

Exposé

Bürofläche in Oppenheim

Historische Praxis- oder Bürofläche am Marktplatz Oppenheim



Objekt-Nr. OM-433463

Bürofläche

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:
Sascha Weimann

Am Markt 2
55276 Oppenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1880	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	1	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	90 €	Büro-/Praxisfläche	111,00 m ²
Summe Nebenkosten	190 €	Gesamtfläche	126,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Historischer Charme trifft moderne Architektur

Diese ca. 111 m² (optional erweiterbar um ca. 16–20 m²) große Gewerbefläche im Erdgeschoss besticht durch eine einzigartige Symbiose aus historischer Bausubstanz und moderner, lichtdurchfluteter Gestaltung.

Die Highlights der Fläche:

Präsentationsfläche: Ein Highlight ist der separate Schaufensterraum (ca. 10–12 m²) mit einer hochwertigen Panoramaverglasung, der Ihre Dienstleistung oder Produkte perfekt in Szene setzt.

Raumaufteilung:

Hauptraum (ca. 60–70 m²): Ein großzügiger, offener Bereich, der durch freigelegte Steinwände und helle Oberflächen eine ruhige, inspirierende Atmosphäre schafft.

Beratungstrakt: Ein separater Seitentrakt bietet die nötige Diskretion für Büro- oder Therapiezwecke.

Ausstattung: Die Einheit verfügt über ein gepflegtes WC sowie einen zusätzlichen separaten Duschraum – ideal für Inhaber oder Personal bei längeren Arbeitstagen oder körpernahen Dienstleistungen.

Zustand: Die Fläche wurde kontinuierlich instand gehalten (u. a. Erneuerung der Verglasung) und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Premium-Zustand.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Durch die ruhige, aber zentrale Lage eignet sich das Objekt hervorragend als:

Praxis für Therapie, Osteopathie oder Coaching

Repräsentatives Büro für Makler, Kanzleien oder Finanzdienstleister

Exklusives Atelier, Galerie oder hochwertige Boutique

Ausstattung

Historische Substanz trifft auf edle Naturmaterialien

Diese Gewerbeeinheit wurde mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertigster Materialien saniert. Das Zusammenspiel aus historischem Bestand und modernem Komfort schafft eine Atmosphäre, die sowohl Ruhe als auch Exklusivität ausstrahlt.

Die Highlights der Ausstattung im Detail:

Edle Bodenbeläge:

Im Hauptbereich besticht ein zeitloser Natursteinboden, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch extrem langlebig und pflegeleicht ist.

Der angrenzende Behandlungs- bzw. Beratungsraum ist mit hochwertigen Landhaus-Holzdielen aus Eiche ausgestattet, die für eine warme und behagliche Raumakustik sorgen.

Wand- und Deckenakustik:

Ein besonderer Blickfang ist die freigelegte Natursteinwand, die den historischen Charakter des Gebäudes unterstreicht.

Alle Wände sind mit einem hochwertigen Kalkputz versehen. Dieser ist diffusionsoffen und sorgt für ein exzellentes, gesundes Raumklima – ideal für Therapie- und Beratungszwecke.

Die Decken sind fachgerecht abisoliert, was den Energieverbrauch optimiert und gleichzeitig den Schallschutz zu den darüberliegenden Etagen deutlich verbessert.

Echte Stuckelemente an der Decke des Behandlungszimmers verleihen dem Raum eine repräsentative Eleganz.

Lüftung & Technik:

Die Räumlichkeiten verfügen über eine integrierte Entlüftung, die einen kontinuierlichen Luftaustausch garantiert (unverzichtbar für moderne Praxis- und Büroräume).

Es sind bereits Küchenanschlüsse vorhanden, sodass problemlos eine Teeküche für Personal oder Kunden integriert werden kann.

Das "Raum-im-Raum"-Schaufenster:

Der Schaufensterraum (ca. 10–12 m²) ist das architektonische Highlight. Er ist separat begehbar und verfügt über eine eigene Schließanlage.

Dieses Konzept bietet maximale Flexibilität: Nutzen Sie den Raum als autarke Ausstellungsfläche (Art "Schaukasten"), die auch unabhängig von den restlichen Geschäftszeiten zugänglich oder einsehbar ist. Die hochwertige Panoramaverglasung (Investition ca. 16.000 €) sorgt für eine brillante Lichtdurchflutung und eine erstklassige Außenwirkung.

Zusammenfassung:

Von der isolierten Decke bis zum Eichendielenboden wurde hier konsequent auf Qualität gesetzt. Die Einheit ist sofort bezugsfertig und benötigt keine weiteren Investitionen in die Grundsubstanz.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Duschbad

Sonstiges

Mietkonditionen

Kaltmiete: Auf Anfrage / Verhandlungsbasis

Nebenkosten: ca. 300 € (monatliche Vorauszahlung)

Kautions: 3 Monatskaltmieten

Provision: Provisionsfrei (Vermietung direkt vom Eigentümer)

Besichtigungen: Gerne nach persönlicher Absprache. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage kurz an, welche Art von Gewerbe Sie planen, damit wir das Potenzial der Räumlichkeiten gemeinsam optimal einschätzen können.

Hinweise zur gewerblichen Nutzung (Ausschlusskriterien)

Aufgrund der hochwertigen Ausstattung (Naturstein, Stuck, Eichendielen) und der ruhigen Nachbarschaft im historischen Altstadtzentrum ist das Objekt für bestimmte Nutzungsarten nicht geeignet. Wir bitten um Verständnis, dass Anfragen für folgende Nutzungen nicht berücksichtigt werden:

Gastronomie jeder Art (Restaurants, Cafés, Bars, Kneipen)

Shisha-Bars oder ähnliche Konzepte

Spielotheken, Wettbüros oder Spielhallen

Geräuschintensive Gewerbe oder Betriebe mit starker Geruchsentwicklung

Friseursalons oder Barbershops (aufgrund der Feuchtigkeitsbelastung der Naturböden)

Lage

Repräsentativität im Herzen der Altstadt

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten Lagen von Oppenheim: direkt am historischen Marktplatz (Krämerstraße 15).

Maximale Sichtbarkeit: Durch die Ecklage und die unmittelbare Nähe zum Marktplatz profitiert das Objekt von einer hohen Frequenz an Laufkundschaft und Touristen. Es ist der zentrale Anlaufpunkt in der Oppenheimer Altstadt.

Infrastruktur & Parken: Trotz der verkehrsberuhigten Altstadtlage ist die Erreichbarkeit exzellent. Für Kunden stehen Kurzzeitparkplätze direkt am Markt zur Verfügung; der große Parkplatz „Am Gautor“ ist nur ca. 150 Meter entfernt.

Umfeld: Das direkte Umfeld ist geprägt von hochwertiger Gastronomie, kleinen Boutiquen und der majestätischen Katharinenkirche. Diese Nachbarschaft garantiert ein niveauvolles Publikum.

Objektbeschreibung: Historischer Charme trifft moderne Architektur

Diese ca. 111 m² (optional erweiterbar um ca. 16–20 m²) große Gewerbefläche im Erdgeschoss besticht durch eine einzigartige Symbiose aus historischer Bausubstanz und moderner, lichtdurchfluteter Gestaltung.

Die Highlights der Fläche:

Präsentationsfläche: Ein Highlight ist der separate Schaufensterraum (ca. 10–12 m²) mit einer hochwertigen Panoramaverglasung, der Ihre Dienstleistung oder Produkte perfekt in Szene setzt.

Raumaufteilung:

Hauptraum (ca. 60–70 m²): Ein großzügiger, offener Bereich, der durch freigelegte Steinwände und helle Oberflächen eine ruhige, inspirierende Atmosphäre schafft.

Beratungstrakt: Ein separater Seitentrakt bietet die nötige Diskretion für Büro- oder Therapiezwecke.

Ausstattung: Die Einheit verfügt über ein gepflegtes WC sowie einen zusätzlichen separaten Duschaum – ideal für Inhaber oder Personal bei längeren Arbeitstagen oder körpernahen Dienstleistungen.

Zustand: Die Fläche wurde kontinuierlich instand gehalten (u. a. Erneuerung der Verglasung für ca. 16.000 €) und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Premium-Zustand.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Durch die ruhige, aber zentrale Lage eignet sich das Objekt hervorragend als:

Praxis für Therapie, Osteopathie oder Coaching

Repräsentatives Büro für Makler, Kanzleien oder Finanzdienstleister

Exklusives Atelier, Galerie oder hochwertige Boutique

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Verkaufsraum

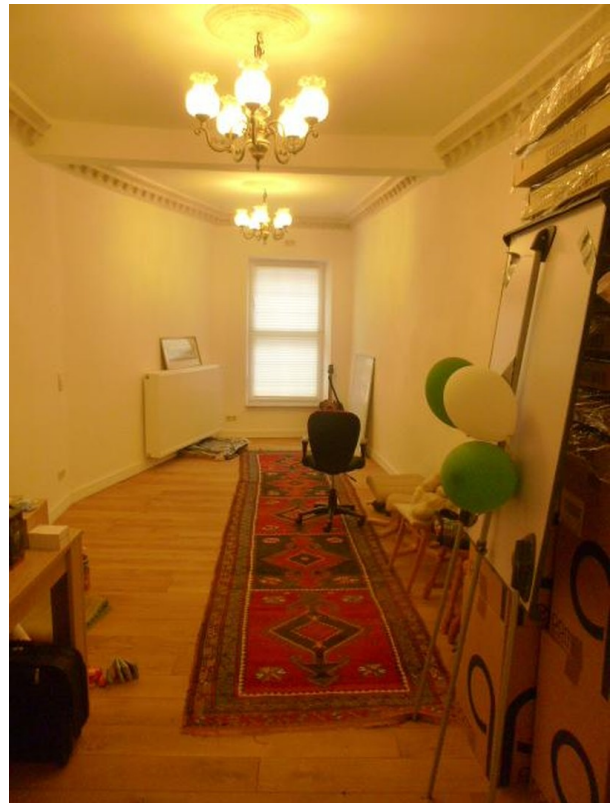


Natursteinwand

Exposé - Galerie



Schaufensterraum



Back Office

Exposé - Galerie



Verkaufsraum hinterer Bereich



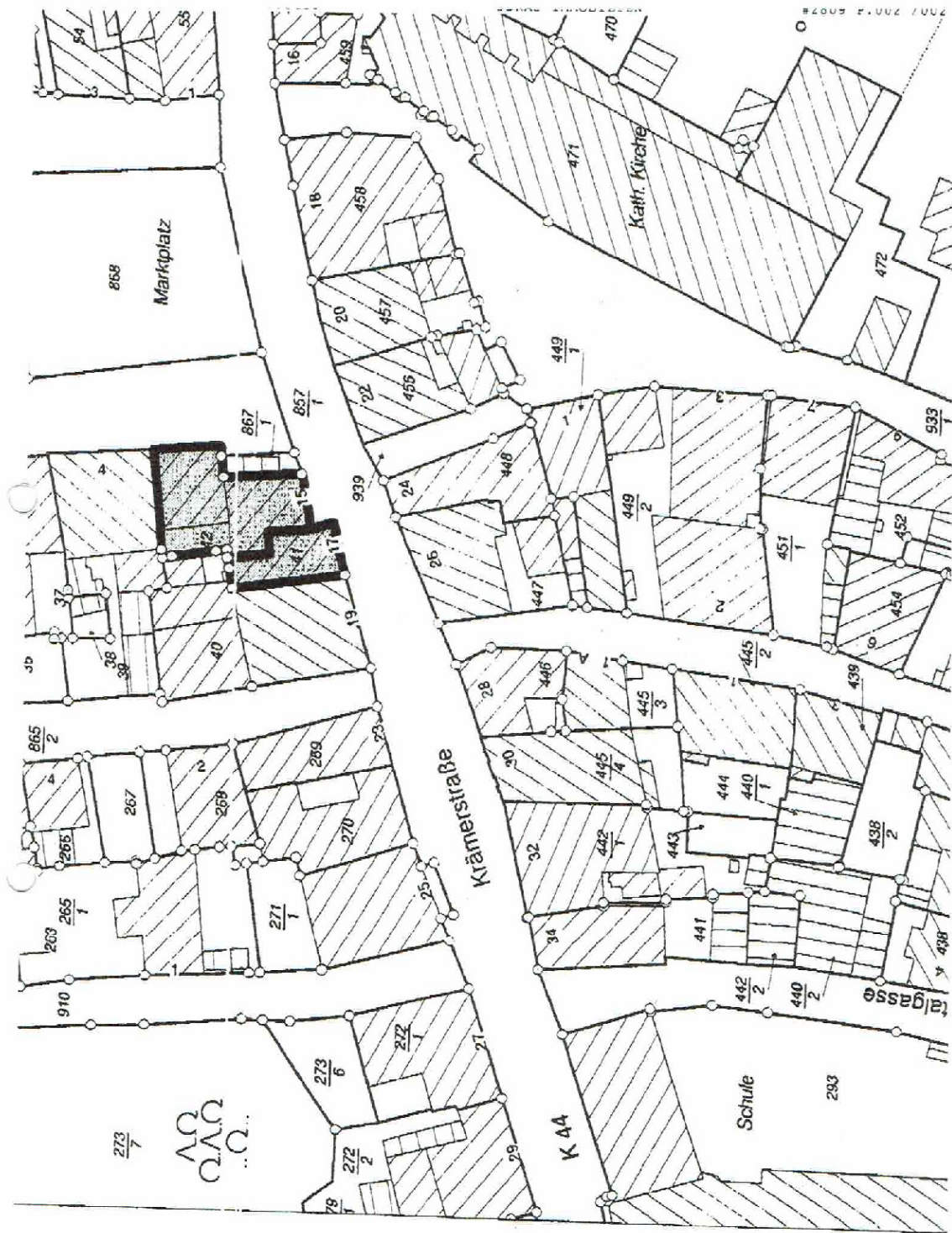
Marktplatz plus Schaufenster

Exposé - Grundrisse



Grundriss ohne Extraraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

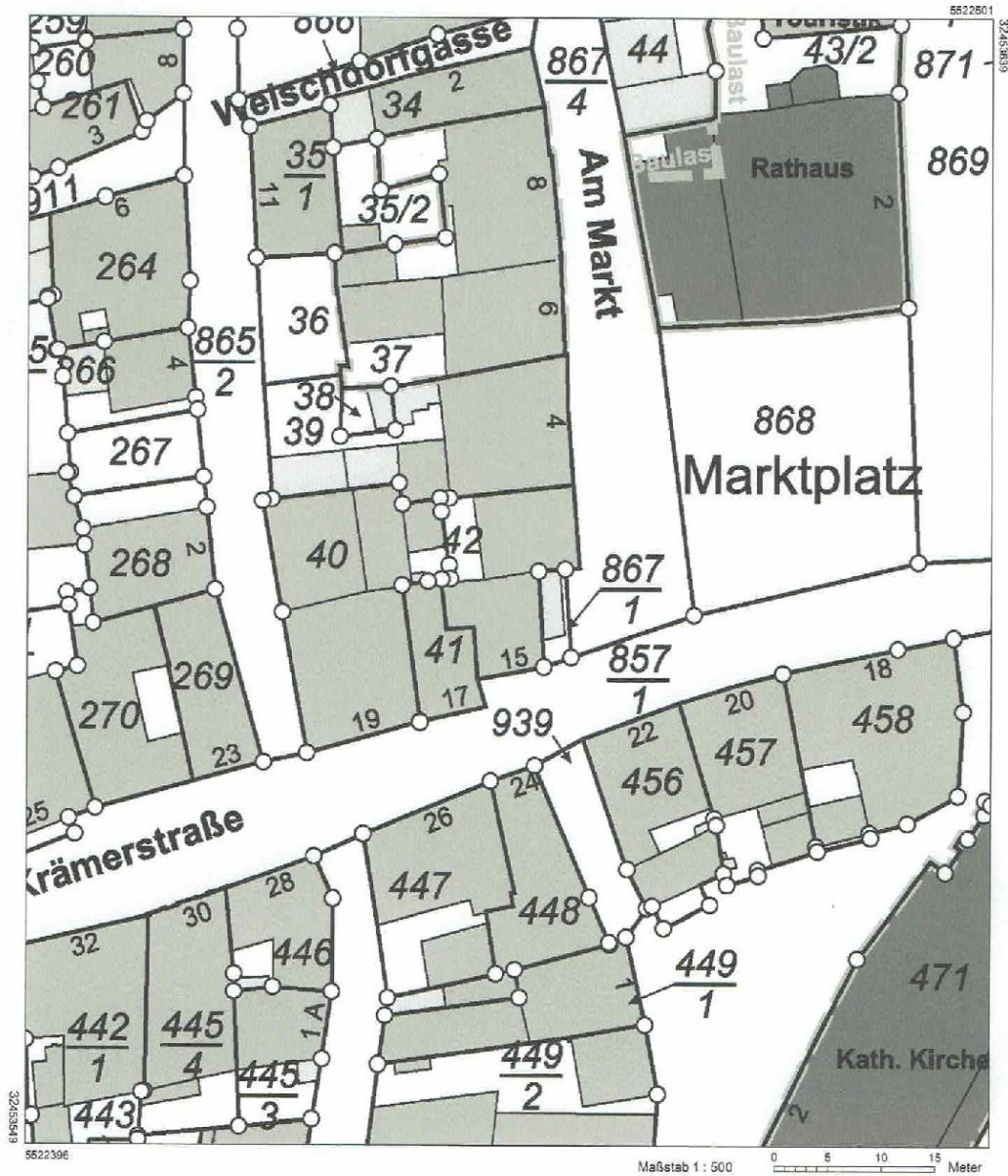
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.01.2020

Flurstück: 42, 867/1
Flur: 1
Gemarkung: Oppenheim

Gemeinde: Oppenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Exposé - Grundrisse

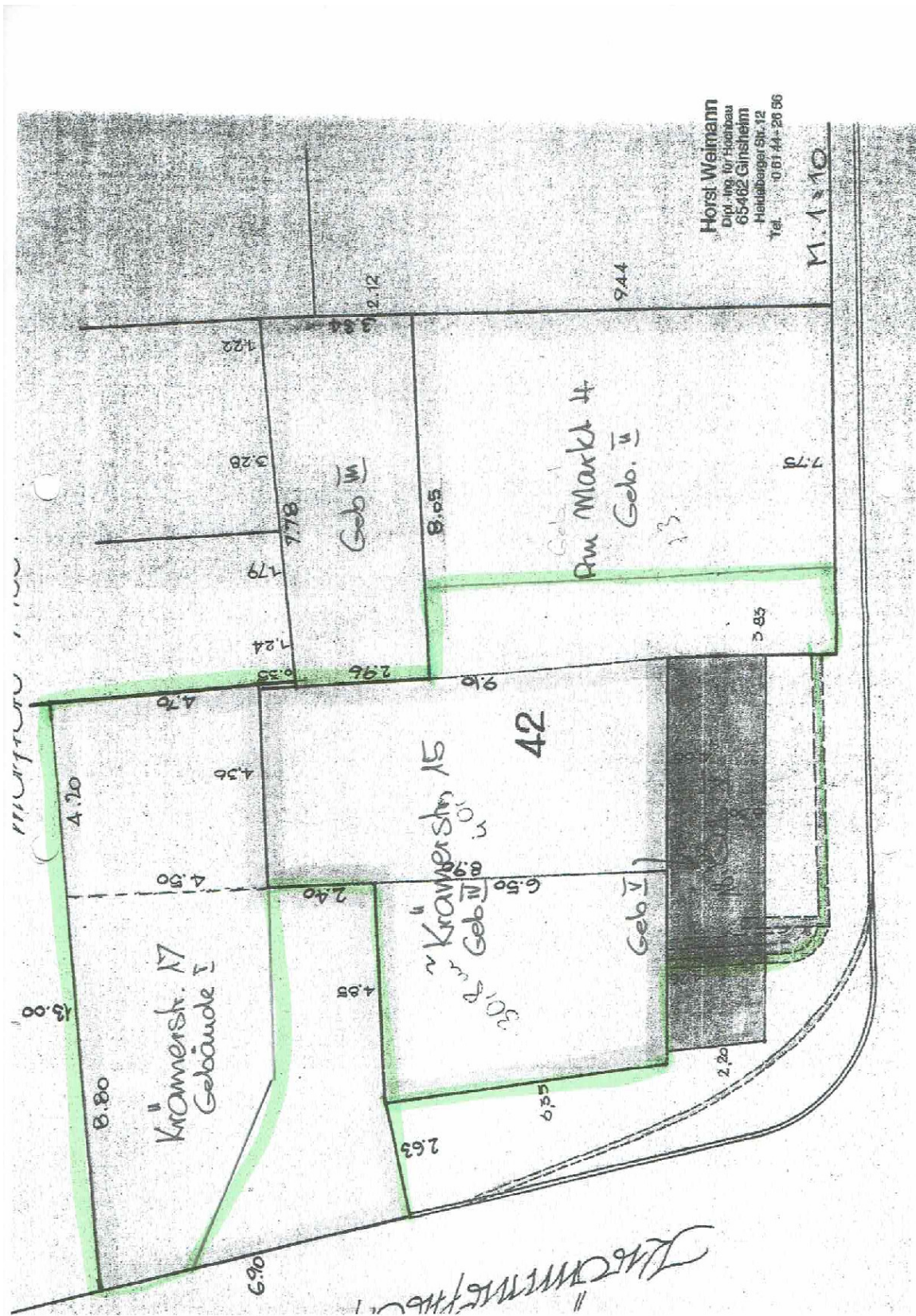


Gesellschaft für
Stadtentwicklung und
GSW Städtebau mbH
Heinrich-Heine-Strasse 1 - 67549 Worms

Krämerstr. 15+17 / Am Park 2
Grundriss Erdgeschoss
ohne Kapstadt
11.11.2009

- WC
- Erschließung
- Gewerbe
- Nebenträume Gewerbe
(nicht ausgebaut)

Exposé - Grundrisse



Horst Weimann
Dipl.-Ing. für Hochbau
65462 Ginsheim
Heddinger Str. 12
Tel. 0 61 44 - 20 96

M. 1:10