Bad Münster am Stein-Ebernburg

Wohnen mit Aussicht: großzügige Maisonette mit Aufzug, zwei Loggien und überdachter Terrasse

Objektnummer: 26416016



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26416016
Wohnfläche	ca. 123 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

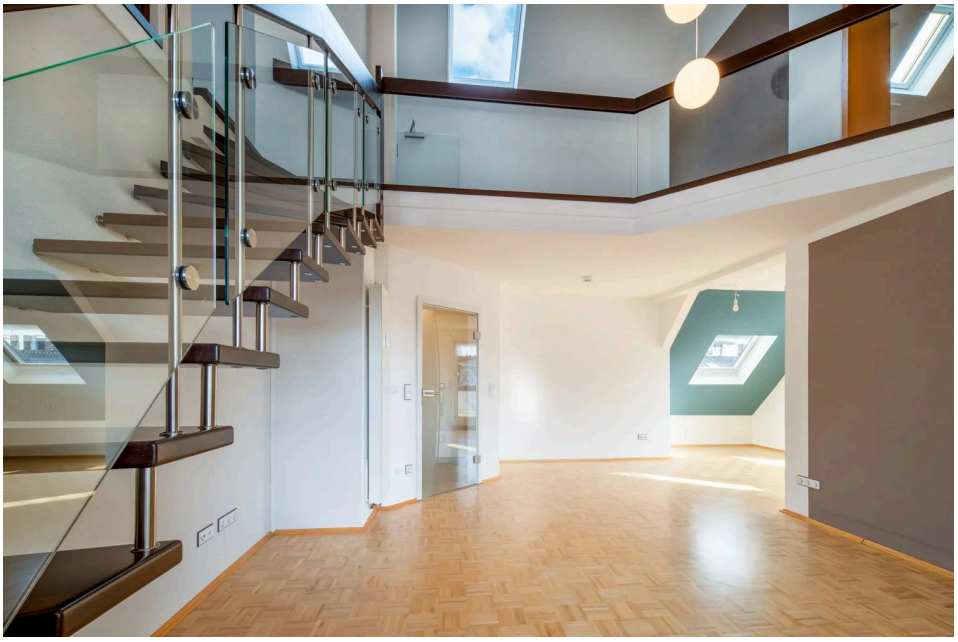
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.03.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	150.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
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

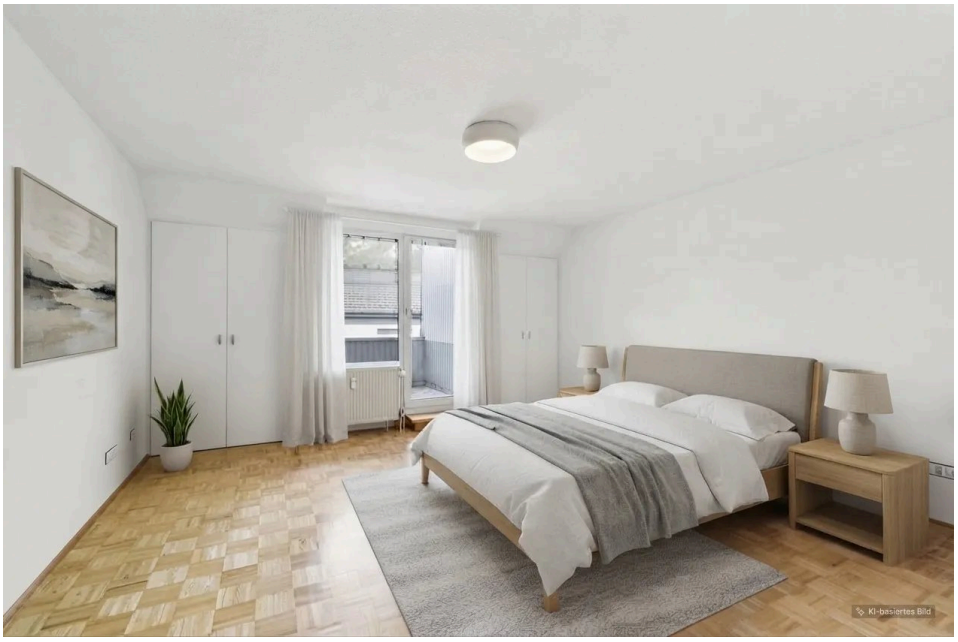
Die Immobilie





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

Die Immobilie





Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

Die Immobilie





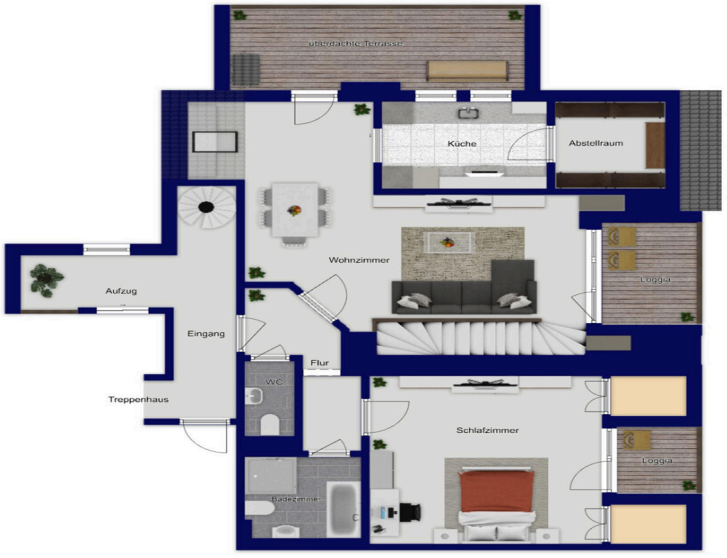
Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26416016 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg

Grundrisse



Repräsentativ, 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 m2 Wohnfläche entfaltet sich
ein Wohnkonzept über zwei Ebenen, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung
abhebt. 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 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 liegt separat 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 Wohnanlage 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.

FAZIT:

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 charakterstarke
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
- Gebäude: gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1992
- Wohnanlage: überschaubare Wohnanlage mit insgesamt 11 Parteien
- Bodenbeläge: gepflegtes Vollholzparkett beziehungsweise Stäbchenparkett, ergänzt durch Fliesen, Granit, Feinsteinzeug und hochwertige Teppichbereiche
- Küche: hochwertige Nolte-Einbauküche mit Markengeräten, Baujahr 2020, ursprünglicher Wert nach Eigentümerangabe ca. 16.000 €
- Hauswirtschaftsraum: direkt an die Küche angrenzend, mit Regalen sowie Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner
- Bad: modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche und kleiner Badewanne
- Gäste-WCs: zwei Gäste-WCs, teilweise modernisiert beziehungsweise erneuert
- Fußbodenheizung: in Bad und Küche vorhanden
- Treppe: maßangefertigte Treppe aus heimischer Buche
- Dachfenster: hochwertige Marken-Dachfenster, erneuert 2020, teilweise elektrisch bedienbar und mit elektrischer Verdunkelung
- Beschattung: elektrische Rollläden sowie elektrische Verschattung im Bereich der Terrasse
- Aufzug: im Haus vorhanden, komfortabler Zugang zur Wohnungsebene
- Heizung: gemeinschaftliche Gas-Niedertemperatur-Heizung, erneuert 2022
- Elektro und Netzwerk: erneuerte Elektroanlage und viele LAN-Anschlüsse
- Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- E-Mobilität: eigene Wallbox am Tiefgaragenstellplatz
- Komfortplus: Aufzug, Tiefgarage und Wallbox machen die Wohnung besonders alltagstauglich und zukunftsorientiert
- Blickqualität: reizvolle Sichtbezüge Richtung Rheingrafenstein, Ebernburg und die umliegende Naturkulisse

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.
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 unterstreicht den gehobenen, naturnahen Charakter dieses Standortes.
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.
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.
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

Sonstige Angaben

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.

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com