

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oppenheim

**Wohn-und Geschäftshaus, modernisiert & energetisch  
saniert - provisonsfrei direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-401546

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **689.000 €**

Telefon: 06133 609429

55276 Oppenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1870	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	196,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	178,00 m²		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt ca. 398m<sup>2</sup> Gesamtfläche – aufgeteilt in ca. 220m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 178m<sup>2</sup> Gewerbefläche (verm. Ladenlokal im EG).

Das aufwendig und liebevoll renovierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Altstadt von Oppenheim im denkmalgeschützten Bereich der Denkmalzone „Historische Stadt Oppenheim“.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich eine hochwertige Laden- und Ausstellungsfläche, die aktuell vermietet ist. Eine 7,00 Meter breite Schaufensterfront kann zur Warenpräsentation genutzt werden. Die Fläche unterteilt sich in einen 146 m<sup>2</sup> großen Hauptraum und einen 32 m<sup>2</sup> als Lagerraum genutzten, charmanten Gewölberaum mit Tageslicht. Sie verfügen auch über eine kleine Teeküche mit Spüle/Schrank, sowie ein WC. Die Elektrik wurde komplett erneuert und eine Alarmanlage sowie Klimaanlage sind ebenfalls vorhanden. Die Fläche ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet.

### 1. Obergeschoss

Im 1. OG befinden sich ein großer Eingangsbereich, sowie die Küche und das Esszimmer sowie ein Arbeitszimmer mit Kamin. Auf gleicher Höhe befindet sich eine große

Dachterrasse (ca. 80 m<sup>2</sup>), die über Küche und Esszimmer zu begehen ist. Die Terrasse ist zu zu 2/3 begrünt und teilweise überdacht und bietet so auch bei sommerlichen

Regentagen eine gute Möglichkeit, sich im Freien aufzuhalten.

### 2. Obergeschoss

Im 2. OG befindet sich das großzügige und moderne Badezimmer, das umfangreich saniert wurde. Zur Ausstattung gehören eine bodengleiche Dusche, Badewanne, 2 Waschtische, 1 Toilette sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Die absolute Besonderheit ist ein aus dem 13. Jahrhundert stammendes Spitzbogenfenster.

Ebenso im 2. OG finden Sie 3 weitere geräumige Zimmer, die z.B. als Kinderzimmer und Schlafzimmer genutzt werden können.

### Dachgeschoss

Im Dachgeschoss finden Sie einen großen Studioraum mit freigelegtem Holzgebälk, durch das Dachfenster hat man einen wunderschönen Blick auf die Katharinenkirche.

Ebenso im DG ist ein Gästezimmer sowie eine Abstellkammer und ein zusätzliches kleines Bad mit Dusche und WC untergebracht.

### Keller

Der Gewölbe-Keller bietet einen zusätzlichen Stauraum. In einem separaten Raum befindet sich die Buderus-Öl-Heizungsanlage aus dem Jahr 2024, die sich als Wärmepumpen-Hybridheizung erweitern lässt. Diese Heizungsanlage fällt nicht unter das neue GEG und kann dauerhaft mit gewöhnlichem Heizöl betrieben werden.

## Ausstattung

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt ca. 398m<sup>2</sup> Gesamtfläche – aufgeteilt in ca. 220m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 178m<sup>2</sup> Gewerbefläche (verm. Ladenlokal im EG).

- aufwendige Sanierung von 2010 bis 2014 (nach EnEV 2009)
- Echtholz-Parkett (Eiche) im 1. und 2. Obergeschoss

- Dielenböden im Dachgeschoss
- Massivholzparkett im Ladengeschäft und Lagerraum
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2024
- Zellulose-Dämmung im Speicher und Dachschrägen
- Echtholz-Sprossenfenster nach historischem Vorbild
- modernes, geräumiges Bad
- Deckenhöhen reichen im 1. und 2. OG von 2,90 m bis 3,10 m, im Dachgeschoss bis ca. 2,45m und schaffen so ein großzügiges Raumgefühl
- Dach 2014 neu gedeckt
- Flachdach gedämmt und komplett erneuert im Jahr 2011
- sämtliche Wärmedämmmaßnahmen nach EnEV 2009
- im Schlafzimmer und Dachgeschoss Klimaanlage
- durchschnittlichem jährlicher Verbrauch der letzten 3 Jahre: 2984 l Heizöl, entspricht ca. 86 kWh/(m²\*a), Energieeffizienzklasse C.
- Im letzten Jahr (nach Heizungserneuerung): ca. 80 kWh/(m²\*a),  
Energieausweis nicht erforderlich (Denkmalschutz)

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Die Bilder des Ladengeschäfts sind vor Einzug der jetzigen Mieter erstellt worden, die Bilder der Dachterrasse stammen aus dem letzten Sommer.

## **Lage**

Das aufwendig und liebevoll renovierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Altstadt von Oppenheim im denkmalgeschützten Bereich der Denkmalzone „Historische Stadt Oppenheim“ in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof).

Man erreicht in zwei Minuten fußläufig den Marktplatz / Ortskern. Die Stadt Oppenheim ist Zentrum und Verwaltungssitz der VG Rhein-Selz, die mit über 40.000 Einwohnern die größte Verbandsgemeinde in Rheinland-Pfalz ist.

Oppenheim ist durch zahlreiche Touristenattraktionen (Katharinenkirche, Burgruine Landskron, Kellerlabyrinth, Festspiele, Weinfeste und ähnliche Veranstaltungen) bekannt und wird jährlich von ca. 100.000 Touristen besucht.

Das Haus liegt in einer Denkmalzone, Teile des Kellers sind unter Denkmalschutz.

Die Bilder aus dem Ladengeschäft sind vor Einzug der jetzigen Mieter erstellt worden.

Das Objekt befindet sich mitten in der Altstadt, es sind öffentliche kostenfreie Parkplätze vorhanden. Das Parken mit Anwohner-Parkausweis ist möglich. Parkplätze

können ggfs. auch in der Nachbarschaft angemietet werden.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Begrünte Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Begrünte Dachterrasse



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Kind 2

# Exposé - Galerie



Eltern



Eltern

# Exposé - Galerie



Eltern



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 1



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Fenster



Ladenfläche EG

# Exposé - Galerie



Laden Ansicht von außen



Ladenfläche EG

# Exposé - Galerie

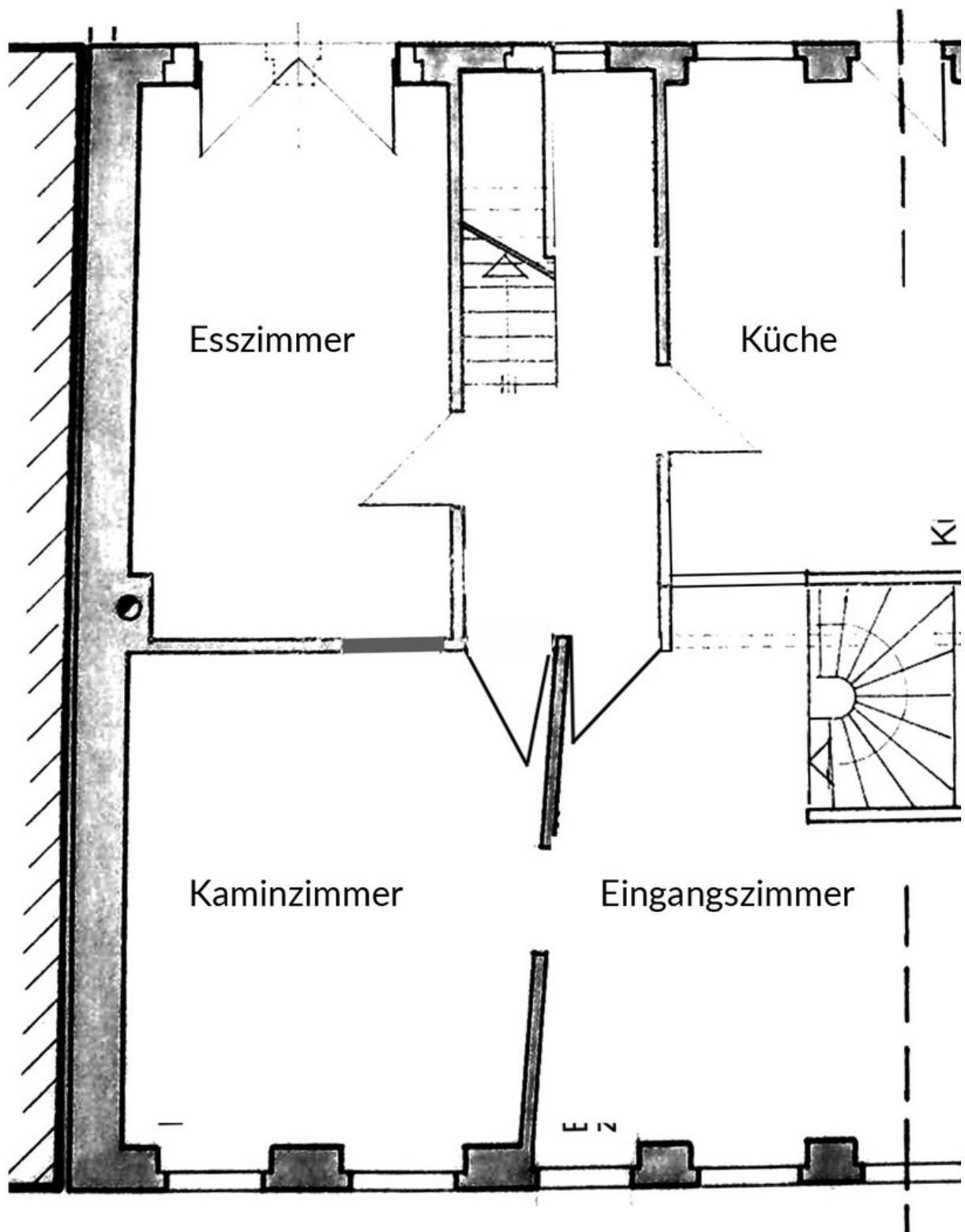


Außenansicht



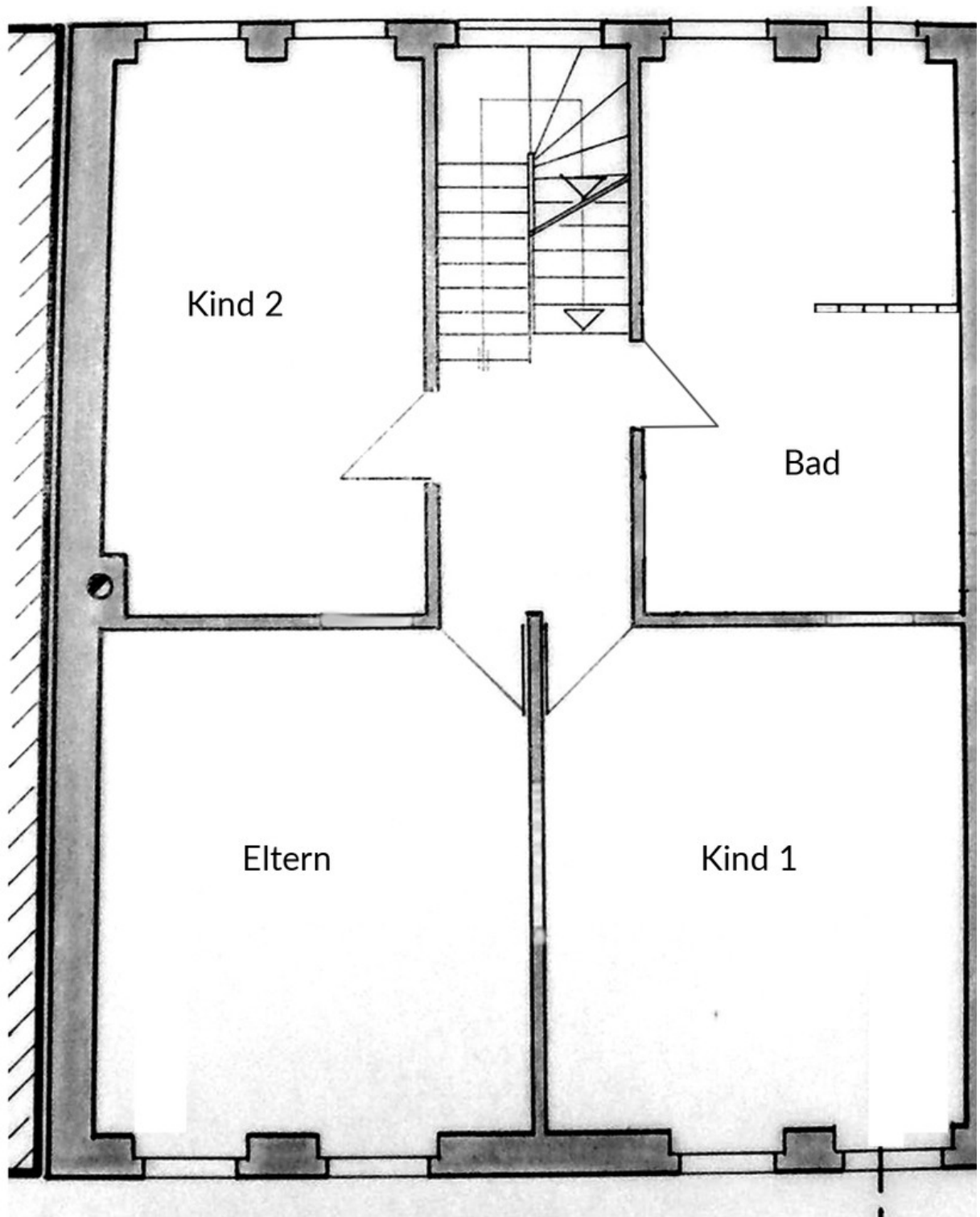
Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



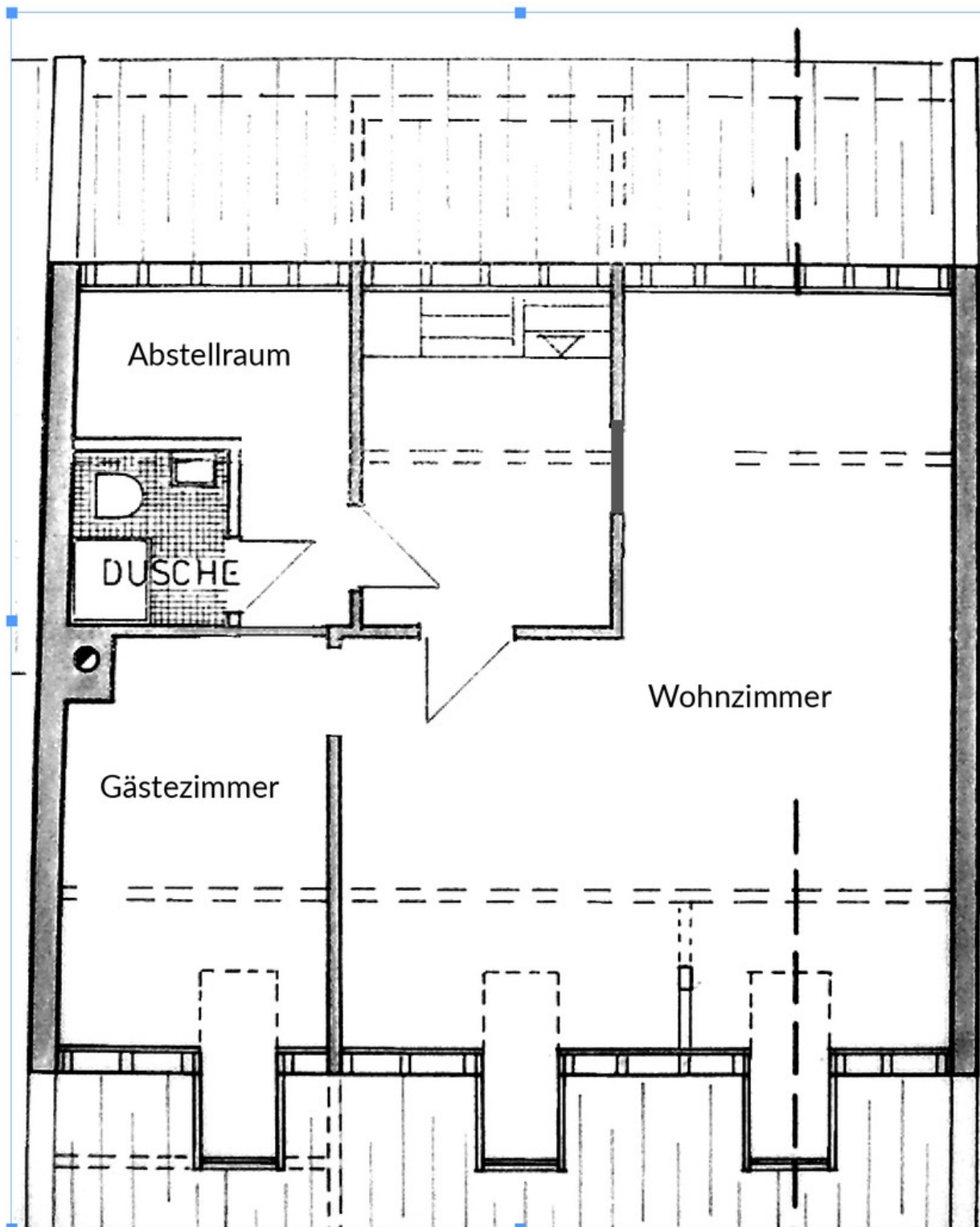
1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



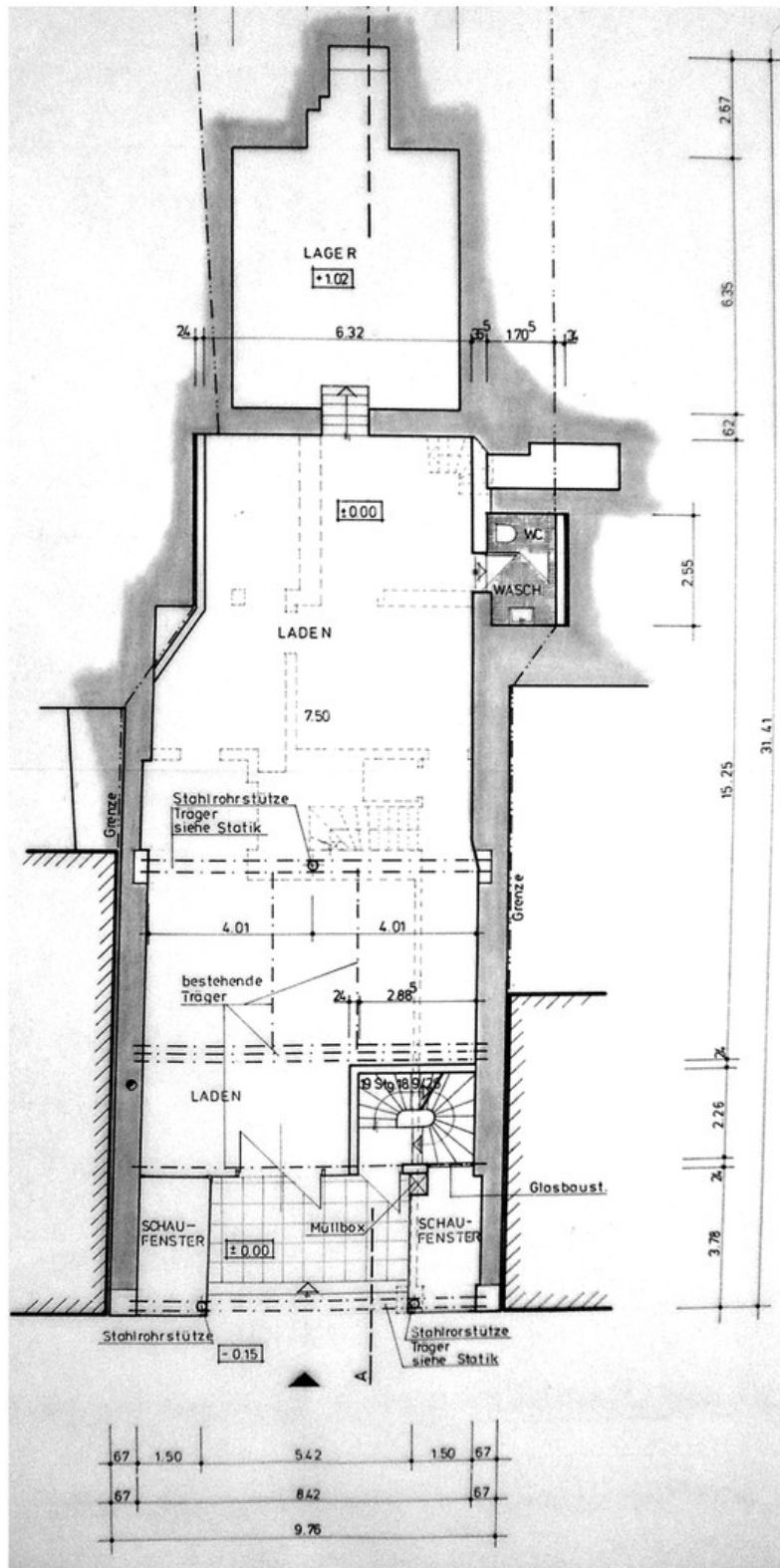
2. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



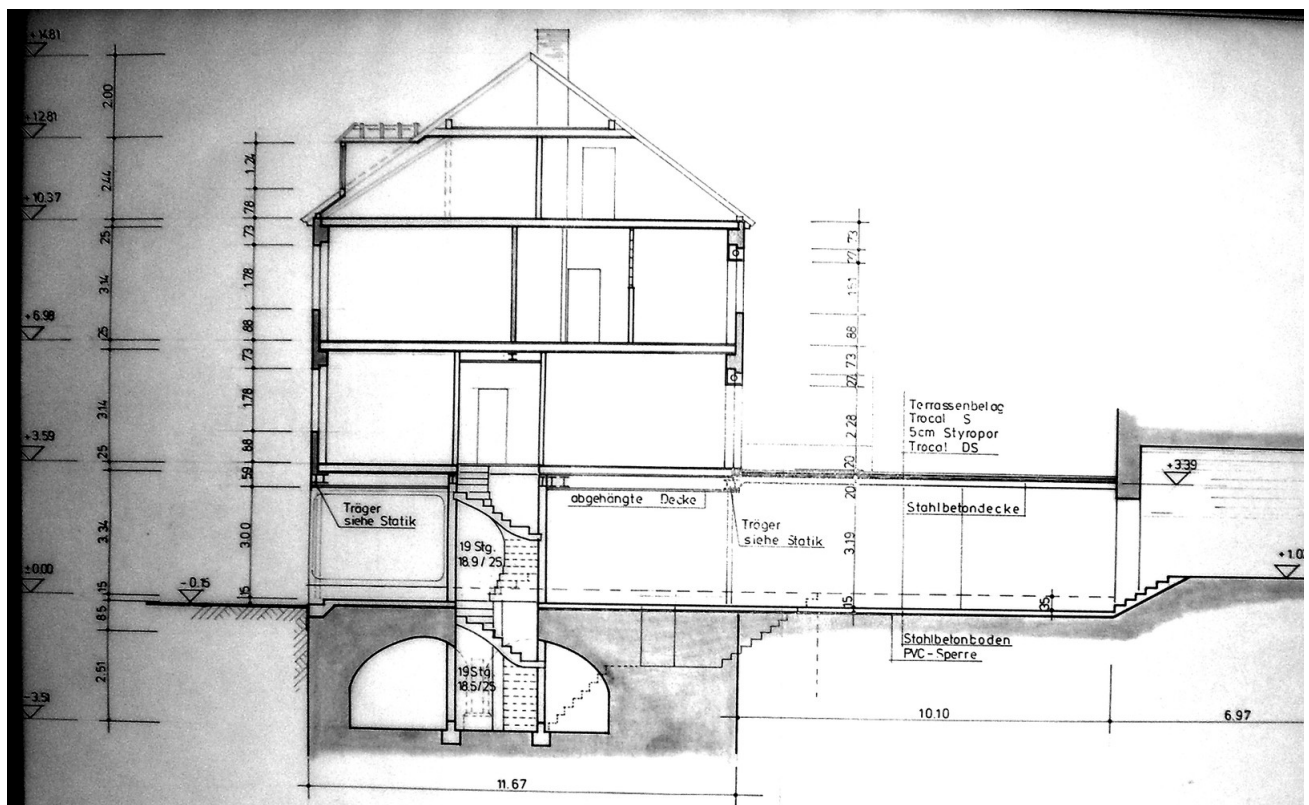
3. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Querschnitt