

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

# Einzeldenkmal mit Charme und attraktiver Ertragsperspektive

*Número da propriedade: 25416014*



**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 790 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

- [Numa vista geral](#)
- [O imóvel](#)
- [Dados energéticos](#)
- [Plantas dos pisos](#)
- [Uma primeira impressão](#)
- [Detalhes do equipamento](#)
- [Tudo sobre a localização](#)
- [Outras informações](#)
- [Pessoa de contacto](#)

**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25416014	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 94 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Casas de banho	1		
Ano de construção	1904		

**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

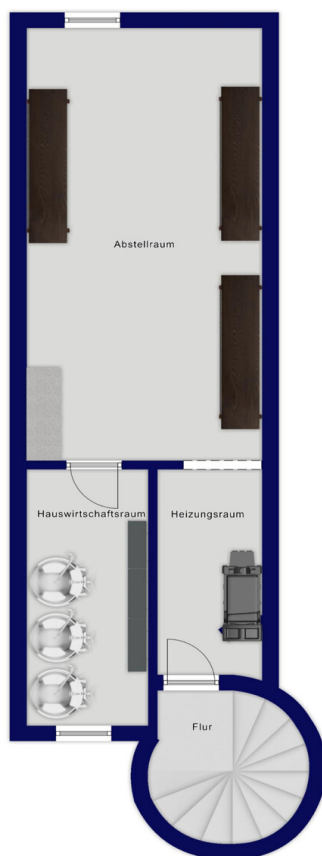
**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## O imóvel

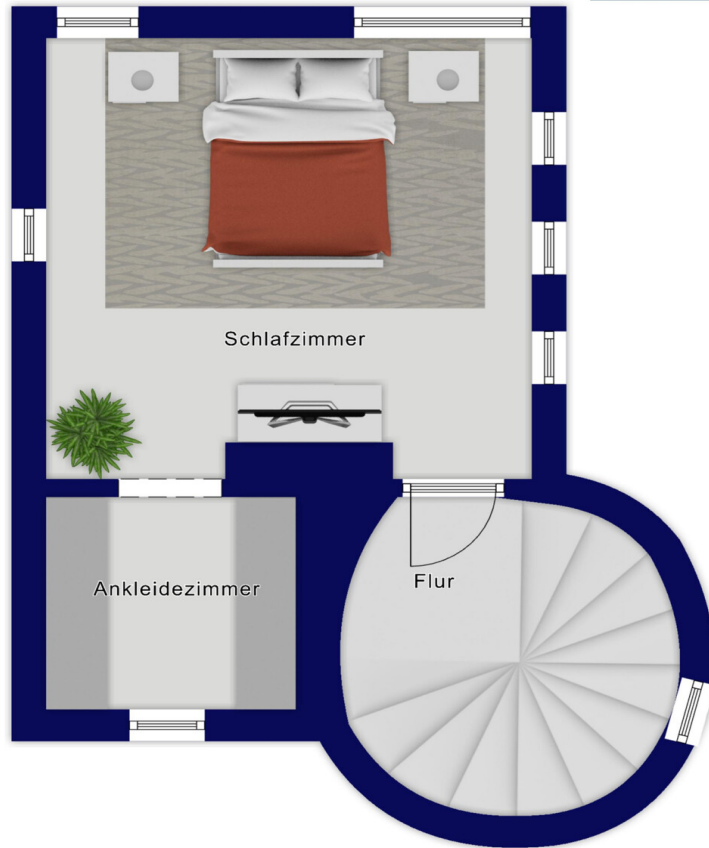


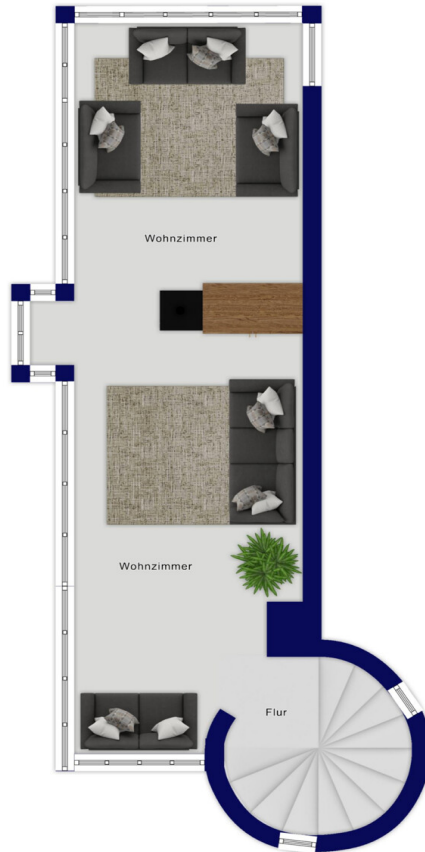
Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Uma primeira impressão

Denkmalimmobilie als Ferieninvestment mit zweistelliger Ertragsperspektive  
Diese außergewöhnliche Denkmalimmobilie wird gezielt als renditeorientiertes Ferieninvestment positioniert. Im Fokus steht eine strukturierte Kurzzeitvermietung mit klar kalkulierbarer Auslastung und professioneller Bewirtschaftung.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Stellwerk aus dem Jahr 1904, das 1989 denkmalgerecht zu einem charakterstarken Wohnhaus umgebaut wurde. Die Immobilie bietet rund 94 Quadratmeter Wohnfläche auf drei Ebenen sowie ein etwa 790 Quadratmeter großes Grundstück mit drei PKW Stellplätzen. Die markante Architektur, die offenen Raumbezüge und die außergewöhnlichen Deckenhöhen bis zu sechs Metern schaffen ein deutliches Alleinstellungsmerkmal im Vermietungsmarkt.

Die besondere Bauweise aus massivem Schieferbruchstein, die Galerieebene sowie die klar strukturierte Raumaufteilung ermöglichen eine attraktive Positionierung im gehobenen Segment der Ferienvermietung. Durch die Ergänzung einer zusätzlichen hochwertigen Schlaflösung im Obergeschoss lässt sich die Immobilie wirtschaftlich sinnvoll auf bis zu vier Übernachtungsgäste ausrichten. Damit entsteht ein marktfähiges Vermietungsprodukt für Kur- und Wochenendgäste, Golfer, Natururlauber sowie Gäste aus dem Rhein Main Gebiet.

Der Standort Bad Münster am Stein Ebernburg ist staatlich anerkannter Kurort mit stabiler touristischer Nachfrage. Weinregion, Naturerlebnis, Wander- und Radwege, Golfanlagen in der Umgebung sowie die fußläufig erreichbare Bahnanbindung schaffen eine ganzjährige Attraktivität. Die Kombination aus architektonischem Unikat und touristisch gefragter Lage ermöglicht eine nachhaltige Positionierung im Premiumsegment der Kurzzeitvermietung.

Bei einer realistisch kalkulierten Auslastung von rund 60 Prozent und marktgerechter Preisgestaltung ist eine Rendite im zweistelligen Bereich

darstellbar. Das Objekt verbindet damit emotionale Strahlkraft mit wirtschaftlicher Substanz und klarer Ertragsperspektive.

Diese Immobilie richtet sich gezielt an Investoren, die ein strukturiertes Ferien- und Übernachtungskonzept mit nachhaltigem Potenzial umsetzen möchten. Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung mit transparenter Kosten- und Renditeübersicht stellen wir qualifizierten Kaufinteressenten gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Detalhes do equipamento

### 1. Gebäudedaten und Historie

Denkmalgeschütztes Einzelobjekt, ehemaliges Stellwerk aus dem 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

### 2. Wohn und Nutzflächen

Ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen

Klare vertikale Struktur mit funktionaler Raumaufteilung

Galeriegeschoss mit separiertem Schlafbereich und begehbarem Kleiderschrank

Obergeschoss flexibel nutzbar als zusätzlicher Schlafräum, Arbeitsbereich oder

Aufenthaltszone

Vollunterkellert mit Lager, Hobby und Technikflächen

Solide bauliche Grundlage für wertsteigernde Anpassungen im Rahmen einer professionellen Bewirtschaftung

### 3. Grundstück und Außenbereiche

Ca. 790 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Großzügige Südterrasse

Gut nutzbarer Gartenbereich

Drei PKW Außenstellplätze auf dem Grundstück

### 4. Technische Basis und Energieperspektive

Fußbodenheizung auf allen Ebenen

Zusätzliche Heizkörper zur bedarfsgerechten Temperierung

Großzügige Fensterflächen mit sehr guter Lichtführung

Ölheizung aus den 1980er Jahren, voll funktionsfähig

Eine energetische Optimierung durch Umstellung auf eine moderne

Wärmepumpenlösung ist möglich. Verschiedene Anbieter bieten Modelle mit monatlicher Zahlungsstruktur an, wodurch keine hohe Anfangsinvestition erforderlich ist. In vielen Fällen bewegen sich diese Raten im Bereich der bisherigen Heizkosten. Dadurch entsteht Kalkulationssicherheit bei gleichzeitiger Modernisierung der Energietechnik.

#### 5. Nutzungsperspektiven

Geeignet für strukturierte Kurzzeitvermietung im gehobenen Segment

Attraktiv für Plattformvermarktung über gängige Buchungsportale

Hybridmodell aus Eigennutzung und Vermietung möglich

Ebenfalls nutzbar als Atelier, Büro oder repräsentativer Arbeitsstandort

Ausbauoptionen im Untergeschoss zur funktionalen Ergänzung des

Nutzungskonzeptes

#### 6. Wirtschaftliche Eckdaten

Kaufpreis 399.000 €

Zzgl. Käuferprovision gemäß Maklerauftrag

Hohe Drittverwendbarkeit

Wertstabile Denkmalimmobilie

Detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung erhalten qualifizierte Interessenten auf Anfrage

**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Tudo sobre a localização

Standort mit Auslastungsstärke – Kurort, Weinregion und Golfdestination

Die Immobilie befindet sich in einer markanten Lage von Bad Münster am Stein Ebernburg, einem staatlich anerkannten Heilbad und gefragten Standort im Nahetal.

Die Kombination aus Naturkulisse, touristischer Infrastruktur und sehr guter Anbindung schafft eine stabile Grundlage für eine nachhaltige Kurzzeitvermietung.

Eingebettet zwischen der Alsenz, den Weinbergen und der imposanten Felsformation des Rotenfels bietet der Standort eine hohe landschaftliche Attraktivität mit klarer Positionierung im Freizeit- und Erholungssegment.

Mikrostandort mit Vermietungsvorteil

Die ruhige Anliegerlage am Ortsrand sorgt für Erholungsqualität. Der Bahnhof Bad Münster am Stein Ebernburg ist fußläufig erreichbar. Von hier bestehen direkte Verbindungen nach Bad Kreuznach, Mainz, Kaiserslautern sowie in das Rhein Main Gebiet. Diese Anbindung erweitert die Zielgruppe deutlich und ermöglicht sowohl touristische als auch beruflich motivierte Aufenthalte.

Spazier- und Radwege beginnen unmittelbar vor der Haustür. Für Gäste bedeutet dies kurze Wege, hohe Aufenthaltsqualität und eine klare Differenzierung im Online-Vermietungsmarkt.

Infrastruktur und touristische Nachfrage

Bad Münster sowie das benachbarte Bad Kreuznach verfügen über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken und Kliniken. Thermal- und Kureinrichtungen stärken die ganzjährige Nachfrage im Gesundheits- und Erholungssegment.

Die Region ist geprägt von Weinbau, Flusslandschaften und Wandergebieten. Der Rotenfels als höchste Steilwand nördlich der Alpen ist ein überregional bekanntes Ausflugsziel. Nahe- und Alsenzradweg sowie zahlreiche Wanderwege sorgen für eine konstante touristische Frequenz.

Diese Faktoren erhöhen die Attraktivität für Wochenendgäste, Aktivurlauber und Kurzzeitmieter erheblich.

Golfregion mit kaufkräftiger Zielgruppe

Ein zusätzlicher Ertragsfaktor ist die Lage in einer ausgeprägten Golfregion. Drei 18-Loch-Anlagen sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar:

Golfclub Nahetal in Bad Münster

Golfclub Rheinhessen Hofgut Wißberg

Golf Club Stromberg Schindeldorf

Diese Anlagen sprechen eine kaufkräftige Zielgruppe an und fördern saisonübergreifende Buchungen im gehobenen Segment.

Zusammenfassung aus Investorensicht

Die Lage vereint

naturnahe Flusslage

Kurortstatus

fußläufige Bahnanbindung

Wein- und Genussregion

Golf- und Aktivtourismus

Diese Kombination schafft eine stabile Basis für eine strukturierte Kurzzeitvermietung. Der Standort trägt maßgeblich zur Auslastungssicherheit bei und unterstützt die Positionierung im gehobenen Vermietungssegment.

**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg - Bad Münster**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg - Bad Münster**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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