

Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Un icono arquitectónico con futuro: una vivienda excepcional y una inversión sólida

*Número de propiedad: 25416014*



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 790 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg – Bad Münster

## De un vistazo

Número de propiedad	25416014	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 94 m²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baños	1		
Año de construcción	1904		

Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Datos energéticos

Certificado  
energético

Legally not required



Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## La propiedad



Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## La propiedad





Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## La propiedad



Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## La propiedad





Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## La propiedad



Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## La propiedad





Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## La propiedad



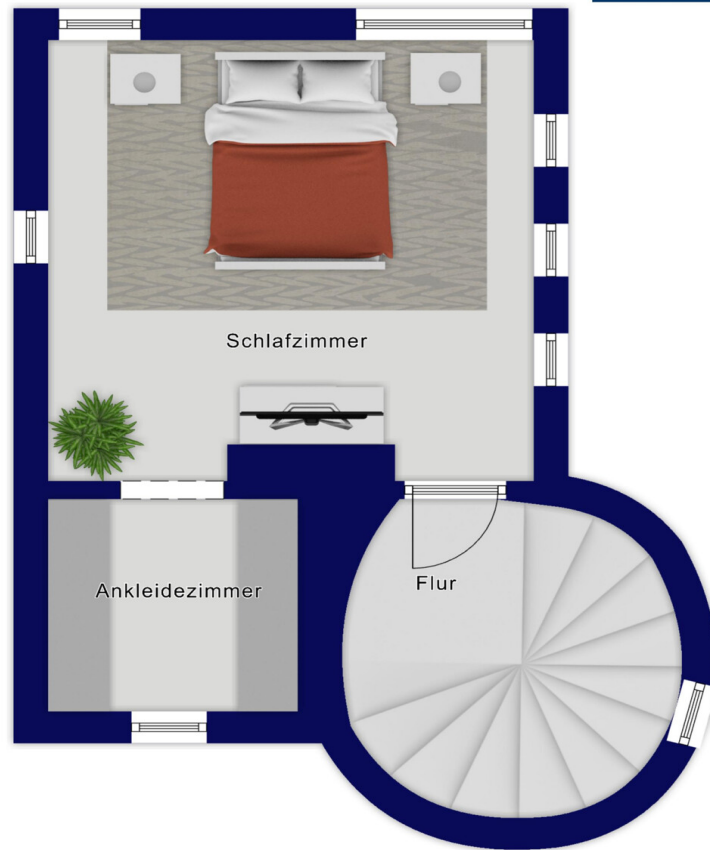


Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Una primera impresión

Un hito histórico con un toque moderno: una vida junto al río con futuro. Enclavado en el pintoresco paisaje del río Alsenz, se alza este extraordinario monumento: una antigua caseta de señales que data de 1904, que en su día fue el corazón de la conexión ferroviaria entre el valle del Nahe y Rheinhessen. Durante décadas, aquí se controlaba el tráfico ferroviario, se instalaban los desvíos y se organizaba la movilidad. Hoy, este impresionante edificio abre un nuevo mundo de vida: vivienda de primera clase, carácter histórico y singularidad arquitectónica en perfecta simbiosis. La transformación: de estructura técnica a residencia única. En 1989, el sólido edificio de pizarra fue meticulosamente renovado con gran atención al detalle y de acuerdo con las normas de conservación histórica, transformándolo en una elegante residencia. El resultado son aproximadamente 100 m² de espacio habitable, distribuidos en tres plantas, que impresionan por su estructura clara, alturas de techo excepcionales de hasta 6 metros, galerías y vistas abiertas. Arquitectura con alma: la sensación de vivir en la caseta de señales. El interior combina el encanto industrial con la modernidad. La mampostería original vista aporta un carácter histórico y contrasta con las luminosas zonas de estar. Los amplios ventanales permiten disfrutar del entorno natural del río Alsenz, creando una sensación de espacio única: espacioso, abierto y a la vez acogedor. La galería con zona de dormitorio y vestidor, la cocina americana con estufa de leña, las amplias zonas de estar y la luminosa planta superior convierten esta casa en una experiencia que no solo se vive, sino que se vive. La propiedad: amplitud, sol y privacidad: En la parcela de aproximadamente 790 m², se puede disfrutar del sol, la tranquilidad y la naturaleza. La gran terraza orientada al sur ofrece vistas a la vegetación circundante, mientras que el terreno ofrece diversas posibilidades, desde jardinería hasta zonas de recreo. Tres plazas de aparcamiento exterior completan la oferta. El precio de venta: una oportunidad única. Para este excepcional edificio protegido, totalmente utilizable y con una gran parcela, el precio de venta es de 429.000 €. Un precio muy atractivo tanto para propietarios como para inversores, sobre todo porque prácticamente no existen propiedades comparables. Un monumento de importancia suprarregional. Debido a su singularidad, la caseta de señales ya ha aparecido en la televisión pública. El documental de SWR "Eisenbahn-Romantik" (Romance ferroviario) dedicó un segmento al edificio (minutos 22:50–25:05). Por lo tanto, la propiedad no es solo una vivienda, sino también un testimonio vivo de la historia arquitectónica y ferroviaria.

Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg – Bad Münster

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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