

Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

Αρχιτεκτονικό σύμβολο με μέλλον – εξαιρετική διαβίωση και ισχυρή επένδυση

Αριθμός ακινήτου: 25416014



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 94 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 790 m²

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

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

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25416014	Τιμή αγοράς	399.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 94 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	3	Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1904		

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

Ενεργειακά δεδομένα

Πιστοποιητικό
ενέργειας

KEIN

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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο

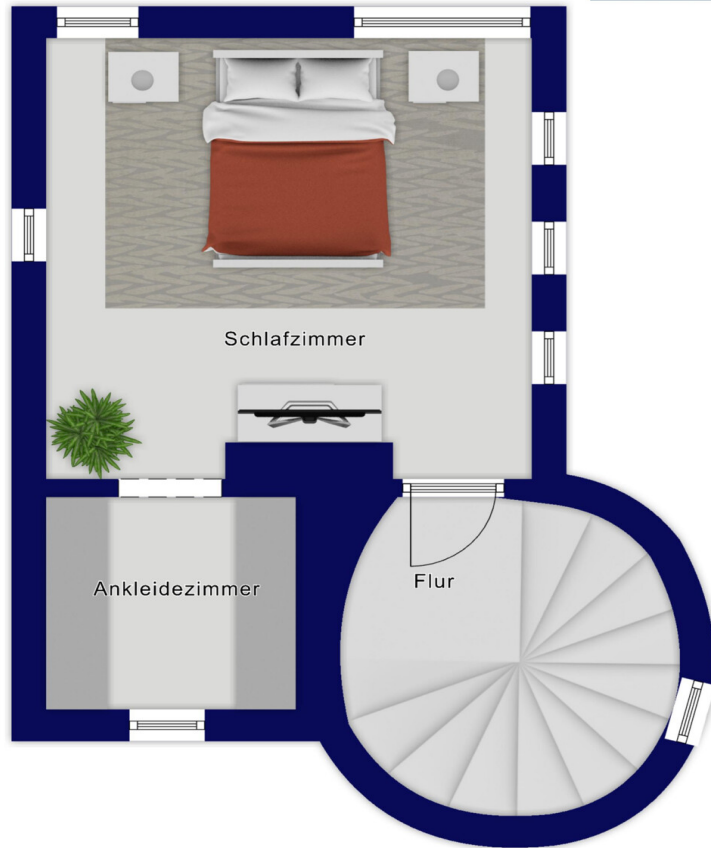


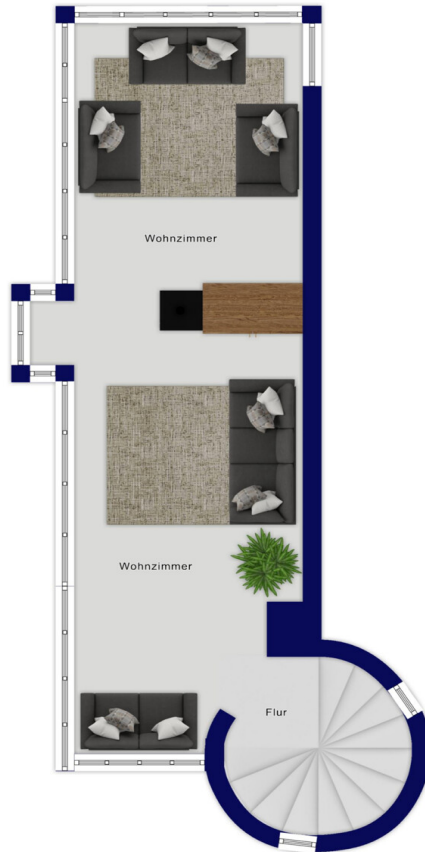
Αριθμός ακινήτου: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

Κάτοψη









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-Ebernburg - Bad Münster

Μια πρώτη εντύπωση

Ένα ιστορικό ορόσημο, με μια μοντέρνα πινακιά – μια ζωή δίπλα στο ποτάμι με μέλλον. Φωλιασμένο στο γραφικό τοπίο του ποταμού Άλσενζ, αυτό το εξαιρετικό ορόσημο υψώνεται – ένα πρώην κιβώτιο σηματοδότησης που χρονολογείται από το 1904, το οποίο κάποτε αποτελούσε την καρδιά της σιδηροδρομικής σύνδεσης μεταξύ της κοιλάδας Νάε και του Ράινχεσεν. Για δεκαετίες, η κυκλοφορία των τρένων ελέγχονταν, τοποθετούνταν διακόπτες και η κινητικότητα οργανωνόταν εδώ. Σήμερα, αυτό το εντυπωσιακό κτίριο ανοίγει έναν νέο κόσμο ζωής: διαβίωση πρώτης κατηγορίας, ιστορικός χαρακτήρας και αρχιτεκτονική μοναδικότητα σε τέλεια συμβίωση. Ο μετασχηματισμός – από τεχνική δομή σε μοναδική κατοικία. Το 1989, το συμπαγές κτίριο από σχιστόλιθο ανακαινίστηκε σχολαστικά με μεγάλη προσοχή στη λεπτομέρεια και σύμφωνα με τις οδηγίες ιστορικής διατήρησης, μετατρέποντάς το σε μια κομψή κατοικία. Το αποτέλεσμα είναι περίπου 100 τ.μ. χώρου διαβίωσης, κατανεμημένου σε τρία επίπεδα, τα οποία εντυπωσιάζουν με τη σαφή δομή τους, τα εξαιρετικά ύψη οροφής έως και 6 μέτρα, τις στοές και το ανοιχτό οπτικό πεδίο. Αρχιτεκτονική με ψυχή – η αίσθηση της ζωής στο κιβώτιο σηματοδότησης. Το εσωτερικό συνδυάζει τη βιομηχανική γοητεία με τη σύγχρονη ζωή. Η αυθεντική εμφανής τοιχοποιία προσθέτει ιστορικό χαρακτήρα και έρχεται σε αντίθεση με τους φωτεινούς, φωτεινούς χώρους διαβίωσης. Τα μεγάλα παράθυρα φέρνουν το φυσικό περιβάλλον του ποταμού Άλσενζ στο σπίτι, δημιουργώντας μια μοναδική αίσθηση χώρου - ευρύχωρο, ανοιχτό, αλλά και άνετο. Το επίπεδο της γκαλερί με τον χώρο ύπνου και την γκαρνταρόμπα, η ανοιχτή κουζίνα με ξυλόσομπα, οι γενναϊόδωροι χώροι καθιστικού και ο φωτεινός επάνω όροφος καθιστούν αυτό το σπίτι όχι απλώς κατοικήσιμο, αλλά βιωματικό. Το ακίνητο - ευρυχωρία, ηλιοφάνεια, ιδιωτικότητα: Στο οικόπεδο περίπου 790 τ.μ., μπορεί κανείς να απολαύσει τον ήλιο, την ηρεμία και τη φύση. Η μεγάλη βεράντα με νότιο προσανατολισμό προσφέρει θέα στο γύρω πράσινο, ενώ ο ίδιος ο χώρος προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων - από

κηπουρική έως χώρους αναψυχής. Τρεις εξωτερικές θέσεις στάθμευσης ολοκληρώνουν την προσφορά. Η τιμή ζήτησης - μια σπάνια ευκαιρία. Για αυτό το εξαιρετικό, πλήρως αξιοποιήσιμο διατηρητέο κτίριο με ένα μεγάλο οικόπεδο, η τιμή ζήτησης είναι: 429.000 €. Μια τιμή που είναι εξαιρετικά ελκυστική τόσο για τους ιδιοκτήτες-ενοικιαστές όσο και για τους επενδυτές - ειδικά επειδή συγκρίσιμα ακίνητα είναι πρακτικά ανύπαρκτα. Ένα μνημείο υπερπεριφερειακής σημασίας. Λόγω της μοναδικότητάς του, το κιβώτιο σήματος έχει ήδη προβληθεί στη δημόσια τηλεόραση. Το ντοκιμαντέρ του SWR "Eisenbahn-Romantik" (Σιδηροδρομικό Ρομάντζο) αφιέρωσε ένα τμήμα στο κτίριο (λεπτά 22:50–25:05). Το ακίνητο δεν είναι επομένως μόνο ένα σπίτι, αλλά και ένα κομμάτι ζωντανής αρχιτεκτονικής και σιδηροδρομικής ιστορίας.

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

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

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

Όλα για την τοποθεσία

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 „Rheinheissischen 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

Άλλες πληροφορίες

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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com