

**Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

# Icône architecturale d'avenir – cadre de vie exceptionnel et investissement sûr

**CODE DU BIEN: 25416014**



**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 790 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416014	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Salles de bains	1		
Année de construction	1904		

**CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La propriété



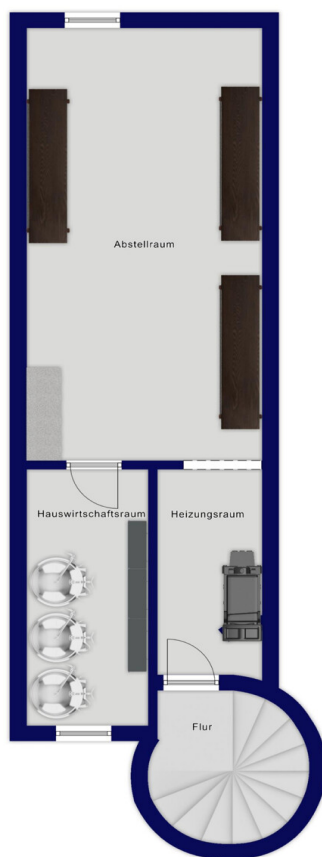
**CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## La propriété

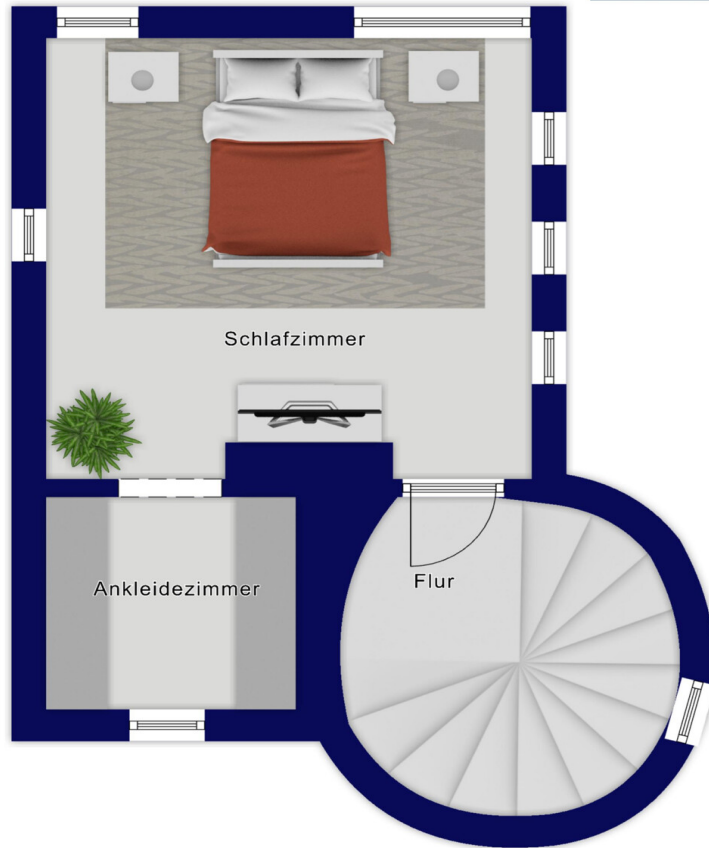


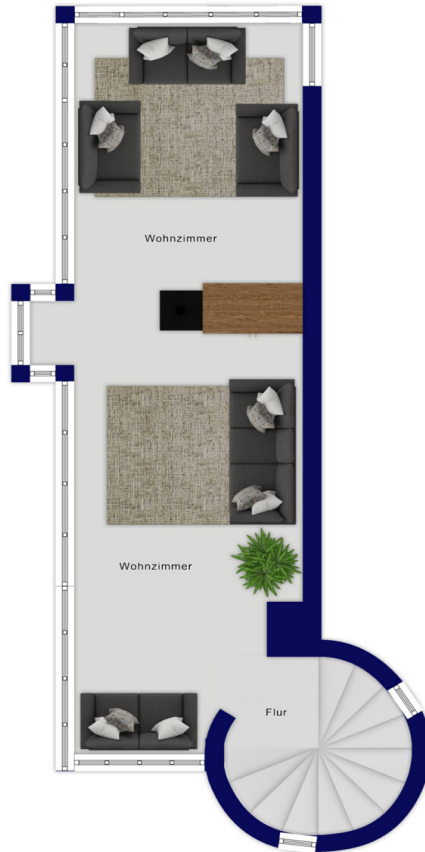
CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

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

## Une première impression

Un monument historique revisité avec modernité – une vie au bord de l'eau tournée vers l'avenir. Niché dans le paysage pittoresque de l'Alsenz, ce bâtiment extraordinaire se dresse : un ancien poste d'aiguillage datant de 1904, qui fut jadis le cœur de la liaison ferroviaire entre la vallée de la Nahe et la Hesse rhénane. Pendant des décennies, le trafic ferroviaire y était contrôlé, les aiguillages réglés et la mobilité organisée. Aujourd'hui, cet édifice impressionnant ouvre un nouveau monde de vie : un cadre de vie exceptionnel, un cachet historique et une architecture unique en parfaite harmonie. La transformation – d'une structure technique à une résidence unique. En 1989, le bâtiment en pierre d'ardoise massive a été méticuleusement rénové, avec un grand souci du détail et dans le respect des règles de conservation du patrimoine, pour devenir une résidence élégante. Le résultat : environ 100 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis sur trois niveaux, qui impressionnent par leur structure épurée, leurs hauteurs sous plafond exceptionnelles atteignant 6 mètres, leurs galeries et leurs perspectives dégagées. Une architecture qui a une âme – l'impression de vivre dans un poste d'aiguillage. L'intérieur allie le charme industriel au confort moderne. Les briques apparentes d'origine confèrent à cette demeure un cachet historique et contrastent avec la luminosité des espaces de vie. De larges fenêtres font entrer la nature environnante, notamment la rivière Alsenz, créant une sensation d'espace unique : spacieuse, ouverte et chaleureuse à la fois. Le niveau galerie, avec son espace nuit et son dressing, la cuisine ouverte équipée d'un poêle à bois, les généreux espaces de vie et l'étage supérieur baigné de lumière font de cette maison un lieu où il fait bon vivre. La propriété offre espace, soleil et intimité : sur un terrain d'environ 790 m<sup>2</sup>, vous profiterez du soleil, du calme et de la nature. La grande terrasse exposée plein sud offre une vue imprenable sur la verdure environnante, tandis que le terrain lui-même offre de multiples possibilités, du jardinage aux espaces de détente. Trois places de parking extérieures complètent ce bien. Le prix demandé

représente une opportunité rare. Pour ce bâtiment classé exceptionnel, entièrement habitable et sise sur un vaste terrain, le prix demandé est de 429 000 €. Un prix très attractif pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs, d'autant plus que les biens comparables sont pratiquement introuvables. Un monument d'importance suprarégionale. De par son caractère unique, le poste d'aiguillage a déjà fait l'objet d'un reportage à la télévision publique. Le documentaire de la SWR « Eisenbahn-Romantik » (Romance ferroviaire) lui a consacré un segment (de 22 min 50 à 25 min 05). La propriété est donc non seulement une habitation, mais aussi un témoignage vivant de l'histoire architecturale et ferroviaire.

**CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster**

## Plus d'informations

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

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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