

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

# Építészeti ikon jövővel – kivételes élet és eros befektetés

**VP azonosító: 25416014**



**VÉTELÁR: 399.000 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	399.000 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  
kötelezo

---

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-Eberburg - 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

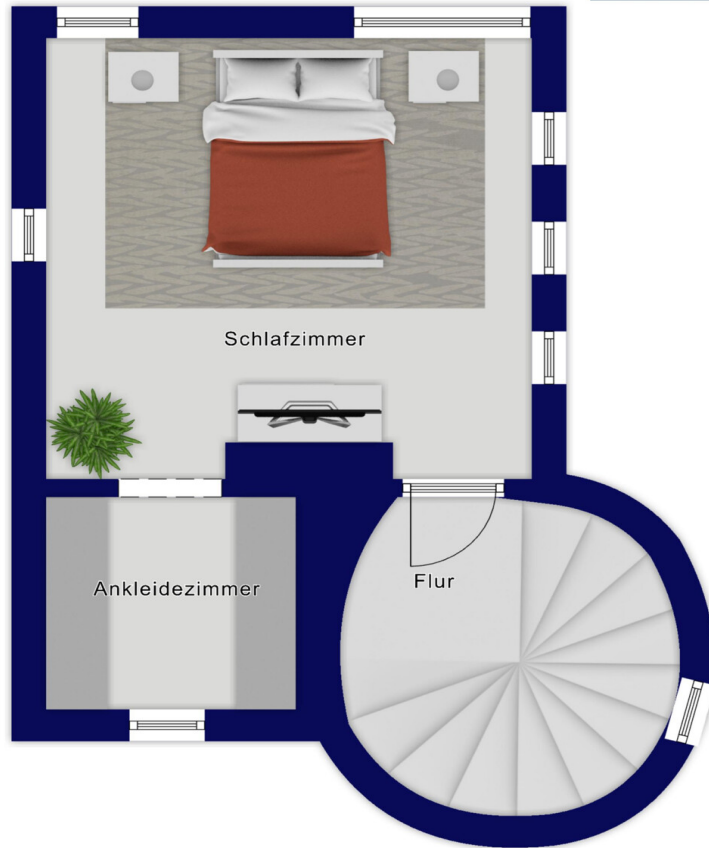


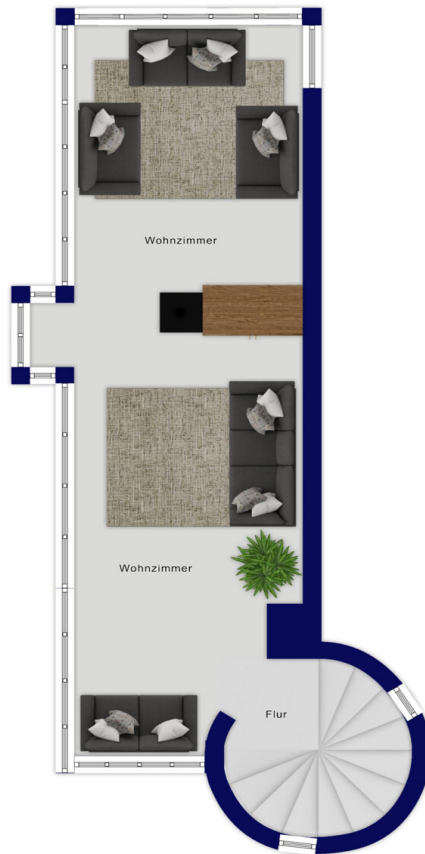
VP azonosító: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## 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 állítottak ki váltókat és szervezték a mobilitást. Ma ez a lenyűgöző épület egy új életvilágot nyit meg: első osztályú élet, történelmi jelleg és építészeti egyediség tökéletes szimbiózisban. Az átalakulás – a műszaki szerkezettől az egyedi lakóhelyig. 1989-ben a tömör palacko épületet aprólékos gondossággal, a részletekre való odafigyeléssel és a műemlékvédelmi irányelveknek megfelelően felújították, stílusos lakóhellyé 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 nyugoznak 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 hozzák a házba az Alsenz folyó természetes környezetét, egyedi térérzeteket teremtve – tágas, nyitott, mégis otthonos. A galériaszint a hálórésszel 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. Régióon kívüli jelentoségu muemlék. Egyediségének köszönhetően a jelzofülkét már bemutatták a közszolgálati televízióban. Az SWR „Eisenbahn-Romantik” (Vasúti románcc) címu 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-Ebernburg - 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 helyszínról

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.

**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)