Bad Münster am Stein-Ebernburg

# Zwischen Kurpark und Golfplatz: Stilvolle Wohnung mit Panorama und Perspektive

***Objektnummer: 25416001***

**KAUFPREIS:** 279.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 93 m$^2$ • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25416001 |
| Wohnfläche | ca. 93 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 279.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 17.12.2028 |
| Befeuerung | Gas |

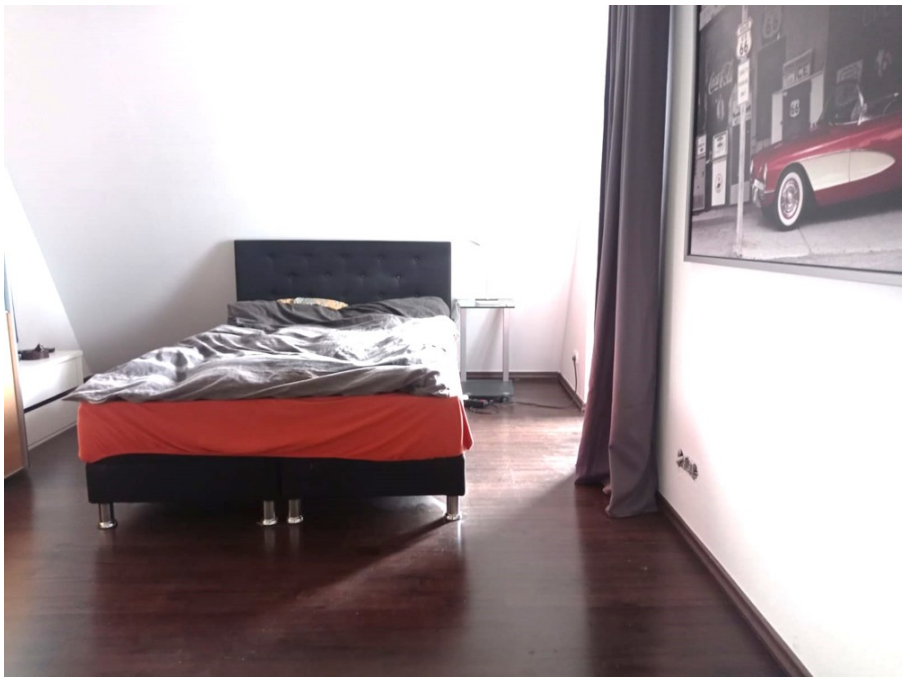
| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 102.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Ein erster Eindruck

Exklusive Eigentumswohnung in ruhiger Lage nahe dem Golfplatz Nahetal Diese stilvolle Eigentumswohnung überzeugt bereits durch ihre begehrte Lage in einer ruhigen Anliegerstraße von Bad Münster – unweit des malerischen Golfplatzes Nahetal. Der unverbaute Ausblick in die Natur und auf den imposanten Rheingrafenstein verleiht diesem Objekt eine ganz besondere Wohnqualität. Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – durch die leerstehende Übergabe stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Bereits beim Eintreten werden Sie vom großzügigen Wohnbereich empfangen, der mit einer charmanten Leseecke und bodentiefen Fenstern punktet. Die halboffene Küche mit angrenzender Speisekammer ist mit einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet Zugang zum halbüberdachten Balkon mit Markise – ideal, um bei schönem Wetter zu entspannen und die herrliche Aussicht zu genießen. Das Hauptschlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Balkon. Ein weiterer Raum kann flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das moderne Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet zudem einen praktischen Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung. Ein separates Gäste-WC ergänzt die durchdachte Raumaufteilung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher und witterungsgeschützt unterbringen können. Diese Wohnung vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu Freizeit- und Erholungsangeboten – wie dem beliebten Golfplatz Nahetal – und stellt somit eine seltene Gelegenheit dar. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Objekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Ausstattung und Details

•3-Zimmer-Wohnung in gepflegtem 9-Parteienhaus
•Leerstehend – sofort verfügbar zur Eigennutzung oder Kapitalanlage
•Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
•Halboffene Küche mit moderner Einbauküche und angrenzender Speisekammer
•Halbüberdachter Balkon mit Markise und traumhafter Aussicht ins Grüne
•Helles Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
•Weiteres Zimmer ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar
•Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
•Separates Gäste-WC
•Angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
•Komfortabler Aufzug bis ins 2. Obergeschoss
•Eigener Garagenstellplatz – sicher und wettergeschützt
•Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung
•Ruhige, familienfreundliche Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Alles zum Standort

Lage – Natur, Erholung und Infrastruktur in perfekter Balance Bad Münster am Stein, ein idyllischer Stadtteil von Bad Kreuznach, genießt den Ruf eines anerkannten Kurorts mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Eingebettet in das romantische Nahetal, bietet der Ort eine einzigartige Kombination aus naturnaher Lage, historischer Kulisse und hervorragender Infrastruktur. Direkt vor Ihrer Haustür beginnen zahlreiche Wander- und Radwege, die zu erholsamen Touren durch die umliegende Weinlandschaft und Naturparks einladen. Zu den landschaftlichen und kulturellen Highlights zählen die eindrucksvollen Felsformationen des Rotenfels – die höchste Steilwand nördlich der Alpen –, der markante Rheingrafenstein mit der gleichnamigen Burgruine oberhalb der Nahe sowie die geschichtsträchtige Ebernburg, die hoch über dem Flusstal thront. Diese Sehenswürdigkeiten prägen das Landschaftsbild und verleihen dem Ort ein unverwechselbares Flair. Die Nahversorgung ist optimal: Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, Apotheken und größere Supermärkte sind fußläufig erreichbar. Familien profitieren von der hervorragenden sozialen Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, einer Grundschule sowie einem Schwimmbad in direkter Umgebung. Die historische Salinenanlage und der weitläufige Kurpark bieten sich für entspannte Spaziergänge, Gesundheitskuren oder einfach nur zur Erholung inmitten grüner Natur an. Auch sportlich hat Bad Münster einiges zu bieten: Neben zwei modernen Sport- und Fitnessstudios steht insbesondere der nahegelegene, gepflegte Golfplatz Nahetal für ein aktives Freizeitangebot auf hohem Niveau. Hier kommen Golfbegeisterte und Naturliebhaber gleichermaßen auf ihre Kosten. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind Sie auch überregional flexibel: Die Städte Mainz und Wiesbaden erreichen Sie mit dem Auto in rund 40 Minuten, die Frankfurter Innenstadt sowie der Flughafen Frankfurt am Main in etwa einer Stunde – ideal für Pendler und Berufspendler, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**Objektnummer: 25416001 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com