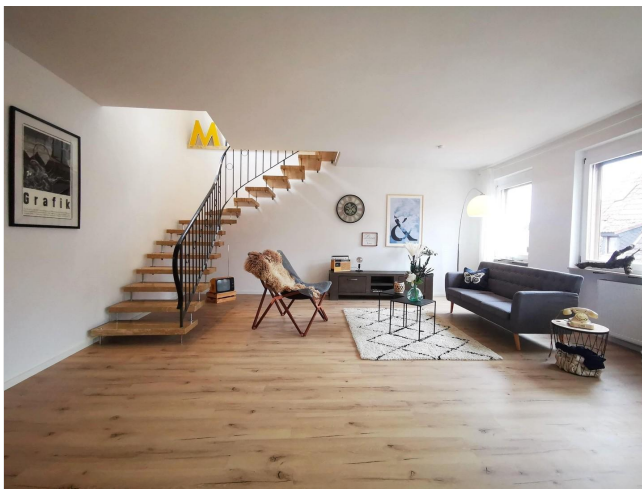


# Exposé

## Maisonette in Oppenheim

### Schöne, geräumige 3,5-Zimmerwohnung in Oppenheimer Altstadt



Objekt-Nr. OM-309601

### Maisonette

Vermietung: **1.370 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Ernst

55276 Oppenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	2
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2021 sanierte 3,5-Zimmerwohnung befindet sich im Herzen der beschaulichen Oppenheimer Altstadt. Bahnhof (mit direkter Anbindung nach Mainz), Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus und verfügt über einen PKW-Stellplatz.

Man betritt die Wohnung über das Erdgeschoss aus der Steckengasse über einen lichtdurchfluteten Flur mit Gästetoilette und tritt in die geräumige Wohn-Essküche ein, deren Fenster aufgrund der Hanglage einen Blick aus dem zweiten Obergeschoss auf die Mainzer Straße bietet.

Ausgehend vom geräumigen und hellen Wohnbereich begibt man sich über eine Treppe in die zweite Etage der Wohnung, welche ein Badezimmer, ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein größeres Durchgangszimmer und ein kleineres Zimmer preisgibt.

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung. Die Wohnung im EG zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab sofort bezogen werden. Die letzte große Modernisierung fand erst im Jahr 2021 statt. 2023 wurde die Heizung getauscht und 2024 wurden alle Fenster erneuert. Durch den zur Wohnung gehörenden Auto-Stellplatz gehört die lange Suche nach einem Parkplatz der Vergangenheit an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in Oppenheim. In Laufnähe ist die Buslinie 662 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S6 gut erreichbar. Nach Mainz, Frankfurt oder zum Frankfurter Flughafen geht es via Bahn oder Auto schnell. In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Cafés, zwei Bäckereien, einen Arzt und ein Einkaufszentrum. Auch verschiedene Modegeschäfte,

Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Museen und eine Tierhandlung sind fußläufig gut zu erreichen. Diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Oppenheim findet sich gesäumt von Weinhängen direkt am Rhein.

### **Infrastruktur:**

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

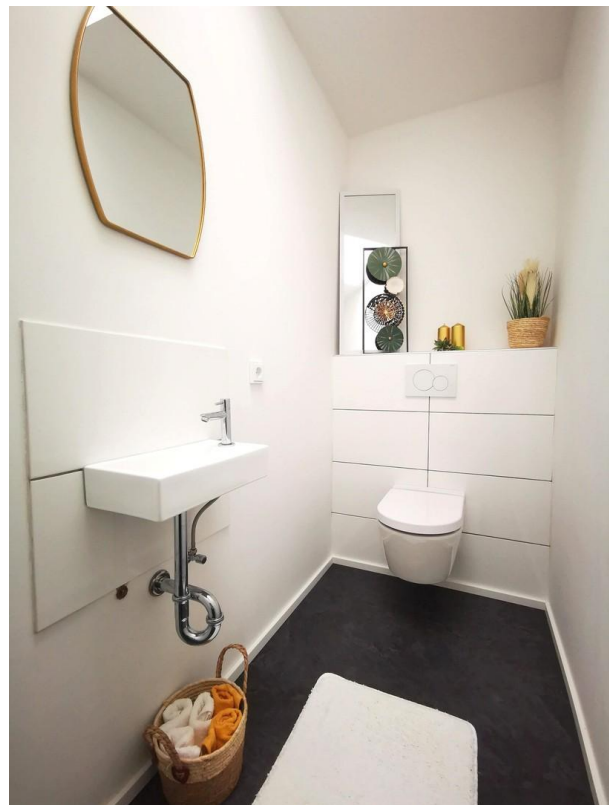
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

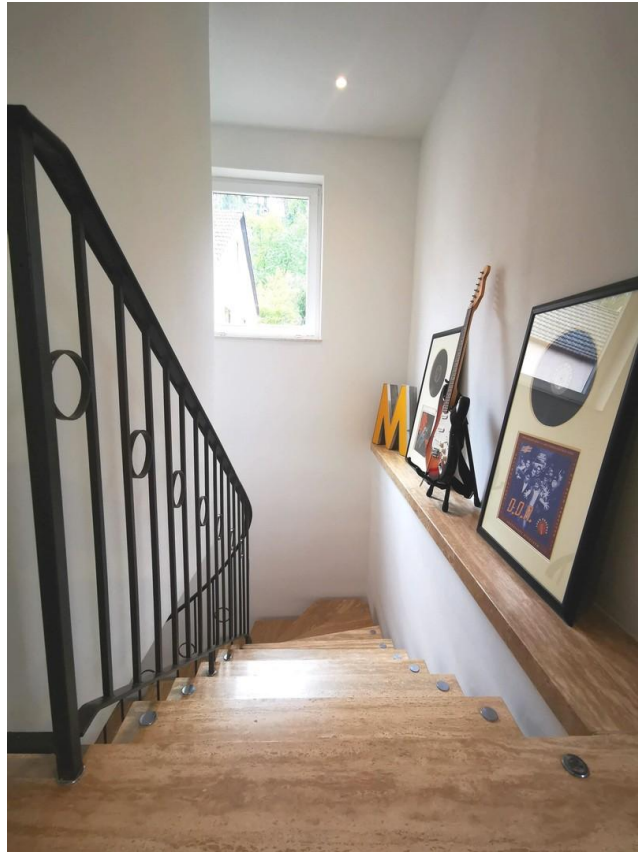
## Exposé - Galerie



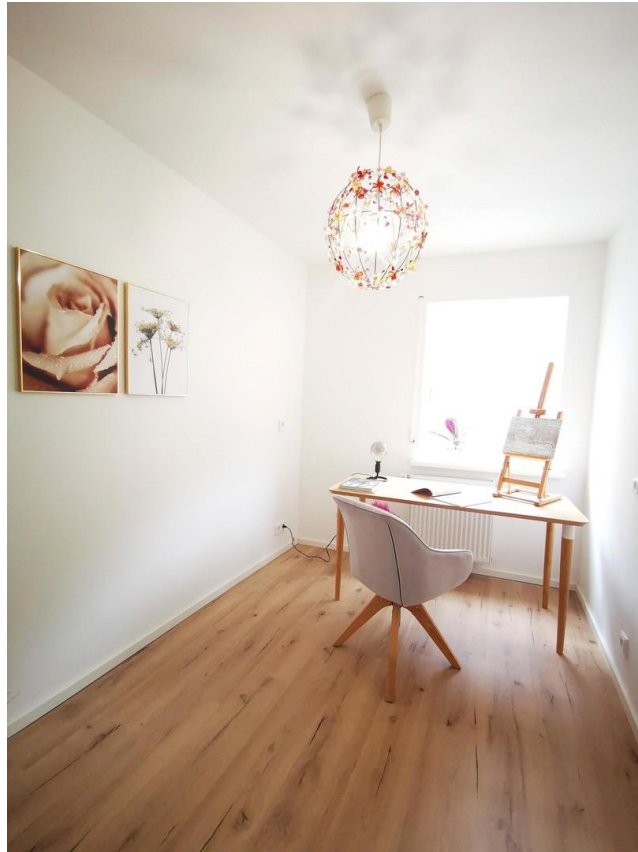
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

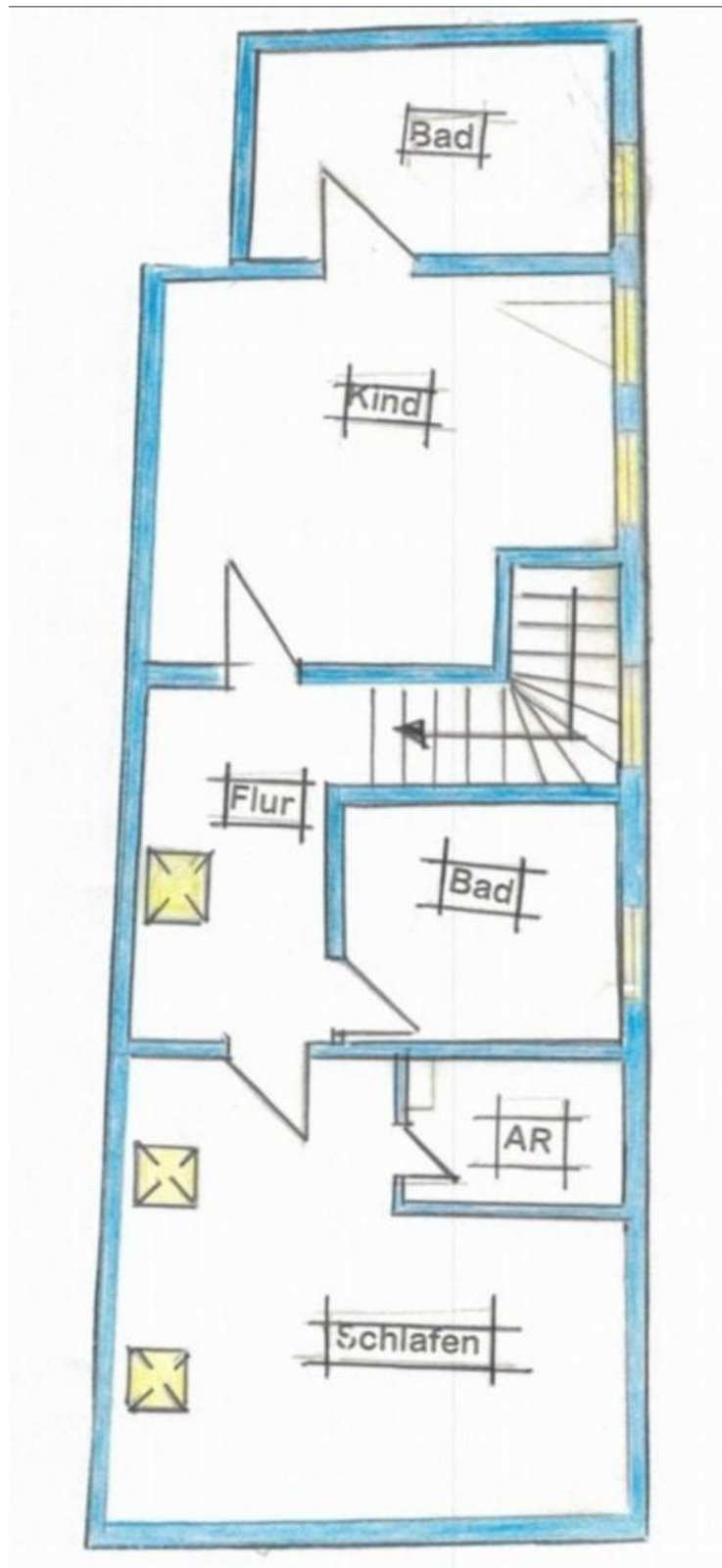


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

