

Bad Münster am Stein-Ebernburg

# Zwischen Kurpark und Golfplatz: Stilvolle Wohnung mit Panorama und Perspektive

CODE DU BIEN: 25416001



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

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416001
Surface habitable	ca. 93 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	279.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2028	Consommation finale d'énergie	102.50 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1978

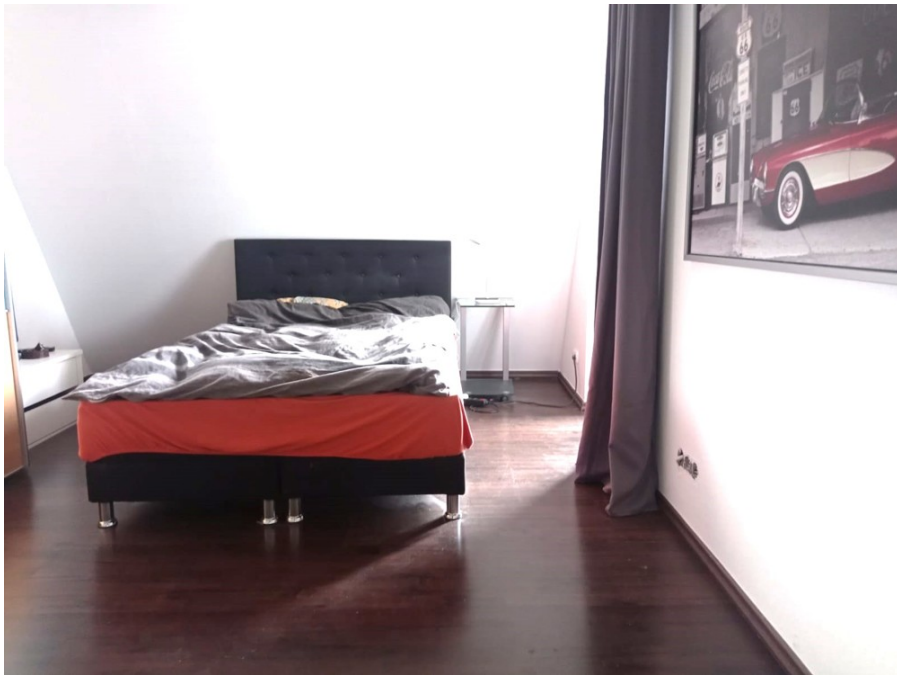
CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

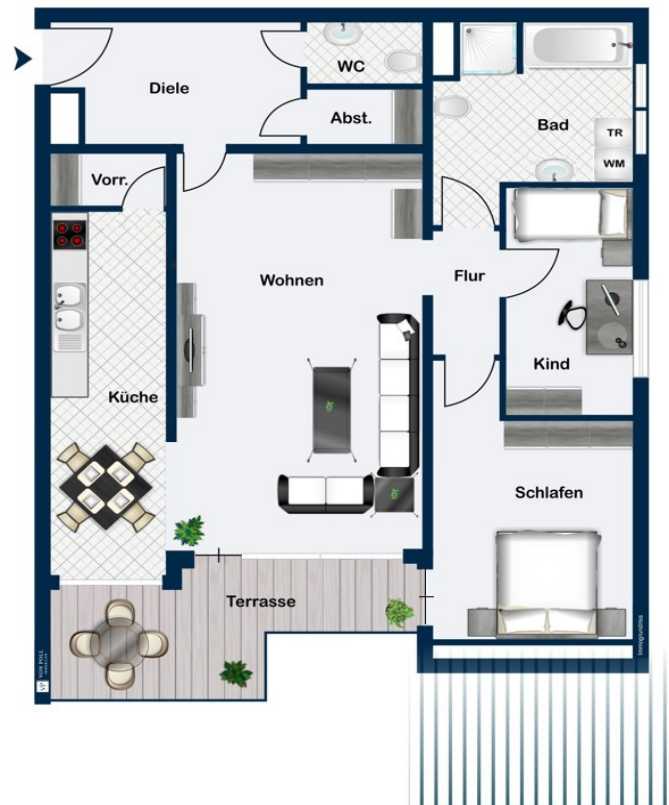
## La propriété





CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Une première impression

Exklusive Eigentumswohnung in ruhiger Lage nahe dem Golfplatz Nahetal Diese stilvolle Eigentumswohnung überzeugt bereits durch ihre begehrte Lage in einer ruhigen Anliegerstraße von Bad Münster – unweit des malerischen Golfplatzes Nahetal. Der unverbaute Ausblick in die Natur und auf den imposanten Rheingrafenstein verleiht diesem Objekt eine ganz besondere Wohnqualität. Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – durch die leerstehende Übergabe stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Bereits beim Eintreten werden Sie vom großzügigen Wohnbereich empfangen, der mit einer charmanten Leseecke und bodentiefen Fenstern punktet. Die halboffene Küche mit angrenzender Speisekammer ist mit einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet Zugang zum halbüberdachten Balkon mit Markise – ideal, um bei schönem Wetter zu entspannen und die herrliche Aussicht zu genießen. Das Hauptschlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Balkon. Ein weiterer Raum kann flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das moderne Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet zudem einen praktischen Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung. Ein separates Gäste-WC ergänzt die durchdachte Raumaufteilung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher und witterungsgeschützt unterbringen können. Diese Wohnung vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu Freizeit- und Erholungsangeboten – wie dem beliebten Golfplatz Nahetal – und stellt somit eine seltene Gelegenheit dar. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Objekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Détails des commodités

- 3-Zimmer-Wohnung in gepflegtem 9-Parteienhaus
- Leerstehend – sofort verfügbar zur Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Halboffene Küche mit moderner Einbauküche und angrenzender Speisekammer
- Halbüberdachter Balkon mit Markise und traumhafter Aussicht ins Grüne
- Helles Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Weiteres Zimmer ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Komfortabler Aufzug bis ins 2. Obergeschoss
- Eigener Garagenstellplatz – sicher und wettergeschützt
- Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung
- Ruhige, familienfreundliche Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr

CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Tout sur l'emplacement

Lage – Natur, Erholung und Infrastruktur in perfekter Balance Bad Münster am Stein, ein idyllischer Stadtteil von Bad Kreuznach, genießt den Ruf eines anerkannten Kurorts mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Eingebettet in das romantische Nahetal, bietet der Ort eine einzigartige Kombination aus naturnaher Lage, historischer Kulisse und hervorragender Infrastruktur. Direkt vor Ihrer Haustür beginnen zahlreiche Wander- und Radwege, die zu erholsamen Touren durch die umliegende Weinlandschaft und Naturparks einladen. Zu den landschaftlichen und kulturellen Highlights zählen die eindrucksvollen Felsformationen des Rotenfels – die höchste Steilwand nördlich der Alpen –, der markante Rheingrafenstein mit der gleichnamigen Burgruine oberhalb der Nahe sowie die geschichtsträchtige Ebernburg, die hoch über dem Flusstal thront. Diese Sehenswürdigkeiten prägen das Landschaftsbild und verleihen dem Ort ein unverwechselbares Flair. Die Nahversorgung ist optimal: Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, Apotheken und größere Supermärkte sind fußläufig erreichbar. Familien profitieren von der hervorragenden sozialen Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, einer Grundschule sowie einem Schwimmbad in direkter Umgebung. Die historische Salinenanlage und der weitläufige Kurpark bieten sich für entspannte Spaziergänge, Gesundheitskuren oder einfach nur zur Erholung inmitten grüner Natur an. Auch sportlich hat Bad Münster einiges zu bieten: Neben zwei modernen Sport- und Fitnessstudios steht insbesondere der nahegelegene, gepflegte Golfplatz Nahetal für ein aktives Freizeitangebot auf hohem Niveau. Hier kommen Golfbegeisterte und Naturliebhaber gleichermaßen auf ihre Kosten. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind Sie auch überregional flexibel: Die Städte Mainz und Wiesbaden erreichen Sie mit dem Auto in rund 40 Minuten, die Frankfurter Innenstadt sowie der Flughafen Frankfurt am Main in etwa einer Stunde – ideal für Pendler und Berufspendler, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nina Seichter

---

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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