

Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

# Építészeti ikon jövővel – kivételes élet és erős befektetés

VP azonosító: 25416014



VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 790 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Áttekintés

VP azonosító	25416014	Vételár	379.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 94 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	3	Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1904		

VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány    A rendelkezések  
szerint nem kötelező

---

VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## **Az ingatlan**

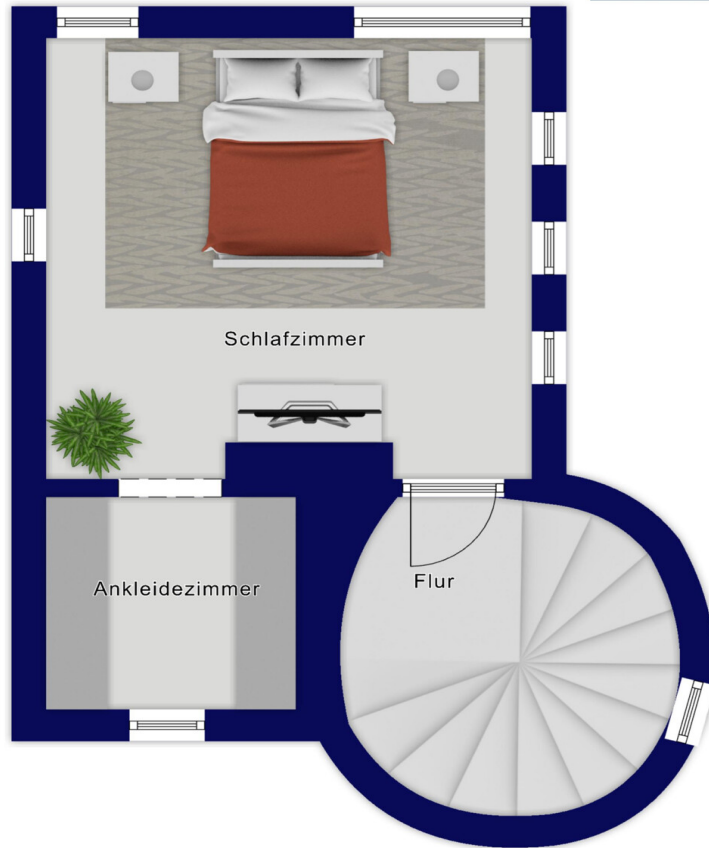


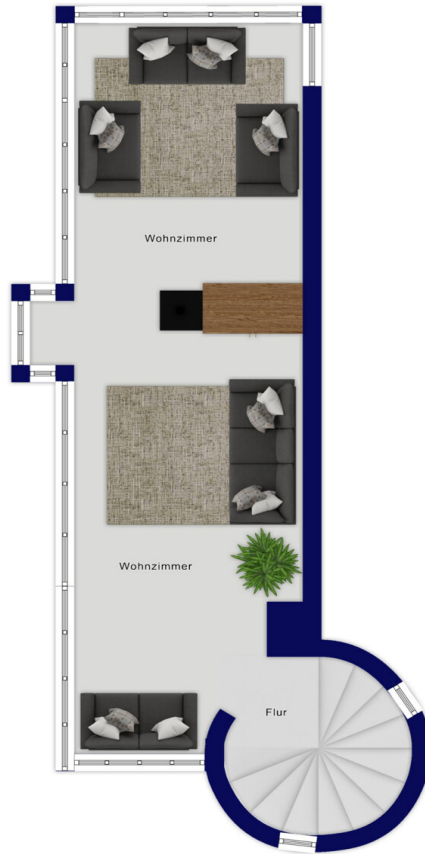
VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Az első benyomás

Egy történelmi nevezetesség, modern csavarral – jövőképes folyóparti élet. A festői Alsenz folyóparti tájban magasodik ez a rendkívüli nevezetesség – egy 1904-ből származó egykori jelzofülke, amely egykor a Nahe-völgy és Rheinhessen közötti vasúti összeköttetés szívének alkotta. Évtizedekig itt irányították a vonatforgalmat, itt állították ki váltókat és szervezték a mobilitást. Ma ez a lenyugózó épület egy új életvilágot nyit meg: első osztályú élet, történelmi jelleg és építészeti egység tökéletes szimbiózisban. Az átalakulás – a muszáj szerkezettel az egyedi lakóhelyig. 1989-ben a tömör palacko épületet aprólékos gondossággal, a részletekre való odafigyeléssel és a műemlékvédelmi irányelveknek megfelelően felújították, stílusos lakóhelyé alakítva. Az eredmény körülbelül 100 m<sup>2</sup> lakótér, három szinten elosztva, amelyek letisztult szerkezetükkel, kivételes, akár 6 méteres belmagasságukkal, galériáikkal és nyílt kilátásukkal nyugóznak le. Lélekkel teli építészet – a jelzofülkében való élet érzése. A belső tér az ipari bájt ötvözi a modern élettel. Az eredeti, látszó téglafal történelmi jelleget kölcsönöz, és kontrasztot alkot a világos, fényárban úszó lakóterekkel. A nagy ablakok behozzák a házba az Alsenz folyó természetes környezetét, egyedi térérzetet teremtve – tágas, nyitott, mégis otthonos. A galériszint a hálórészlettel és a gardróboszobával, a nyitott konyha fatüzelésű kályhával, a nagyméretű nappali terek és a világos felső szint nemcsak lakott, hanem megélt otthonná teszik ezt az otthont. Az ingatlan – tágasság, napsütés, magánélet: A körülbelül 790 m<sup>2</sup>-es telken élvezhetjük a napsütést, a nyugalmat és a természetet. A nagy, déli fekvésű teraszról kilátás nyílik a környező zöldterületre, míg maga a telek számos lehetőséget kínál – a kertészkedéstől a rekreációs területekig. Három kültéri parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot. Az irányár – ritka lehetőség. Ezért a kivételes, teljes mértékben hasznosítható műemlékvédelem alatt álló épületért, amelyhez nagy telekhez tartozik, az irányár: 429 000 euró. Ez az ár rendkívül vonzó mind a tulajdonosok, mind a befektetők számára – különösen mivel hasonló ingatlanok gyakorlatilag nem léteznek. Régió kívüli jelentőségu műemlék. Egyediségének köszönhetően a jelzofülkét már bemutatták a közszolgálati televízióban. Az SWR „Eisenbahn-Romantik” (Vasúti románc) című dokumentumfilmje egy részletet szentelt az épületnek (22:50–25:05 perc). Az ingatlan tehát nemcsak otthon, hanem az élő építészeti és vasúti történelem egy darabja is.

**VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster**

## **Részletes felszereltség**

### **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**

**VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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