

Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

# Gemütliches, teilsaniertes Einfamilienhaus mit schönem Blick auf die Eberburg

Objektnummer: 24416018



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 425 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

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

Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24416018
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1957

Kaufpreis	229.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	280.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.02.2027	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Die Immobilie



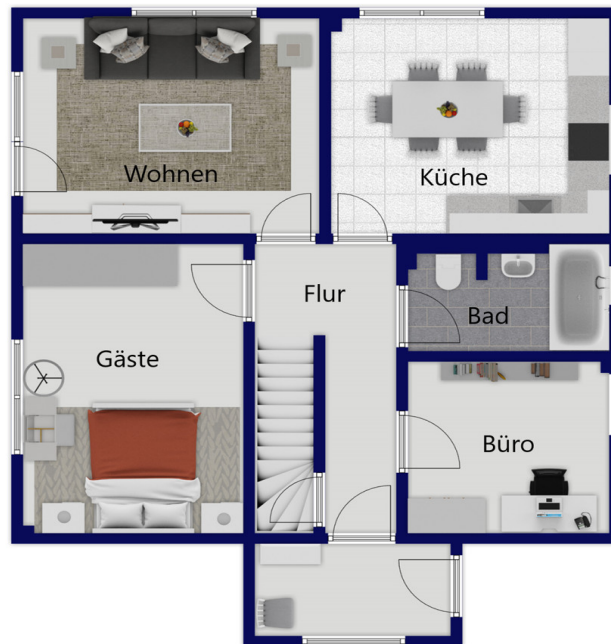
Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

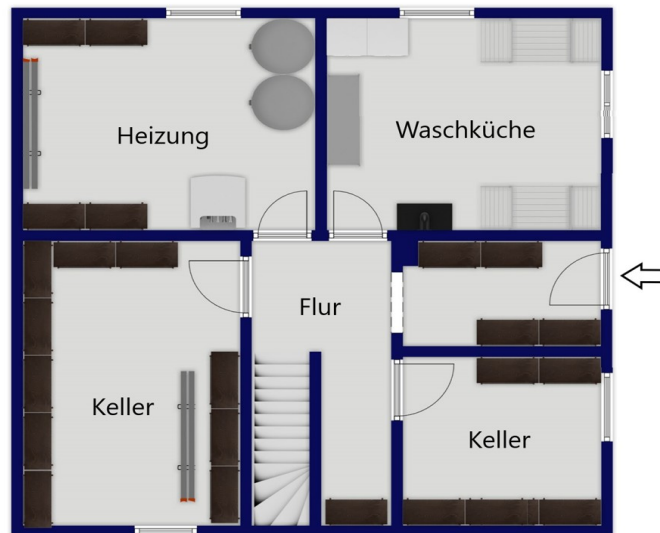
## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Ein erster Eindruck

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim. Seit 2017 ist hier bereits viel Arbeit Seitens der Eigentümer reingesteckt worden, die das Haus liebevoll angefangen haben zu sanieren und zu modernisieren. Nun wartet das Haus auf neue Besitzer, die noch die Restarbeiten nach ihrem Geschmack erledigen. Der Eingangsbereich ist mit einem Anbau vergrößert worden, womit sich dort ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Die Räume sind schön geschnitten, wobei auch die Möglichkeit besteht das ein oder andere Zimmer für mehr Großzügigkeit zu öffnen. Die charmanten Dielenböden wurden per Hand geschliffen und neu lackiert, sodass sie heute in altem Glanz erstrahlen können. ebenso die Treppe gemeinsam mit der gut erhaltenen, historischen Kassetentür. Die Decken sind mit modernen LED Spots ausgestattet, allgemein ist in Punkto Elektrik und Steckdosenanschlüssen einiges nachgerüstet worden. Das Tageslichtbad im Erdgeschoss wurde in den letzten Jahren auch erneuert und mit einer Badewanne versehen. Das ausgewählte Mosaikmuster greift hierbei schön den Ton des Holzbodens auf. Die Küche hat eine schöne Größe und damit auch ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke. Es wurden neue doppelverglaste Kunststofffenster eingebaut, sowie schon eine Balkontür im Wohnzimmer für den Zugang auf die spätere Terrasse. Eines der Schlafzimmer im Dachgeschoss ist zu einem großzügigen Tageslichtbad umgewandelt worden. Im modern gestalteten Wohn- oder Schlafzimmer sollte eigentlich ein Balkon errichtet werden, welcher von diesem, als auch dem benachbarten Zimmer zu betreten wäre. Die Balkontüren sind hierfür schon eingebaut und die Aussicht spricht für sich. So haben Sie nicht nur einen Blick in den Garten und können dort den Kindern beim Spielen und Toben zusehen, sondern auch den für den Stadtteil Eberburg berühmten Blick auf die prachtvolle Eberburg genießen. Ausreichend Platz zum Verstauen Ihrer Gegenstände finden Sie auf dem geräumigen Speicher. Im Garten selbst befinden sich Nebengebäude für beispielsweise Gartenwerkzeug oder Rasenmäher. Die Rasenfläche ist nicht zu groß und daher pflegeleicht zu handhaben. In den Keller gelangen Sie vom Hausinneren oder über einen separaten Eingang, wo sich ebenfalls genug Staufläche bietet. Überzeugen Sie sich daher doch gerne selbst und lassen sich von dem Charme der Immobilie und dem noch auszuschöpfenden Potential begeistern.

**Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg**

## Ausstattung und Details

- Gemütliches, teil saniertes und modernisiertes Einfamilienhaus
- ab 2017 wurden folgende Arbeiten bereits ausgeführt:
- neue, doppelt verglaste Kunststofffenster
- Elektrik überholt und erweitert
- neu aufgearbeiteter Dielenboden, Treppe und Kassettentür
- Tageslichtbad im Dachgeschoss komplett neu entstanden
- Tageslichtbad im Erdgeschoss erneuert worden
- moderne LED Spots
- erweiterter Eingangsbereich (Anbau)
- ehemaliger Balkon ist abgetragen worden
- Drainage wurde ums Haus gelegt
- Öl-Zentralheizung von 2004
- Schön geschnittene Küche
- Wohn- und Essbereich, hier späterer Terrassen-/ Gartenzugang möglich
- Ausreichend Nutzfläche in Abstellräumen, Keller und Speicher
- Separater Zugang ins Kellergeschoss
- ruhige, familienfreundliche Lage von Bad Münster am Stein/ Ebernburg



**Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg**

## Alles zum Standort

Bad Münster am Stein liegt als Kurort in direkter Nachbarschaft zu Bad Kreuznach. Wanderwege und Radwege liegen direkt vor der Tür. Zu den Sehenswürdigkeiten der Stadt zählen die Felsformationen des Rotenfels, der Rheingrafenstein mit der gleichnamigen Burgruine direkt an der Nahe sowie die Burg Ebernburg. Metzger, Bäcker, Apotheke, sowie größere Märkte sind zu Fuß erreichbar, ebenso sind für Familien Kindergärten, Grundschule und Schwimmbad in direkter Nähe. Die Salinen und der Kurpark laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Auch für Sportbegeisterte werden zwei Sport- und Fitnessstudios sowie ein Golfplatz angeboten. Mit dem Auto erreichen Sie Frankfurt in ca. 1 Stunde und Mainz und Wiesbaden in etwa 40 Minuten.

Objektnummer: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2027. Endenergiebedarf beträgt 280.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tina Göthling

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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