

Aktuelle neutrale Einschätzung der Wohnung

Wormser Straße 33 · 55276 Oppenheim

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

Stadtprofil	Oppenheim wird offiziell als Wein- und Kulturstadt beschrieben.
Kirche / Stadtbild	Die Katharinenkirche gilt als prägender kultureller und architektonischer Bezugspunkt.
Bildung	Im Stadtgebiet bestehen mehrere Schulangebote und Ganztagsbetreuung.
Freizeit / Entwicklung	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