

# Exposé

## Wohnung in Oppenheim

### 2-ZKB mit Holzdielen, Freisitz und Innenhof



Objekt-Nr. OM-436928

#### Wohnung

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sascha Weimann

Wormser Str.33  
55276 Oppenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1721	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	80 €	Heizung	Ofenheizung
Mietsicherheit	22.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese besondere 2-ZKB-Wohnung befindet sich im historischen Bestand in der Wormser Straße 33 in Oppenheim und bietet ein eigenständiges Wohngefühl mit viel Charakter. Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die helle Räume, echte Materialien und eine ruhige Wohnatmosphäre schätzen.

Der Wohnbereich wird durch originale bzw. klassische Holzdielen geprägt, im Eingangs- und Flurbereich sorgen echte Natursteinbeläge für eine wertige und authentische Anmutung. Die Wohnung verfügt über zwei gut nutzbare Haupträume, eine Küche mit Platz zum Sitzen sowie ein Bad mit Dusche.

Besonders angenehm ist die helle Südausrichtung, die in Verbindung mit den Fensterläden und dem geschützten Innenhof eine stimmige, ruhige Wohnatmosphäre entstehen lässt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den Innenhof. Direkt im Eingangsbereich steht zudem ein kleiner Freisitz zur Verfügung. Ein zusätzlicher Abstellraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist Teil eines historischen Ensembles und spricht Interessenten an, die keine standardisierte Neubauwohnung suchen, sondern ein Zuhause mit eigenem Charakter, gewachsenem Umfeld und besonderer Atmosphäre.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Ausstattung, die vor allem durch Charakter, Materialqualität und Wohnatmosphäre geprägt ist.

Zu den besonderen Merkmalen gehören:

echte Holzdielen in den Wohnräumen

Natursteinbeläge im Flur-/Eingangsbereich

klassische Türen mit Altbaucharme

Fensterläden

Küche mit Platz zum Essen

Bad mit Dusche

kleiner Freisitz im Eingangsbereich

zusätzlicher Abstellraum

geschützter, gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof

Die Beheizung erfolgt im Wohnbereich über klassische Ölofenwärme mit zentraler Ölversorgung. Küche und Bad werden elektrisch beheizt. Diese Wärmeform wird von vielen Menschen als angenehm empfunden und passt zum Charakter des Hauses. Die Wohnung richtet sich damit besonders an Interessenten, die historische Bausubstanz und eigenständige Wohnformen wertschätzen.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt von privat und provisionsfrei.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze aussagekräftige Anfrage mit einigen Angaben zu den künftigen Bewohnern der Wohnung. Hilfreich sind dabei insbesondere Informationen zur Personenzahl, zur beruflichen Situation sowie zum gewünschten Einzugstermin.

Für die weitere Bearbeitung der Anfrage werden die üblichen Unterlagen zur Mietprüfung benötigt, insbesondere:

Selbstauskunft

aktuelle SCHUFA-Auskunft

Einkommensnachweise / Nachweis zur dauerhaften Mietzahlung

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bzw. Bestätigung des bisherigen Vermieters, soweit vorhanden

Frühestmöglicher Einzug ist nach aktuellem Stand der 01.06.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Wormser Straße in Oppenheim, einer geschichtsträchtigen Wein- und Kulturstadt im Landkreis Mainz-Bingen. Oppenheim verbindet historischen Stadtkern, gute Infrastruktur und eine attraktive Lage im Rhein-Main-Gebiet.

Im Stadtgebiet sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Gastronomie sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Lebens vorhanden. Auch das kulturelle Umfeld mit der bekannten Altstadt, der Katharinenkirche und dem gewachsenen Stadtbild macht Oppenheim zu einem besonderen Wohnort.

Durch den Bahnhof ist Oppenheim gut an den regionalen Bahnverkehr angebunden. Auch die Lage zwischen Mainz, Worms und dem übrigen Rhein-Main-Gebiet ist für Berufstätige und Pendler interessant. Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe im öffentlichen Bereich; für Anwohner ist das Parken per Parkausweis möglich.

Die Lage verbindet damit alltagspraktische Erreichbarkeit mit dem Reiz eines historisch gewachsenen Umfelds.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Charakter



Schlafzimmer mit Dielenboden



Durchgang mit Altbaucharme

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer + historischer Tür



Echte Holzdielen

# Exposé - Galerie



Naturstein im Flur



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich der Wohnung



# Exposé - Galerie



Freisitz am Eingang



Flur mit Naturstein

# Exposé - Galerie



Außenansicht Küche und Flur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Objekteinschätzung

# Aktuelle neutrale Einschätzung der Wohnung

Wormser Straße 33 · 55276 Oppenheim

<b>Dokumenttyp</b> Objektprofil / Zusatzunterlage zum Inserat	<b>Charakter</b> historische 2-ZKB mit Innenhofbezug	<b>Einordnung</b> neutrale Einschätzung mit selektiver Informationswahl
<b>Basis</b> Grundriss, Fotoeindruck, Eigentümerangaben	<b>Wohngefühl</b> hell, eigenständig, materialbetont	<b>Ziel</b> schnelle Einordnung für Interessenten

**Hinweis:** Dieses Dokument ist bewusst neutral formuliert. Es beschreibt die Wohnung sachlich, wählt die relevanten Informationen jedoch so aus, dass Interessenten das Objektprofil schnell und treffend einordnen können. Die Darstellung wurde mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt.

## 1. Kurzprofil

Die Wohnung ist als charaktervolle 2-ZKB im historischen Bestand einzuordnen. Sie wirkt weniger wie ein standardisiertes Mietobjekt und stärker wie eine helle, eigenständige Altbauwohnung mit spürbarer Materialqualität.

Besonders prägend sind echte Holzdielen in den Hauptbereichen, Naturstein im Flur, klassische Fensterläden, eine großzügig nutzbare Küche sowie der geschützte Innenhofbezug mit zusätzlichem Freisitz- und Abstellpotenzial.

## 2. Wohncharakter

Die Südausrichtung bringt viel Tageslicht in die Wohnung. Dadurch entsteht ein offener, freundlicher Gesamteindruck, der den historischen Zuschnitt angenehm ausbalanciert.

Die Wohnung richtet sich eher an Menschen, die Atmosphäre, Echtheit und ein ruhigeres Wohngefühl schätzen. Der Eindruck ist wohnlich, individuell und substanziell – nicht beliebig.

## 3. Raum- und Nutzungsprofil

Die Küche ist als eigenständiger Aufenthaltsraum nutzbar und bietet Platz zum Sitzen und Essen. Die vorhandene Küche ist älter, wirkt jedoch wertig und funktional.

Zum Objekt gehören ein kleiner Abstellraum sowie ein Freisitzbereich unmittelbar am Zugang. Der Innenhof ist geschützt, gemeinschaftlich nutzbar und bietet Raum für Pflanzen oder kleinere persönliche Gestaltungsideen.

Parken ist in unmittelbarer Nähe über Bewohnerparkausweis praktikabel.

## 4. Wärme- und Ausstattungslogik

Im Wohnbereich erfolgt die Beheizung über klassische Ölofenwärme mit zentraler Ölversorgung. Dieses System ist manuell zu bedienen und wird von vielen Nutzern als besonders angenehme, direkte Wärmeform erlebt.

Küche und Bad verfügen über Elektroheizung. Das Bad ist kompakt geschnitten und mit Dusche ausgestattet.

Die thermische Einbettung der Wohnung ist grundsätzlich günstig: angrenzende Einheiten nach oben und unten sowie die bauliche Einbindung nach hinten unterstützen ein geschütztes Raumgefühl.

## 5. Historischer Bestand und Transparenzhinweise

Das Haus stammt aus dem historischen Bestand von 1721. Damit verbindet sich ein Wohnprofil, das stärker über Charakter und Atmosphäre als über vollständig standardisierte Technik gelesen werden sollte.

Der Innenhof ist funktional und nutzbar, befindet sich äußerlich jedoch noch in einer Übergangsphase der Sanierung. Das Schlafzimmer besitzt eine besondere Fenstersituation zur benachbarten Terrassen-/Balkonseite; die Nutzung lässt sich in der Praxis gut über Möblierung und Fensterladenlogik ordnen.

## 6. Lageprofil Oppenheim

Oppenheim positioniert sich offiziell als Wein- und Kulturstadt mit historischer Altstadt, Kellerlabyrinth und der weithin bekannten Katharinenkirche. Für Neuansiedlungen ist der Ort attraktiv, weil städtische Identität, Rheinbezug und Alltagsinfrastruktur zusammenkommen.

Ein Bahnhof ist in Oppenheim vorhanden. Die Stadt beschreibt zudem ein breit gefächertes Schulangebot mit verschiedenen Schulformen im Stadtgebiet. Zusätzlich entsteht in der Verbandsgemeinde ein neues, modernes Hallenbad.

Im Alltag profitieren Bewohner von kurzen Wegen innerhalb des Mittelzentrums: Nahversorgung, medizinische Angebote, Dienstleistungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Oppenheim und der unmittelbaren Umgebung erreichbar.

## 7. Für wen die Wohnung gut passt

Die Wohnung passt besonders gut zu Einzelpersonen oder Paaren, die ein wohnliches, historisch geprägtes Umfeld schätzen und nicht primär nach Neubau-Standardisierung suchen.

Sie eignet sich gut für Menschen, die eine helle Wohnung mit eigenem Profil, geschütztem Hofbezug und einer ruhigeren Wohnatmosphäre bevorzugen – auch als Ankommenswohnung für einen Neu-Start in Oppenheim.

## 8. Zusammenfassende Einordnung

Im Ergebnis handelt es sich um eine besondere, helle Altbauwohnung mit echter Materialität, geschütztem Innenhofbezug und selektivem Charme. Die Wohnung ist nicht auf maximale

Austauschbarkeit ausgelegt, sondern auf Passung zu Menschen, die historische Substanz, Licht, Ruhe und individuelle Wohnqualität wertschätzen.

Gerade in Verbindung mit der Lage in Oppenheim entsteht ein Profil, das für Interessenten mit Sinn für Atmosphäre, Ortsqualität und eigenständiges Wohnen gut lesbar ist.

## Kurzfakten zum Ort

<b>Stadtprofil</b>	Oppenheim wird offiziell als Wein- und Kulturstadt beschrieben.
<b>Kirche / Stadtbild</b>	Die Katharinenkirche gilt als prägender kultureller und architektonischer Bezugspunkt.
<b>Bildung</b>	Im Stadtgebiet bestehen mehrere Schulangebote und Ganztagsbetreuung.
<b>Freizeit / Entwicklung</b>	Für Rhein-Selz wird ein neues, modernes Hallenbad in Oppenheim errichtet.

## Quellenbasis

- Eigentümerangaben zur Wohnung, Grundriss und Fotoeindruck.
- Öffentlich zugängliche Ortsinformationen der Stadt Oppenheim, der Deutschen Bahn und der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.

**Stand: 13.03.2026**