

Exposé

Mehrfamilienhaus in Oppau

**Von PRIVAT: Charmantes Mehrgenerationenhaus mit
großem Saal und Einliegerwohnung**



Objekt-Nr. OM-422099

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

67069 Oppau
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974
Grundstücksfläche	334,00 m²
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	277,60 m²
Nutzfläche	350,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	5
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Mehrgenerationenhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – Wohnen & Gewerbe ideal kombinierbar! Dieses besondere Haus bietet Ihnen außergewöhnlich viel Raum zur Entfaltung – egal ob als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten oder als perfekte Kombination aus Wohnen und Gewerbe.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Gewerbefläche mit separatem Eingang, großem Saal, voll ausgestatteter Küche sowie modernen Damen- und Herren-WCs. Die Fläche wurde bisher als Vereinssaal genutzt und eignet sich ideal für Praxis, Atelier, Büro, Veranstaltungsraum oder kreative Geschäftsideen.

Die Gewerbefläche kann mit geringem Aufwand zu einer Wohnung umgebaut werden. Dadurch würde eine zusätzliche Wohnfläche von 140qm entstehen.

Direkt darüber befindet sich die lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung im Obergeschoss, die komplett renoviert wurde. Sie begeistert mit einer hochwertigen Einbauküche und einem neu angebauten Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Im Untergeschoss finden Sie neben praktischen Kellerräumen eine Einliegerwohnung mit eigenem Eingang – perfekt für Gäste, zur Vermietung oder als separates Arbeitsstudio.

Der ehemals angelegte Garten wurde in einen pflegeleichten Hof umgewandelt, der im Sommer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob gemütlich, gesellig oder kreativ.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1930, der Anbau wurde 1974 ergänzt. In den Jahren 2016/2017 erfolgte eine umfassende Renovierung: Elektrik, neues Dach, Böden, Bäder, Toiletten, Küchen und vieles mehr wurden mit viel Liebe zum Detail erneuert.

Ausstattung

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige und flexibel gestaltbare Fläche von rund 140 m², die zahlreiche Nutzungsoptionen bietet. Der große, offene Saal bildet das Herzstück und eignet sich perfekt für Veranstaltungen, Seminare, Workshops, Kurse, Gastronomie, Praxisräume oder kreative Gewerbecoren. Eine vollständig ausgestattete Küche, getrennte Damen- und Herren-WCs sowie ein separater Büroraum runden die Ausstattung ab und ermöglichen einen sofortigen und professionellen Betrieb.

Durch die durchdachte Raumaufteilung lässt sich das Erdgeschoss nicht nur gewerblich nutzen – es kann bei Bedarf auch problemlos mit wenig Aufwand zu Wohnraum umgestaltet werden. Die großzügige Fläche eröffnet die Möglichkeit, mehrere kleinere Wohneinheiten zu schaffen, etwa für Mietwohnungen, Studentenapartments, barrierearmes Wohnen oder eine private Kombination aus Arbeiten und Leben unter einem Dach.

Der Kreativität sind hier kaum Grenzen gesetzt: Ob Geschäftsidee, Atelier, Büro, Praxis, Studio, Eventraum oder modernes Wohnen – diese Ebene bietet eine seltene Flexibilität und eine Vielzahl an Entwicklungsperspektiven.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich im schönen und sehr zentral gelegenen Stadtteil Oppau, einem der beliebtesten Wohngebiete Ludwigshafens. Alles, was man für den Alltag braucht, befindet sich in unmittelbarer Nähe: zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte aller Fachrichtungen sowie Banken und Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Wege sind kurz – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die komfortables, urbanes Wohnen schätzen.

Für Familien bietet Oppau eine hervorragende Infrastruktur:

- Grundschule direkt im Ort
- Weiterführende Schulen sind durch gut organisierte Schulbusverbindungen in alle Richtungen schnell erreichbar
- Diverse Spielplätze, Sportvereine und Freizeitangebote runden das familienfreundliche Umfeld ab

Auch beruflich überzeugt die Lage: Der Weg zur BASF ist ein wahrer Katzensprung, sodass Pendler besonders profitieren. Gleichzeitig erreicht man sowohl Ludwigshafen Zentrum als auch Mannheim in wenigen Minuten – ob mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Ein großer Vorteil ist zudem die direkte Anbindung an die Autobahn, wodurch man schnell in alle Richtungen gelangt – ideal für alle, die viel unterwegs sind oder Arbeitswege optimieren möchten.

Trotz der zentralen Lage bietet Oppau ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit gewachsenem Charakter, guter Nachbarschaft und charmannten Straßen. Restaurants, Cafés, Grünflächen und kulturelle Angebote machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Saal EG



Wohnraum DG

Exposé - Galerie



Wohnraum OG



Wohnraum DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Terasse