Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

Architekturjuwel am Fluss – außergewöhnliches Wohnen im Stellwerk

CODICE OGGETTO: 25416014

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 94 m² • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 790 m²

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

CODICE OGGETTO	25416014
Superficie netta	ca. 94 m²
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1904

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

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

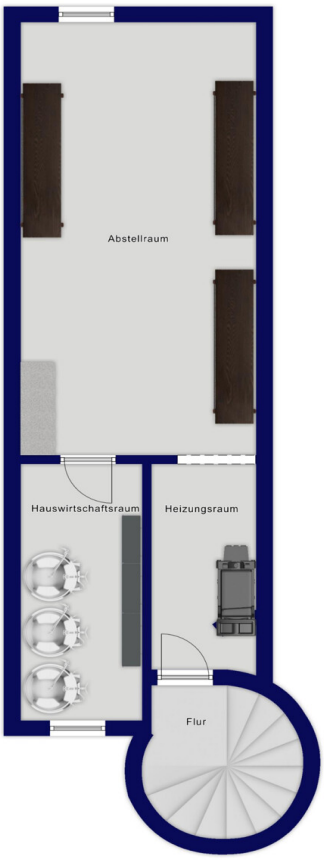
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

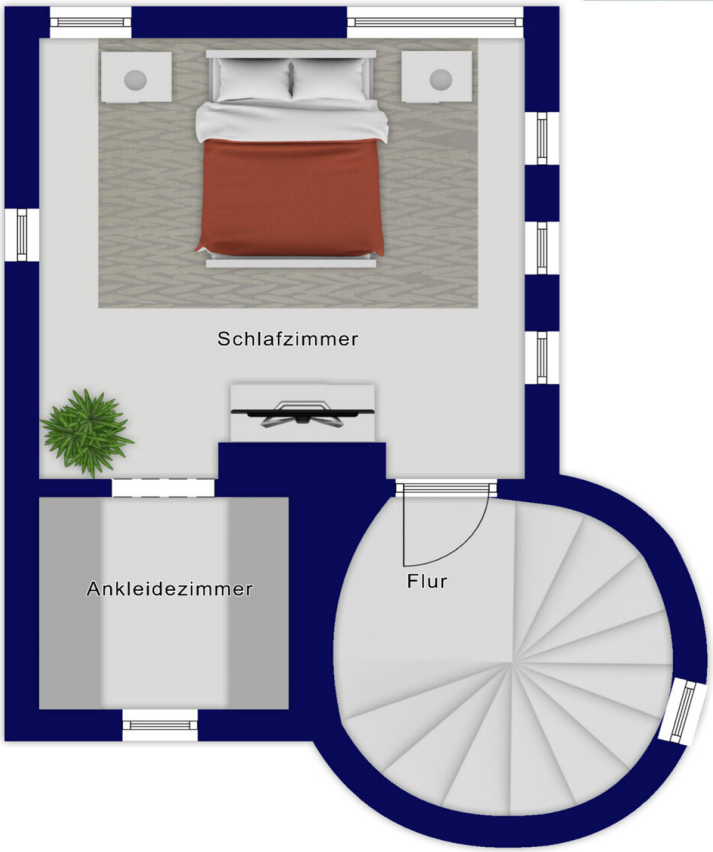
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

Planimetrie



Esszimmer
Küche
Badezimmer
Flur
Gäste-WC
Treppe


Schlafzimmer
Ankleidezimmer
Flur

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

Eingebettet in die idyllische Flusslandschaft der Alsenz erhebt sich dieses einzigartige Einzeldenkmal – ein ehemaliges Stellwerk aus dem Jahr 1904, das einst als Herzstück der Bahnverbindung zwischen Nahetal und Rheinhessen diente. Über Jahrzehnte hinweg war es ein Ort der Bewegung und Präzision, an dem Züge gesteuert und Reisende sicher geleitet wurden. Heute präsentiert sich dieser markante Bau als außergewöhnliches Domizil, in dem Geschichte und moderner Wohnkomfort eine perfekte Symbiose eingehen.

Im Jahr 1989 wurde das massive Bauwerk aus Hunsrücker Schieferbruchstein mit höchster Sorgfalt restauriert und zu einem stilvollen Wohnhaus mit rund 100 m² Wohnfläche auf drei Ebenen umgestaltet. Sichtmauerwerk, bis zu 6 Meter hohe Decken, lichtdurchflutete Galerien und großzügige Wohnbereiche prägen den Charakter des Hauses. Die architektonische Klarheit und die Verbindung von Alt und Neu schaffen ein Ambiente, das sowohl repräsentativ als auch behaglich ist – ein Ort für Individualisten, die Wert auf Charakter und Qualität legen.

Ein echtes Unikat: Das ehemalige Stellwerk wurde sogar in einer SWR-Dokumentation gezeigt (Minute 22:50 bis 25:05) – hier können Sie die Folge ansehen: [SWR Eisenbahn-Romantik, Folge 1057](https://www.swr.de/video/sendungen-a-z/eisenbahn-romantik/folgen/folge-1057-artikel-100.html).

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnhaus und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

CODICE OGGETTO: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

Dettagli dei servizi

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine Geschichte, sondern auch durch seine zukunftsorientierte Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.
Ausstattungshighlights:
• Massives Schieferbruchsteinmauerwerk – unverwechselbar und langlebig
• Fußbodenheizung auf allen Ebenen für zeitgemäßen Komfort
• Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume und herrliche Ausblicke
• Offene Wohnküche mit Kaminofen – kommunikativer Mittelpunkt des Hauses
• Galeriegeschoss mit Schlafbereich und begehbarem Kleiderschrank
• Lichtdurchflutetes 2. Obergeschoss mit Panoramablick auf die Alsenz
• Zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC
• Vollunterkellerung mit Hobby-, Lager- und Technikräumen
• Option zur Modernisierung der Heiztechnik – Austausch der Ölheizung gegen Wärmepumpe
• Potenzial im Untergeschoss: Platz für exklusive Sauna- und Fitnesslandschaft
• Zusätzliche Heizkörperversorgung zur Fußbodenheizung
• Große Südterrasse mit Sonnenlage
• Ca. 790 m² Grundstück und drei Pkw-Außenstellplätze

CODICE OGGETTO: 25416014 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Bad Münster

Tutto sulla posizione

Das Anwesen befindet sich in privilegierter Lage am Ortsrand von Bad Münster am Stein-Ebernburg, einem der charmantesten Stadtteile von Bad Kreuznach. Zwischen der Alsenz und der historischen Bahnlinie gelegen, vereint es Ruhe, Natur und Erholung mit einer hervorragenden Anbindung. Die verkehrsarme Anliegerstraße garantiert Privatsphäre und Sicherheit.

Der Bahnhof Bad Münster am Stein-Ebernburg ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus. Über die Bundesstraßen B48 und B41 sowie die Autobahn A61 ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet.

Die Umgebung ist landschaftlich von Weinbergen, Wäldern und markanten Felsformationen geprägt – ideal für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, ärztliche Versorgung und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Kombination aus historischem Ambiente, moderner Lebensqualität und individueller Gestaltungsfreiheit macht das Objekt zu einer Rarität am Markt.

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com