsort außerhalb der Stadt suchen, ohne vollständig abgeschieden zu sein.**

**Die Lage passt zu Menschen, die Ruhe und Charakter schätzen, aber nicht auf Erreichbarkeit verzichten möchten. Genau diese Kombination aus Natur, Geschichte, eigenem Grundstück, Terrasse, Wasser und guter Anbindung macht den besonderen Reiz dieses Hauses aus.**

**Objektnummer: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - 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 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: 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)**