



Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

?? ??? ??????

?????? ????????	25416014	???? ??????	379.000 EUR
??????????	ca. 94 m <sup>2</sup>	?????	???????????
???????	3		??????????????
?????????	1	???????????	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
???? ????????????	1904		

Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

?????????? ?

?????????????  
??????????

KEIN

Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

?? ????????

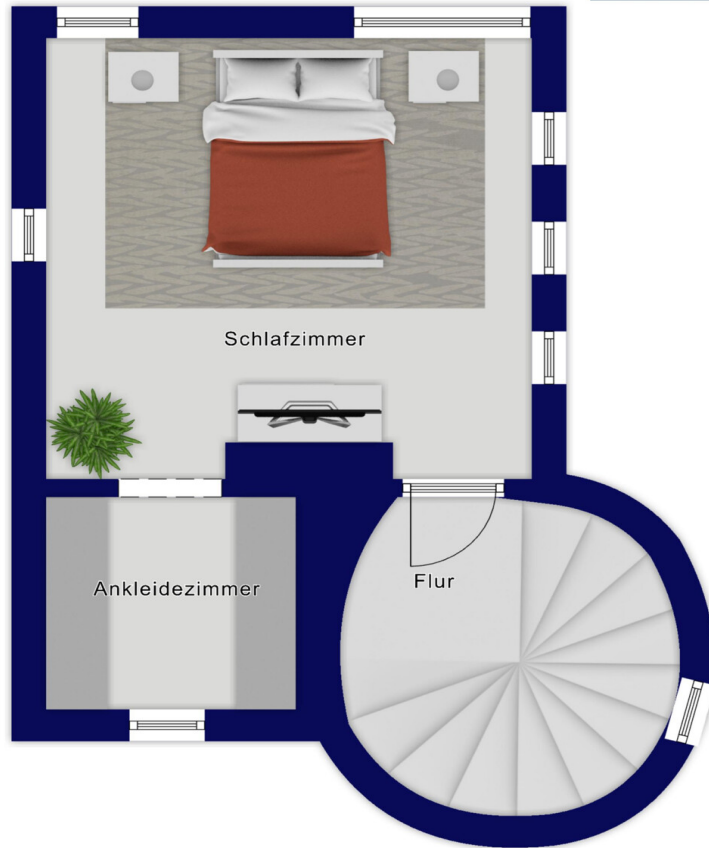


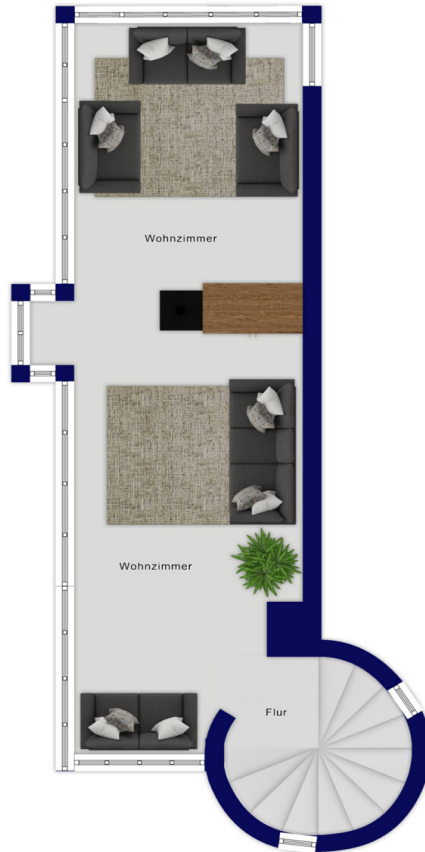
Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



**Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster**

**?????????????? ???? ??????????**

#### **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 Grundlauge 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**

**Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

**???? ???? ???? ????????????**

**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, Flusssauen 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

**?????????? ????????????????**

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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