

**Bad Münster am Stein-Ebernburg**

# **Exklusive Maisonette mit Aufzug, zwei Loggien, überdachter Terrasse und besonderer Großzügigkeit**

**Objektnummer: 26416016**



**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26416016 - 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: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26416016               |
| Wohnfläche   | ca. 123 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                      |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1992                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 395.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Maisonette                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche                                                    |

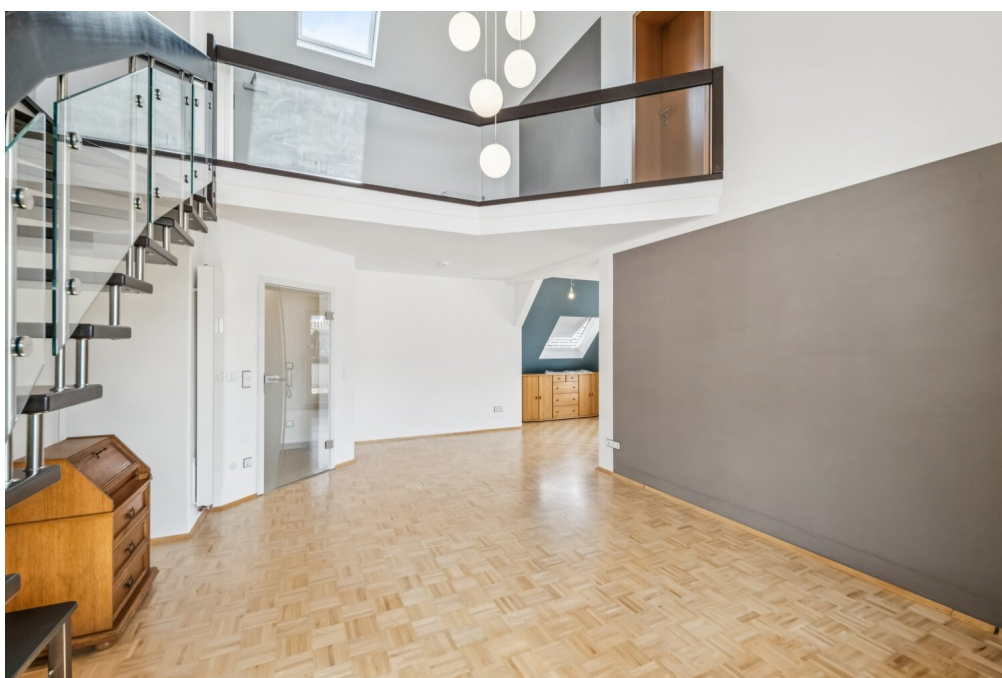
**Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 150.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2029     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

## **Die Immobilie**



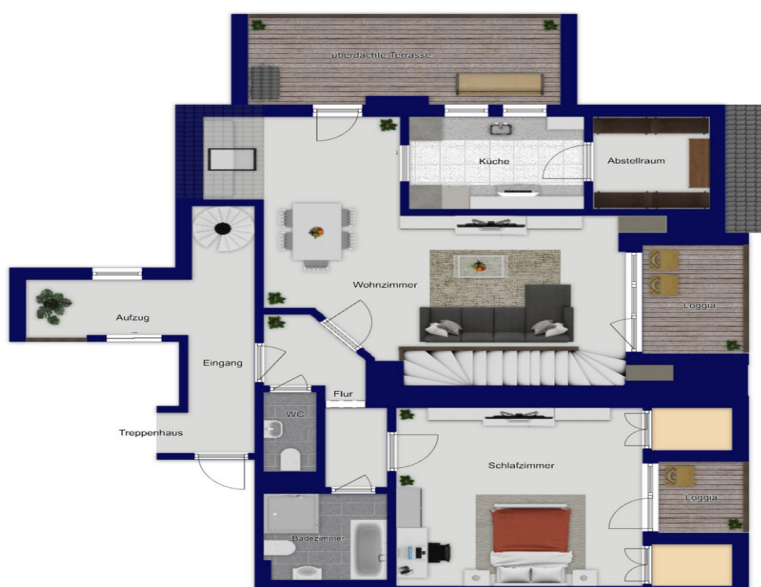
Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

## Grundrisse



Wegweizerplan, nicht maßstäblich



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: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung verbindet die Großzügigkeit eines Hauses mit dem Komfort einer gepflegten Eigentumswohnung. Auf ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohnkonzept über zwei Ebenen, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung abhebt. Offen, hell, individuell und mit mehreren Außenbereichen ausgestattet, richtet sich diese Immobilie an Menschen, die ein Zuhause mit Atmosphäre, Ausblick und besonderer Lebensqualität suchen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hohe Deckenbereiche, schöne Blickachsen, gepflegtes Vollholzparkett und der direkte Bezug zu den Außenflächen schaffen ein Wohngefühl, das offen und zugleich sehr behaglich wirkt. Die Maisonette-Struktur verleiht der Wohnung eine eigenständige Architektur und ein spürbares Maß an Privatsphäre. Hier wohnt man nicht einfach auf einer Ebene, sondern erlebt Räume, Übergänge und Perspektiven.

Ein besonderes Highlight sind die insgesamt drei Außenbereiche, bestehend aus zwei Loggien und einer überdachten Terrasse. Sie erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten geschützte Rückzugsorte für Frühstück, Abendsonne, Pflanzen oder entspannte Stunden mit Blick in die Umgebung. Die Sichtbezüge Richtung Rheingrafenstein, Ebernburg und die umliegende Naturkulisse verleihen der Wohnung eine besondere emotionale Qualität. Diese Verbindung aus gewachsener Ortslage, Natur und privatem Rückzugsraum macht den besonderen Reiz dieses Angebots aus.

Auch die Ausstattung überzeugt durch viele wertige Details. Die moderne Nolte-Einbauküche mit Markengeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und wird durch einen direkt angrenzenden Hauswirtschaftsraum ergänzt. Dieser bietet praktische Staufläche sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Das modernisierte Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine kleine Badewanne. Ergänzend stehen zwei Gäste-WCs zur Verfügung. Fußbodenheizung in Bad und Küche, gepflegtes Vollholzparkett, elektrische Verschattung, hochwertige Dachfenster und die maßangefertigte Treppe aus heimischer Buche unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung.

Die zweite Ebene ergänzt das Raumangebot ideal. Sie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlafbereich, Rückzugsort, Galerie, Arbeitsbereich oder Gästezone. Gerade für Paare mit Homeoffice-Bedarf, anspruchsvolle Eigennutzer oder Menschen, die vom Einfamilienhaus in eine komfortablere Wohnform wechseln möchten, entsteht hier ein attraktives, hausähnliches Wohngefühl.

Ein wesentlicher Komfortfaktor ist der Aufzug im Haus. Er macht diese Dachgeschoss Maisonette alltagstauglicher als viele vergleichbare Wohnungen dieser Art. Der Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox ist ein zusätzlicher Pluspunkt, insbesondere für Käufer mit E-Mobilität. Weitere Stauflächen, ein Kellerraum und zusätzlicher Stauraum im

oberen Bereich runden das Angebot sinnvoll ab.

Das 1992 errichtete Gebäude umfasst eine überschaubare Wohneinheit mit insgesamt 11 Parteien. Die gemeinschaftliche Gas-Niedertemperatur-Heizung wurde 2022 erneuert. Der Energieausweis stammt aus dem Jahr 2019 und wurde damit noch vor Einbau der neuen Heizung sowie vor Austausch der Dachfenster erstellt. Dieser energetische Verbesserungsstand ist in der vorhandenen Ausweisgrundlage daher noch nicht vollständig abgebildet.

Diese Wohnung ist kein Standardobjekt. Sie ist eine Immobilie für Menschen, die großzügig wohnen möchten, ohne die Verpflichtungen eines Hauses zu übernehmen. Für Menschen, die Aussicht, Komfort, Individualität und eine besondere Lage schätzen. Eine exklusive Maisonette mit zwei Loggien, überdachter Terrasse, Aufzug, Tiefgarage mit Wallbox und einer Atmosphäre, die man bei einer Besichtigung unmittelbar spürt.

**Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

## Ausstattung und Details

### Objektart

**Außergewöhnliche Maisonette-Eigentumswohnung mit hausähnlichem Wohngefühl**

### Wohnfläche

**ca. 123 m<sup>2</sup>**

### Zimmer

**3 bis 3,5 Zimmer mit großzügiger, offener Wohnstruktur**

### Etage

**Dachgeschoss-Maisonette über zwei Ebenen**

### Gebäude

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1992**

### Wohnanlage

**Überschaubare Einheit mit insgesamt 11 Parteien**

### Nutzung

**Nicht vermietet, Übergabe nach Vereinbarung**

### Wohnkonzept und Architektur

### Wohncharakter

**Großzügiges Wohnen über zwei Ebenen mit individueller Architektur und besonderer Privatsphäre**

**Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

## Alles zum Standort

Bad Münster am Stein-Ebernburg zählt zu den reizvollsten Wohnlagen im Raum Bad Kreuznach. Der Stadtteil verbindet gewachsene Infrastruktur, besondere landschaftliche Qualität und eine angenehme Ruhe, ohne abgeschieden zu wirken. Geprägt wird das Umfeld durch die eindrucksvolle Kulisse aus Rheingrafenstein, Ebernburg, Nahetal, Rotenfels sowie den umliegenden Fels- und Weinlandschaften. Wer hier wohnt, entscheidet sich nicht nur für eine Immobilie, sondern für ein Lebensgefühl zwischen Natur, Kurortcharakter und stadtnaher Anbindung.

Die Lage bietet kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheke, Ärzte, Physiotherapie, Kindergarten und Schulen befinden sich im Ort beziehungsweise im gut erreichbaren Umfeld. Auch Bushaltestellen und der Bahnhof Bad Münster am Stein sind bequem erreichbar. Damit eignet sich der Standort sowohl für Menschen, die vieles zu Fuß erledigen möchten, als auch für Pendler und Käufer, die eine gute regionale Anbindung schätzen.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge entlang der Nahe, der Nahe-Radweg, attraktive Wanderwege, die Nähe zum Rheingrafenstein, zur Ebernburg und zum Rotenfels sowie zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Natur und Gastronomie prägen das Wohnumfeld. Auch der Golfclub Nahetal gehört zu den beliebten Freizeitadressen der Region und unterstreicht den gehobenen, naturnahen Charakter dieses Standortes. Für Menschen, die Wert auf Bewegung, Landschaft und Lebensqualität legen, bietet Bad Münster am Stein-Ebernburg ein außergewöhnlich stimmiges Umfeld.

Die Stadt Bad Kreuznach mit ihrer umfassenden Versorgungsstruktur ist nur wenige Minuten entfernt. Dort finden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kliniken, Schulen, Restaurants, kulturelle Angebote, das Kurgebiet sowie eine lebendige Innenstadt. Gleichzeitig bestehen gute Verbindungen in Richtung Bingen, Mainz, Wiesbaden, Rhein-Main-Gebiet und Hunsrück. Über die regionalen Verkehrsachsen sind sowohl berufliche Ziele als auch Freizeitregionen komfortabel erreichbar.

Für Pendler ist der Bahnhof Bad Münster am Stein ein wichtiger Vorteil. Von hier bestehen regionale Verbindungen unter anderem in Richtung Bad Kreuznach, Mainz, Bingen, Kaiserslautern, Frankfurt und Saarbrücken. Mit dem Auto sind Bad Kreuznach, die B 41 sowie die umliegenden Orte schnell erreicht. Dadurch entsteht eine gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, hoher Freizeitqualität und praktischer Mobilität.

Die Lage spricht insbesondere Käufer an, die eine hochwertige Alternative zum klassischen Einfamilienhaus suchen. Die Wohnung bietet Großzügigkeit, Außenflächen und besondere Blickbezüge, ohne den Pflegeaufwand eines eigenen Hauses mit Garten. Gleichzeitig bleibt man eingebunden in eine charmante Ortslage mit gewachsener Nachbarschaft, kurzen Wegen und besonderem landschaftlichem Reiz.

Kurz gesagt: Diese Lage lebt von ihrer Balance. Ruhig und naturnah, aber nicht abgelegen.

**Zentral genug für den Alltag, besonders genug für Menschen mit Anspruch an Atmosphäre,  
Aussicht, Freizeitwert und Lebensqualität.**

**Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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