

Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

# Gemütliches, teilsaniertes Einfamilienhaus mit schönem Blick auf die Eberburg

Property ID: 24416018



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 425 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

## At a glance

Property ID	24416018	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
Year of construction	1957	Equipment	Garden / shared use

Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	280.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.02.2027	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

## The property



Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## The property



Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## The property



Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## The property





Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## The property



Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## The property



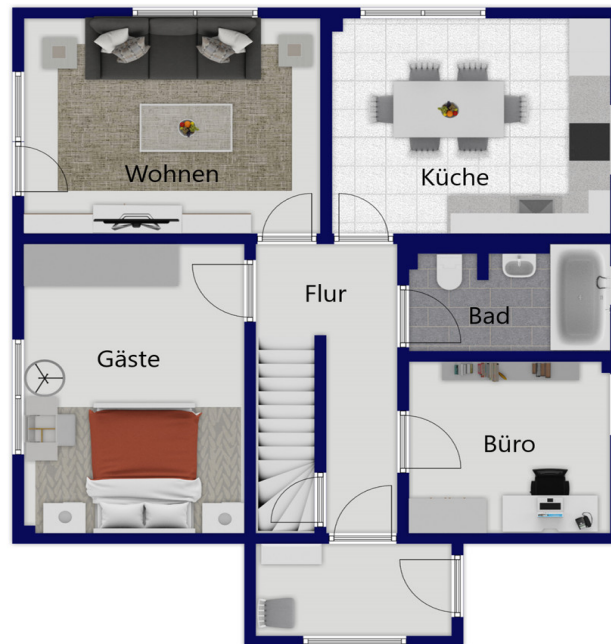
Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## The property

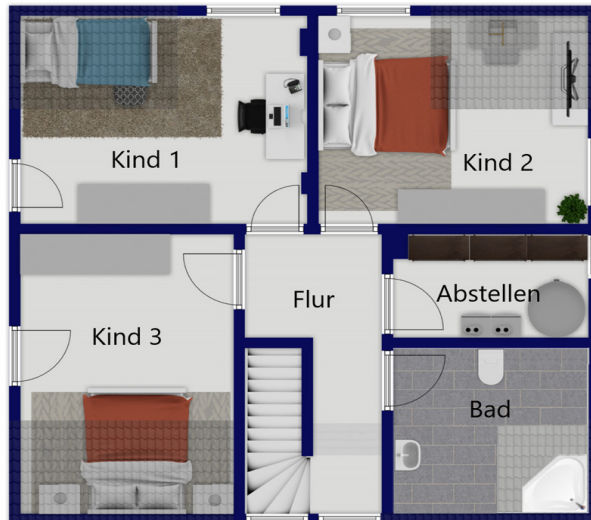


Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## A first impression

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.

Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

## Details of amenities

- 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



Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

## All about the location

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.

Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Eberburg / Eberburg

## Other information

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.

Property ID: 24416018 - 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg / Ebernburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)