

Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster

# Icona architettonica con un futuro: vita eccezionale e investimenti solidi

*Codice oggetto: 25416014*



**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 790 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25416014</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>379.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1904</b>		

Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## La proprietà



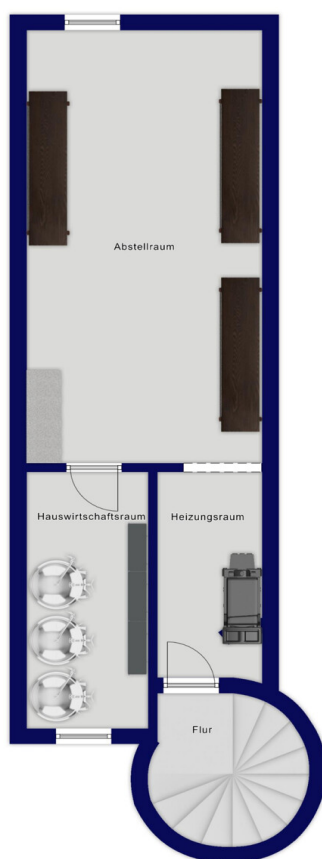
**Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## La proprietà

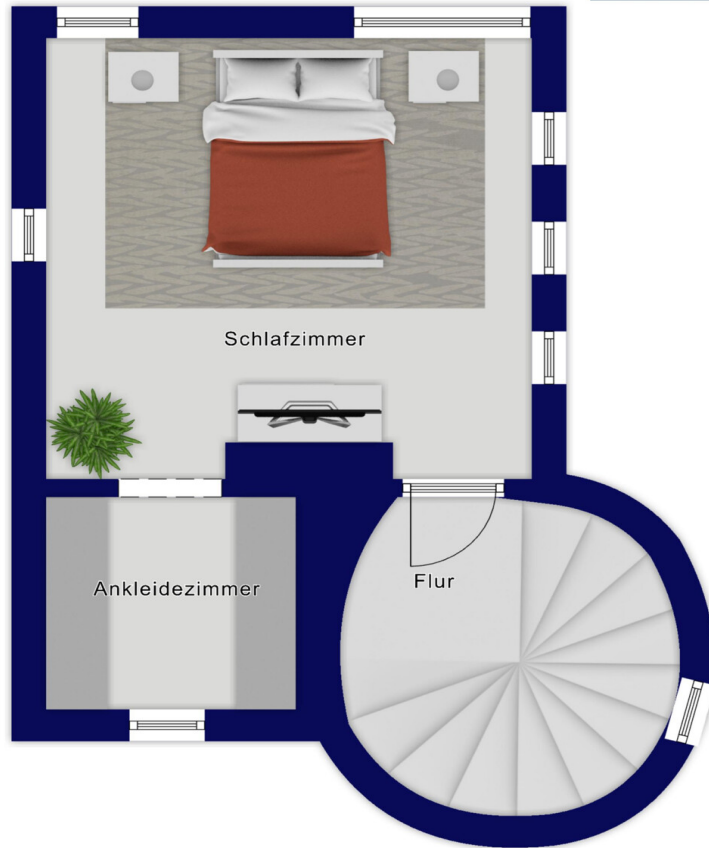


Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Una prima impressione

Un punto di riferimento storico, rivisitato in chiave moderna: vivere in riva al fiume con un futuro. Immerso nel pittoresco paesaggio fluviale di Alsenz, sorge questo straordinario punto di riferimento: un'ex cabina di manovra risalente al 1904, che un tempo costituiva il cuore del collegamento ferroviario tra la valle del Nahe e l'Assia Renana. Per decenni, qui si è controllato il traffico ferroviario, si sono impostati gli scambi e si è organizzata la mobilità. Oggi, questo imponente edificio apre un nuovo mondo abitativo: abitazioni di prima classe, carattere storico e unicità architettonica in perfetta simbiosi. La trasformazione: da struttura tecnica a residenza esclusiva. Nel 1989, il massiccio edificio in ardesia è stato meticolosamente ristrutturato con grande attenzione ai dettagli e nel rispetto delle linee guida per la conservazione dei beni storici, trasformandolo in un'elegante residenza. Il risultato è uno spazio abitabile di circa 100 m<sup>2</sup>, distribuito su tre livelli, che colpisce per la sua struttura chiara, le eccezionali altezze dei soffitti fino a 6 metri, le gallerie e le ampie viste. Un'architettura con anima: la sensazione di vivere nella cabina di manovra. Gli interni combinano il fascino industriale con la vita moderna. I mattoni a vista originali aggiungono un tocco storico e contrastano con le luminose zone giorno. Le ampie finestre introducono la natura circostante del fiume Alsenz all'interno della casa, creando un senso di spazio unico: ampio, aperto e accogliente. Il soppalco con zona notte e cabina armadio, la cucina a pianta aperta con stufa a legna, le ampie zone giorno e il luminoso piano superiore rendono questa casa non solo abitata, ma vissuta. La proprietà: spaziosità, sole, privacy: sul terreno di circa 790 m<sup>2</sup> si può godere di sole, tranquillità e natura. L'ampia terrazza esposta a sud offre una vista sul verde circostante, mentre il terreno stesso offre una varietà di possibilità, dal giardinaggio alle aree ricreative. Tre posti auto esterni completano l'offerta. Il prezzo richiesto: un'opportunità rara. Per questo eccezionale edificio storico, completamente utilizzabile e con un ampio terreno, il prezzo richiesto è di 429.000 euro. Un prezzo molto interessante sia per i proprietari che per gli investitori, soprattutto perché immobili comparabili sono praticamente inesistenti. Un monumento di importanza sovragregionale. Grazie alla sua unicità, la cabina di manovra è già stata trasmessa in televisione. Il documentario della SWR "Eisenbahn-Romantik" (Romanzo ferroviario) ha dedicato un segmento all'edificio (minuti 22:50-25:05). L'immobile non è quindi solo una casa, ma anche un pezzo di storia architettonica e ferroviaria vivente.

**Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## **Dettagli dei servizi**

### **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**  
**Galeriegesschoss 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**

**Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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