

Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

Architectural icon with a future – exceptional living & strong investment

Property ID: 25416014



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 790 m²

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

At a glance

Property ID	25416014	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 94 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1904		

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

Energy Data

Energy Certificate Legally not required

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

The property



Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

The property



Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

The property



Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

The property



Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

The property



Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

The property



Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

The property

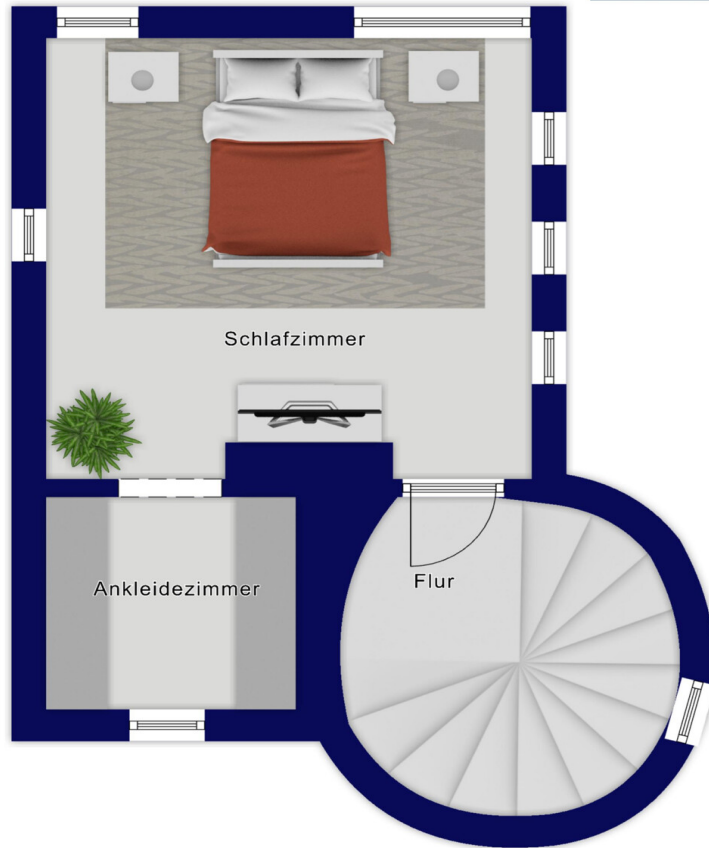


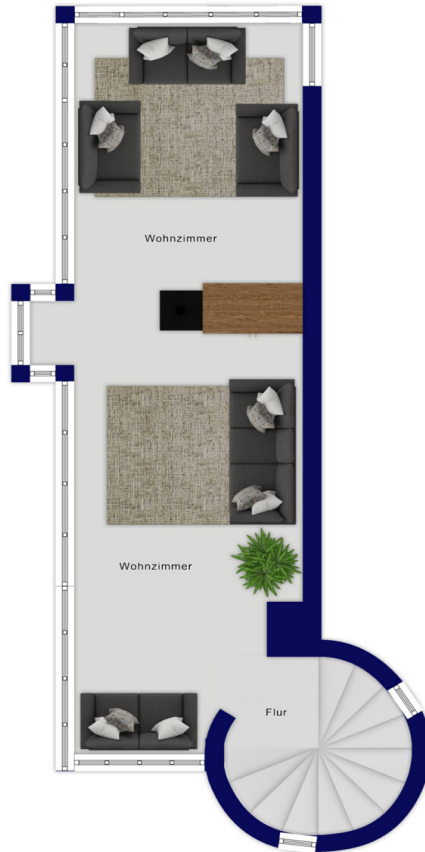
Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

A first impression

A historic landmark, given a modern twist – riverside living with a future. Nestled in the picturesque Alsenz river landscape, this extraordinary landmark rises – a former signal box dating back to 1904, which once formed the heart of the railway connection between the Nahe Valley and Rheinhessen. For decades, train traffic was controlled, switches were set, and mobility was organized here. Today, this impressive building opens up a new world of living: first-class living, historic character, and architectural uniqueness in perfect symbiosis. The transformation – from technical structure to unique residence. In 1989, the solid slate stone building was meticulously renovated with great attention to detail and in accordance with historic preservation guidelines, transforming it into a stylish residence. The result is approximately 100 m² of living space, spread over three levels, which impress with their clear structure, exceptional ceiling heights of up to 6 meters, galleries, and open sightlines. Architecture with soul – the feeling of living in the signal box. The interior combines industrial charm with modern living. Original exposed brickwork adds historical character and contrasts with bright, light-filled living areas. Large windows bring the natural surroundings of the Alsenz River into the house, creating a unique sense of space – spacious, open, yet cozy. The gallery level with its sleeping area and walk-in closet, the open-plan kitchen with a wood-burning stove, the generous living areas, and the light-filled upper floor make this a home that is not simply inhabited, but experienced. The property – spaciousness, sunshine, privacy: On the approximately 790 m² plot, one can enjoy sunshine, tranquility, and nature. The large south-facing terrace offers views of the surrounding greenery, while the grounds themselves offer a variety of possibilities – from gardening to recreational areas. Three outdoor parking spaces complete the offering. The asking price – a rare opportunity. For this exceptional, fully usable listed building with a large plot of land, the asking price is: €429,000. A price that is highly attractive for both owner-occupiers and investors – especially since

comparable properties are practically nonexistent. A monument of supra-regional importance. Due to its uniqueness, the signal box has already been featured on public television. The SWR documentary "Eisenbahn-Romantik" (Railway Romance) dedicated a segment to the building (minutes 22:50–25:05). The property is therefore not only a home, but also a piece of living architectural and railway history.

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

Details of amenities

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 m² 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 m² 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

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

All about the location

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 Cafés

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.

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

Other information

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.

Property ID: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com