

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rheinland-Pfalz - Oppenheim

**Praktisch & zentral, historisch & renoviert**



**Objekt-Nr. OM-412124**

### **Erdgeschosswohnung**

**Vermietung: 950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sascha Weimann

Krämerstraße 2  
55276 Rheinland-Pfalz - Oppenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1650	Mietsicherheit	2.850 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gesund wohnen, ruhig leben, alles zu Fuß erreichen – mitten in der Altstadt Oppenheims.

Naturmaterialien, kühles Sommerklima und ein außergewöhnlicher Apothekerschrank verbinden Ästhetik und Alltag.

Einziehen, genießen, ankommen – Langzeitwohnen mit Qualitätsanspruch.

Diese hochwertig renovierte Erdgeschosswohnung in historischer Altstadtlage von Oppenheim verbindet repräsentativen Stil, gesundes Wohnklima und funktionale Alltagstauglichkeit. Mit ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche, dicken Natursteinwänden und besonderen Originaldetails bietet sie ein komfortables Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität und ein ruhiges, langfristiges Wohnen legen.

Bereits der private, ebenerdige Eingang vermittelt ein ansprechendes Willkommensgefühl und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohnen und möglicher beruflicher Nutzung. Der großzügige Hauptraum mit Natursteinboden eignet sich sowohl als gemütliches Wohnzimmer wie auch als stilvolle Empfangssituation mit Blick in die Altstadt. Massive Wände sorgen zu jeder Jahreszeit für ein ausgeglichenes, angenehmes Raumklima – im Sommer angenehm kühl, im Winter behaglich warm.

Im ruhigen Innenbereich der Wohnung befinden sich ein Schlafzimmer mit überarbeitetem Echtholzparkett sowie ein weiteres Zimmer mit hohem Nutzwert – ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort. Die Raumstruktur ist flexibel gestaltbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für persönliche Einrichtungskonzepte.

Ein besonderes Highlight ist der historische Apothekerschrank, ein Originalstück aus der früheren Apothekennutzung des Gebäudes. Er ist vollständig funktionsfähig und bietet außergewöhnlich viel, zugleich unsichtbaren Stauraum – ein edles und zugleich hochpraktisches Ausstattungselement, das in dieser Form kaum zu finden ist.

Das Badezimmer überzeugt durch hochwertige und langlebige Materialien: Gussbadewanne, extrabreite Gussdusche, Lehmfinishes und Granitflächen schaffen eine moderne, dennoch zeitlos natürliche Wohlfühlatmosphäre. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster für Tageslicht und gute Belüftung.

Die Küche ist mit einem angrenzenden Wasch- und Hauswirtschaftsbereich kombiniert – eine sehr durchdachte Lösung, die Abläufe im Alltag vereinfacht. Platz für alle Geräte sowie ausreichend Stauraum ist vorhanden. Die gesamte Wohnung wird renoviert übergeben – frisch gestrichen, mit aufgearbeitetem Parkett und gepflegten Oberflächen.

Zwei separate Eingänge eröffnen zusätzliche Optionen – von einer diskreten Arbeitsnutzung bis hin zu einem privaten Gästezugang. Die Gasbrennwert-Zentralheizung ist modernisiert; doppelt verglaste Holzfenster sorgen für ruhiges, energieeffizientes Wohnen.

Optional kann ein historischer Gewölbekeller mit Außenzugang hinzugebucht werden – ideal als Weinlager, Hobbyraum oder besonderer Stauraum. Ein gemeinsamer Fahrradraum ist ebenfalls vorhanden.

Diese Wohnung eignet sich ideal für beruflich etablierte Personen oder Paare, die ein nachhaltiges, komfortables und gepflegtes Zuhause in charmanter Umgebung suchen. Die Kombination aus Ästhetik, Substanz und Funktionalität macht dieses Altbauobjekt zu einer seltenen Gelegenheit in der Oppenheimer Altstadt.

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser Wohnung vereint hochwertige Materialien, historische Substanz und moderne Wohnqualität. Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnlich massiven Außenwände: Mit einer Mauerstärke von nahezu einem Meter ermöglichen sie ein stabiles, gesundes Raumklima – im Sommer angenehm kühl, im Winter wohlig warm. Dieses natürliche Temperaturverhalten schafft ein Wohngefühl, das sowohl komfortabel als auch energieeffizient ist. Zugleich vermitteln die massiven Wände ein erstklassiges Sicherheitsgefühl und eine bemerkenswerte Ruhe. Wer hier lebt, fühlt sich geschützt und geborgen – gerade in bewegten Zeiten ein unschätzbarer Vorteil.

Die Wohnung wurde für die Übergabe hochwertig renoviert: Zu den sichtbaren Qualitätselementen zählt der Natursteinboden im vorderen Wohnbereich, der in Kombination mit den historischen Wandstrukturen eine repräsentative Atmosphäre erzeugt. Das Echtholz-Stabparkett in den Wohn- und Schlafbereichen wurde sorgfältig überarbeitet und trägt zu einem warmen, wohnlichen Ambiente bei. Ein weiteres Highlight ist der originale Apothekerschrank aus der historischen Nutzung des Hauses. Dieses Einzelstück ist voll funktionsfähig und bietet außergewöhnlich viel Stauraum – eine seltene Verbindung aus Geschichte und praktischer Wohnintelligenz.

Das Badezimmer wurde mit langlebigen, wertigen Materialien ausgestattet: Gussbadewanne, extrabreite Gussdusche, Lehmveredelungen und Natursteinflächen bilden ein durchdachtes Gesamtkonzept aus Komfort, Natürlichkeit und moderner Sanitärtechnik. Tageslicht sorgt für Frische und ein angenehmes Wohlgefühl.

Die Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsbereich ist äußerst praktisch gestaltet. Waschmaschine, Trockner und Vorräte lassen sich hier ideal integrieren, ohne die Wohnräume zu belasten. Die gesamte Wohnung ist frisch gestrichen und präsentiert sich einziehfertig.

Zwei separate Eingänge erhöhen die Flexibilität der Wohnnutzung – ob als privates Arbeitszimmer, Empfangsbereich für Gäste oder zusätzlicher Rückzugsraum. Die Gasbrennwert-Zentralheizung wurde vor wenigen Jahren erneuert; doppelt verglaste Holzfenster ergänzen den hochwertigen, ruhigen Wohnkomfort.

Optional kann ein historischer Gewölbekeller mit Außenzugang hinzugebucht werden. Dieser eignet sich hervorragend zur Weinlagerung oder als funktionaler Zusatzraum mit einzigartigem Charakter. Ein gemeinsamer Fahrradraum ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt bietet die Wohnung eine seltene Kombination aus historischer Stärke, natürlichem Wohnkomfort und modernem Lebensstandard. Die solide Bauweise und die durchdachte Raumstruktur machen sie besonders für Mieter attraktiv, die Wert auf ein ruhiges, sicheres und gepflegtes Zuhause legen – und auf eine Umgebung, die auch langfristig Freude bereitet.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Die Wohnung wird privat vermietet.

Eine Provision fällt nicht an.

Die Immobilie ist frei und nach Absprache besichtigbar.

Für eine verlässliche und langfristige Mietpartnerschaft wünschen wir uns Bewerberinnen und Bewerber, die die besondere Qualität der Wohnung zu schätzen wissen. Zur geordneten Vorprüfung bitten wir bei Interesse um eine kurze Vorstellung mit folgenden Angaben:

- Beschäftigung / Tätigkeit (z. B. angestellt, selbstständig, in Rente)
- Anzahl der einziehenden Personen
- Finanzierungsrahmen der Miete (Nettoeinkommen oder ähnliche Angabe)
- Gewünschter Einzugstermin

Für den späteren Vertragsabschluss werden benötigt:

- Einkommensnachweise der letzten drei Monate
- Aktuelle SCHUFA-Auskunft ohne negative Einträge
- Personalausweiskopie zur Identitätsbestätigung

Haustiere nach vorheriger Absprache, sofern die Hausgemeinschaft und die Immobilie geschützt bleiben.

Wir legen Wert auf ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld sowie auf ein langfristiges Mietverhältnis, das beiden Seiten Sicherheit gibt. Wenn Sie sich in diesem Rahmen wiederfinden und die Wohnung Sie anspricht, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie kennenzulernen.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der historischen Altstadt von Oppenheim – einer der gefragtesten Adressen am Rhein. Der Ort kombiniert die volle Infrastruktur eines Mittelzentrums mit dem Charme einer traditionsreichen Weinstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken und alle wichtigen Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Oppenheim liegt strategisch zwischen Mainz, Wiesbaden, Darmstadt, Worms und dem Rhein-Main-Gebiet. Der moderne Bahnhof bietet sehr gute Anbindungen in Richtung Mainz und Frankfurt – ideal für Pendler, die urban arbeiten und im Grünen leben möchten. Der tägliche Weg zur Arbeit bleibt entspannt, während das Wohnen hier eine hohe Lebensqualität bietet.

Die Stadt ist bekannt für ihre lebendige Wein- und Genusskultur. Zahlreiche Winzer, Straußwirtschaften und Veranstaltungen rund um den Wein prägen das gesellschaftliche Leben. Der Rhein ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten: Spazierwege, Radfahren, Wassersport und Naherholung direkt vor der Haustür. In Planung bzw. Umsetzung befindet sich außerdem ein neues Schwimmbad, das das Freizeitangebot weiter stärkt.

Kulturell ist Oppenheim außergewöhnlich reich: Die gotische Katharinenkirche ist ein Wahrzeichen der Region und zieht Besucher aus dem gesamten Bundesgebiet an. Unter dem Altstadtkern erstreckt sich ein weitläufiges Netz historischer Gewölbekeller, das die 800-jährige Stadtgeschichte auf beeindruckende Weise erfahrbar macht. Die Stadt verfügt darüber hinaus über ein reges Vereinsleben, ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm und mehrere öffentliche Einrichtungen für Sport und Freizeit. Ein Yachthafen sowie ein Segelflugplatz runden das ungewöhnlich breite Angebot ab – „Urbanität im Märklin-Format“, wie viele Bewohner es liebevoll nennen.

Die Altstadt selbst ist geprägt von gepflegten historischen Gebäuden, engen Gassen und kleinen Plätzen. Die Nähe zum Marktplatz sorgt dafür, dass man direkt im Zentrum einer lebendigen, aber nicht überlaufenen Gemeinde wohnt. Gleichzeitig genießt man in dieser Erdgeschosswohnung ein ruhiges, privates Wohngefühl.

Die Region zählt zu den dynamisch wachsenden Zonen im Rhein-Main-Gebiet: zentral gelegen, wirtschaftlich stabil und durch den Rhein als Natur- und Transportachse perfekt vernetzt. Pendler, Rückkehrer aus Großstädten und Menschen mit hoher Wohnsensibilität finden hier ein Umfeld, das Arbeit, Genuss und Entspannung in idealer Weise verbindet.

Zusammengefasst bietet die Lage:

- hervorragende Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet
- alle Einkäufe des täglichen Bedarfs, Ärzte und Bildungseinrichtungen vor Ort
- Wein- & Genussregion mit hoher Freizeit- und Lebensqualität
- Kulturgeschichte und Architektur auf engstem Raum
- Natur- und Wassernähe mit Rhein, Weinbergen und Weitblick

Oppenheim ist ein Ort für Menschen, die aktiv leben, sich wohl fühlen und dabei auf kurze Wege, Kultur, Natur und Gemeinschaft Wert legen. Die Kombination aus Infrastruktur, Historie und Freizeitmöglichkeiten macht diese Adresse zu einer seltenen Gelegenheit – besonders für jene, die das Besondere suchen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Großer Wohnbereich



Hohes, helles Studio

# Exposé - Galerie



Historischer Stauraum



Gotisches Steinportal



Ruhiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur & Stauraum

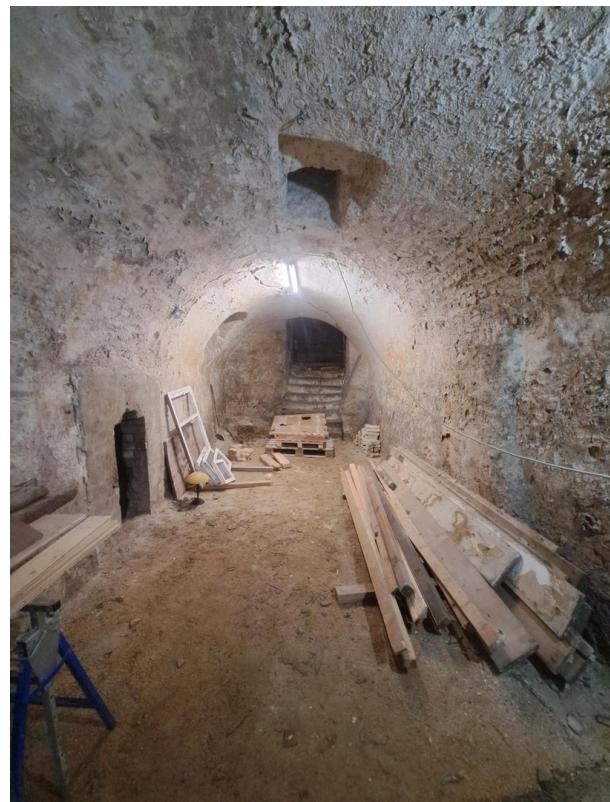


Modernes Spa-Bad

# Exposé - Galerie



Gusswanne & Stein



Gewölbekeller Option



Zusätzlicher Keller

# Exposé - Galerie



Lage Altstadt



Bad-Detail Mosaik

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Wohnungsanalyse – EG Nord, Oppenheim Altstadt

## Bewertung & Highlights

**Adresse:** Krämerstraße 2 · Erdgeschoss Nordflügel · 55276 Oppenheim **Stand:** 04.12.2025

---

### ★ Hauptmerkmale

- Großzügiger Wohnbereich mit Natursteinboden
  - Historische Elemente: gotisches Steinportal & Apothekerschrank
  - Flexibles Durchgangszimmer (Studio/Homeoffice/Atelier)
  - Hochwertiges Badezimmer mit Gusswanne & Mosaik
  - Ruhiges Schlafzimmer mit Echtholzparkett
  - Exzellentes Raumklima durch ca. 1 m dicke Natursteinwände
  - Zwei Eingänge (Hauseingang & separater Zugang)
- 

### 🏛 Historischer Charakter & Substanz

- Gebäude mit Altstadtgeschichte (ehemalige Löwenapotheke)
  - Naturmaterialien wie Kalkputz und Stein
  - Denkmalwürdiges Flair mit modernem Wohnkomfort
- 

### 📐 Raumstruktur & Alltag

Raum	Besonderheit	Wirkung
Wohnzimmer	Naturstein & Fensterfront	Weite & Licht
Studio/Durchgangszimmer	hohe Decke	Homeoffice-ready
Schlafzimmer	Echtholzparkett	Ruhe & Geborgenheit
Bad	Wellnessausstattung	hoher Alltagskomfort
Küche/Waschraum	praktischer Stauraum	effiziente Nutzung

---

### 📍 Lagevorteile

- Direkt in der historischen Altstadt
- Rhein, Burg Landskron, Kellerlabyrinth: Freizeit & Kultur
- Bahnhof im Ort → Mainz/Darmstadt/Frankfurt optimal erreichbar
- Schulen, Ärzte, Geschäfte fußläufig
- Weinkultur & Vereinsleben

---

## Zielgruppe – wer fühlt sich hier zuhause?

- Paare mit gehobenem Anspruch
  - Berufstätige mit Homeoffice
  - Kleine Familie (1 Kind)
  - Weinliebhaber (optional eigener Gewölbekeller)
  - Langfristige Mieter
- 

## Technische Stärken

- Gasbrennwert-Zentralheizung (modernisiert)
  - Qualitätsfenster, gute Dämmung
  - Baubiologisch überzeugend
- 

## Hinweis für Interessenten

Zur Vorqualifikation bitte bereits in der Anfrage: - kurze Vorstellung (Personenzahl, Beruf) - Finanzierungsrahmen (Einkünfte) - gewünschter Mietbeginn

Die Wohnung wird renoviert übergeben und steht kurzfristig zur Verfügung.

---

**Wir freuen uns auf verantwortungsvolle Mieter, die diesen besonderen Wohnwert schätzen.**

---

## Ihr nächster Schritt

Wenn Sie sich in dieser Beschreibung wiederfinden und die Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause machen möchten, freuen wir uns auf Ihre Nachricht!

Bitte senden Sie uns direkt: - eine kurze Vorstellung (Personenzahl & berufliche Situation) - gewünschter Mietbeginn - Ihre Kontaktdaten (Telefon & E-Mail)

 **Kontakt:** Anfrage über das Portal – wir melden uns schnell zurück!