



TM

WIR ENTWICKELN
URBANE WERTE

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

freuen Sie sich!

Hier kommen gute Nachrichten: Es gibt sie noch, die versteckten Immobilien-Perlen. Wo? Aktuell im schönen Oppenheim, ganz zentral im Ort, ruhig in einer Einbahnstraße und dennoch nur ein paar Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Die Pfaugasse 32/32 A ist für Kapitalanleger eine ideale Gelegenheit, die eigene Altersvorsorge mit einer wertigen Eigentumswohnung in der Rhein-Main-Region passgenau zu optimieren! Wir entwickeln hier 12 Wohnungen, mit starker Substanz und Grundrissen zwischen 42 und 95m² – 6 Wohneinheiten sind aktuell vermietet, 4 werden derzeit professionell saniert und weitere 2 werden kurzfristig renoviert.

Doch auch Eigennutzer finden hier eine Immobilie mit großen Qualitäten, ein neues Zuhause und ein gutes Stück Zukunft: Die Architektur bietet stilvolle Details und Naturstein, im Zuge aktueller, umfassender Renovierungsarbeiten bringen wir das gesamte Objekt in Schuss, damit Sie keine Sorgen haben. Grundsolides Wohnen in gepflegter Nachbarschaft – dank wertsteigernder Maßnahmen, die wir mit viel Erfahrung ausführen: Darauf können Sie sich verlassen!

Ja, es stimmt: Endlich eine Immobilie die hält, was andere nur versprechen. Hier lohnt sich ein Vor-Ort-Termin, denn hier fühlen sich Familien, Senioren, Paare und Pendler gleichermaßen wohl. Und bevor wir es vergessen, das Beste noch zum Schluss: Die historische Altstadt ist mit einem kurzen Spaziergang fußläufig zu erreichen, mit dem Fahrrad gelangen Sie in 10 Minuten an den romantischen Rhein.

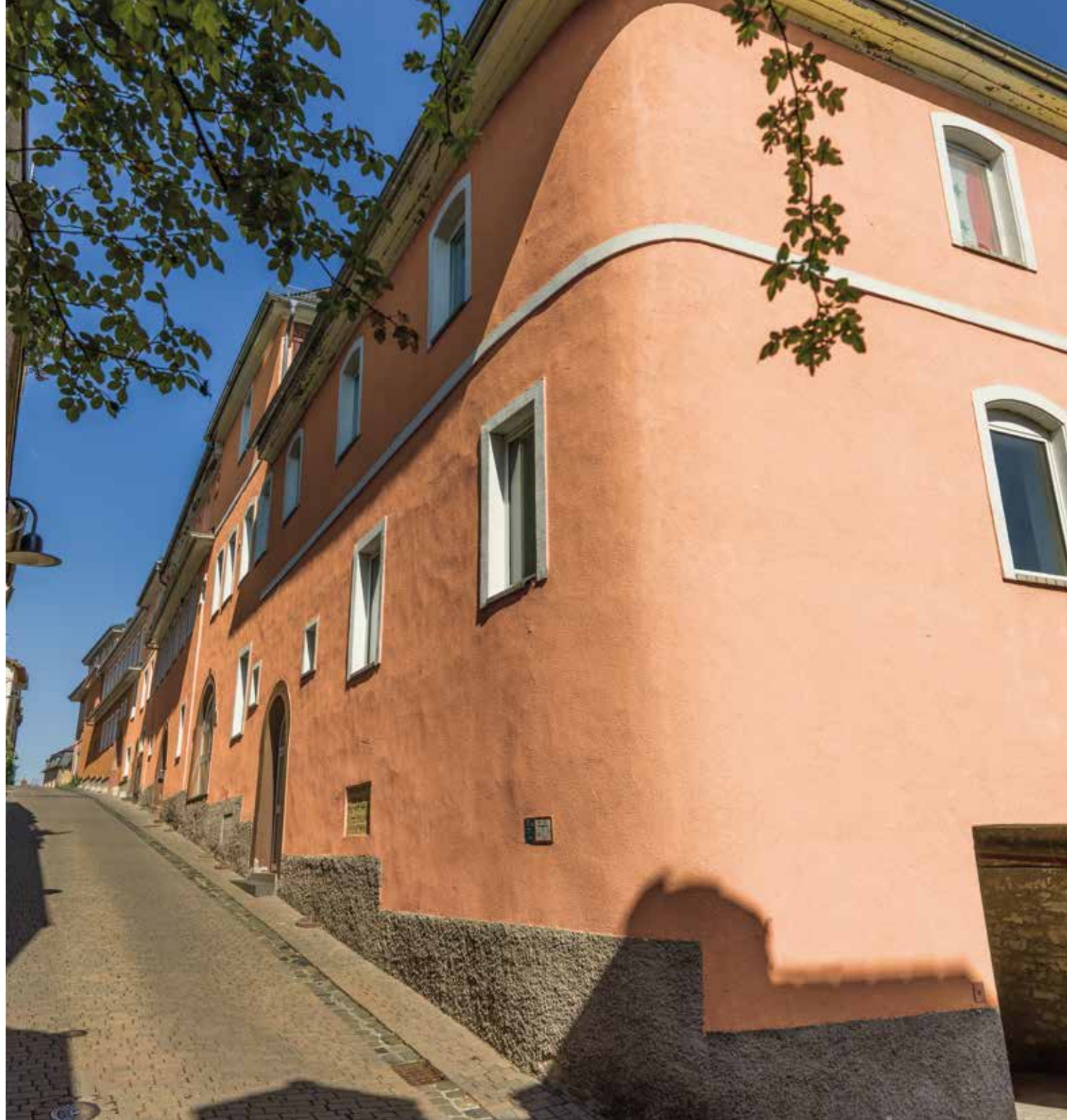
Ihre TM Property GmbH

VORWORT



PFAUGASSE

32 UND 32A, OPPENHEIM



INHALTSVERZEICHNIS

OPPENHEIM — ALLES DA	8	14	DIE FAKTEN
KULTUR, SPORT UND FREIZEITWERTE	10	15	DIE GESCHOSSE
WEIN UND GENUSS	11	21	DIE GRUNDRISSE
DAS GEBÄUDE UND GEPLANTE MAßNAHMEN	12		



OPPENHEIM

ALLES DA

Standort mit vielen Pluspunkten

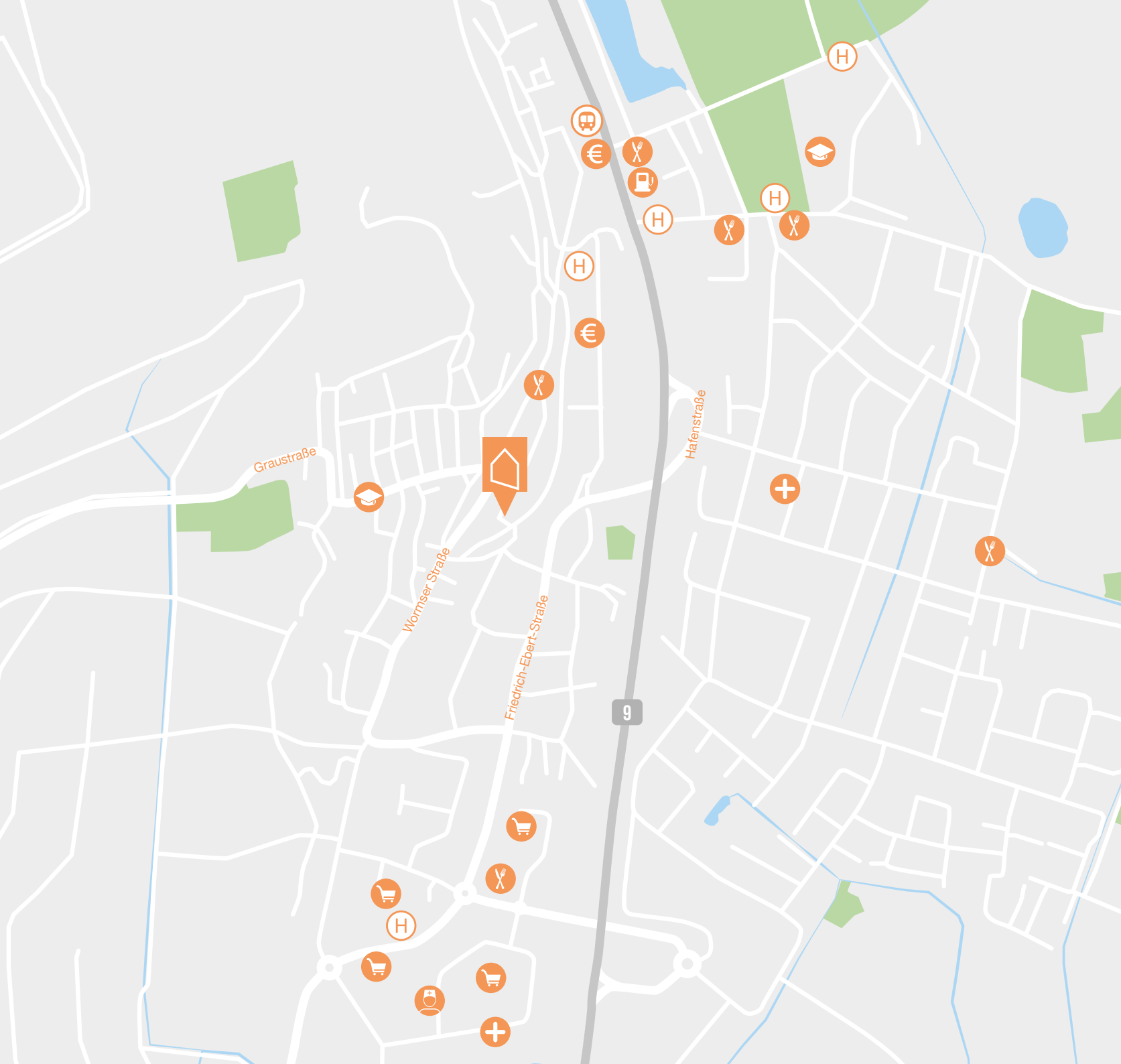
Oppenheim liegt zentral an der Schnittstelle von Rhein-Main und Rhein-Neckar. Als Pendler schnell in die großen Städte – kein Problem. Als Familie vor Ort ins Grüne – auch das geht unmittelbar.

Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und der Internationale Flughafen Frankfurt sind im Norden gut erreichbar. Worms, Mannheim und Heidelberg liegen verkehrsgünstig in Richtung Süden. Knapp 7.000 Bürgerinnen und Bürger wohnen gern in Oppenheim, die Stadt wächst stetig. Die Altstadt bietet pittoreskes Fachwerk und profiliert sich zudem als kinder- und jugendfreundliche Gemeinde mit zwei Kindertagesstätten, einem Altstadt-kindergarten, einem Naturkindergarten und einem Jugendhaus.

Binnen zehn Minuten aus der Pfaugasse sind Restaurants, Schulen, eine Volksbank, eine Sparkasse, Ärzte und der Bahnhof fußläufig gut zu erreichen. Mit dem Fahrrad geht es schnell zu einer Apotheke, einer KiTa und zu einem Supermarkt – alles in nur fünf Minuten.

Und die Wirtschaft? Kurz gesagt: Auch gute Arbeitsplätze gibt es in Oppenheim. Hier ist das Handwerk stark und die gesamte Region gehört deutschlandweit zu den führenden Leistungsträgern. Oppenheim profitiert unmittelbar von den Wirtschaftsregionen Frankfurt und Mainz.





-  Supermarkt
-  Restaurant
-  Schule
-  Tankstelle
-  Bank
-  Arzt
-  Apotheke
-  Haltestelle
-  Bahnhof

Mit dem Zug

- ... nach Mainz in 20 Minuten
- ... nach Mannheim in 50 Minuten
- ... nach Frankfurt in 60 Minuten

Mit dem PKW

- ... nach Mainz in 30 Minuten
- ... nach Mannheim in 50 Minuten
- ... nach Frankfurt in 60 Minuten



KULTUR, SPORT UND FREIZEITWERTE

Ob Kultursommer, die Theatertage oder der traditionelle Katharinenmarkt im Herbst: Oppenheimer gestalten ihre Stadt aktiv und zu jeder Jahreszeit gibt es viel zu erleben. Ein spektakulärer Spielort ist die Burgruine Landskron: Mit Kabarett, Shakespeare und Konzerten unter freiem Himmel setzen die Veranstalter im-

mer wieder Ausrufezeichen. Doch auch für Sportler ist gesorgt: In Vereinen organisiert man sich, spielt Fußball, Tennis oder geht als Mitglied des örtlichen Aero-Clubs mit dem Segelflieger in die Luft. Das Beste: Der nahe Rhein! Traumhaft für Jogger, Radfahrer und für ein lockeres Sommer-Picknick sowieso.

WEIN UND GENUSS

Namhafte Weingüter, gefragte Schlemmer-Wanderungen, das alljährliche Weinfest und wechselnde Ausstellungen im Deutschen Weinbaumuseum locken Genießer von nah und fern. Wer mag, lässt sich bei Verkostungen in die Geheimnisse des Weinbaus einweihen oder nutzt das beliebte Weinfest in der Oppenheimer Altstadt um neue Kontakte zu knüpfen. Highlights für Weinfreunde, das ganze Jahr:

Im Frühjahr

Schlemmer-Wanderung durch das malerische Oppenheim und die Dienheimer Weinberge

Im Sommer

Weinfest mit regionalen Tropfen, zünftigen Snacks und musikalischen Highlights

Im Herbst

Federweißer-Wanderung durch die Top-Weinlagen der Umgebung, vorbei am bunten Weinlaub

Im Winter

Vorfreude auf das nächste Jahr – und Glühwein auf dem Oppenheimer Weihnachtsmarkt





DAS GEBÄUDE UND GEPLANTE MAßNAHMEN

Hier ein Auszug der derzeit durchgeführten und geplanten, umfassenden Sanierungsmaßnahmen:

- › Instandsetzung und Überprüfung des gesamten Daches
- › Einbau von Holzfenstern mit Doppelverglasung inklusive Fensterbänke
- › Erneuerung aller Wohnungseingangstüren (altbautypisch)
- › Renovierung der Treppenhäuser (Farbkonzept, Beleuchtung, Böden etc.)
- › Fachmännische Revitalisierung der Fassade sowie neuer Anstrich
- › Aufwertung der Gemeinschaftsräume im Unter- und Erdgeschoss
- › Neuinstallation eines Garagentors
- › Neugestaltung des Kellerbereichs inklusive neuer Kellerverschläge und Beleuchtung
- › Neugestaltung der Abstellräume im Dachgeschoss
- › Neue Klingelanlage und Briefkastenanlage
- › Hochwertige Innensanierung einzelner Wohneinheiten



Pfaugasse 32 und 32a

12 charmante Wohneinheiten in einem gepflegten, instandgesetzten und attraktiven Mehrfamilienhaus, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Wohnflächen zwischen 42m² und 95m², dazu Garagen und zusätzliche Stellplätze an der Straße. Es gibt zahlreiche Allgemeinräume, wie Fahrradabstellplätze usw. 1937 gebaut, 1992 kernsaniert sowie ein weiteres, wichtiges und professionelles Upgrade durch TM Property in 2019. Die Wohn- und Gebäudequalität wurde und wird derzeit somit professionell und mit sinnvollen Maßnahmen gehoben. Nicht mehr, aber auch nicht weniger.

**Sprechen Sie uns an:
Details erläutern wir Ihnen gerne persönlich.**

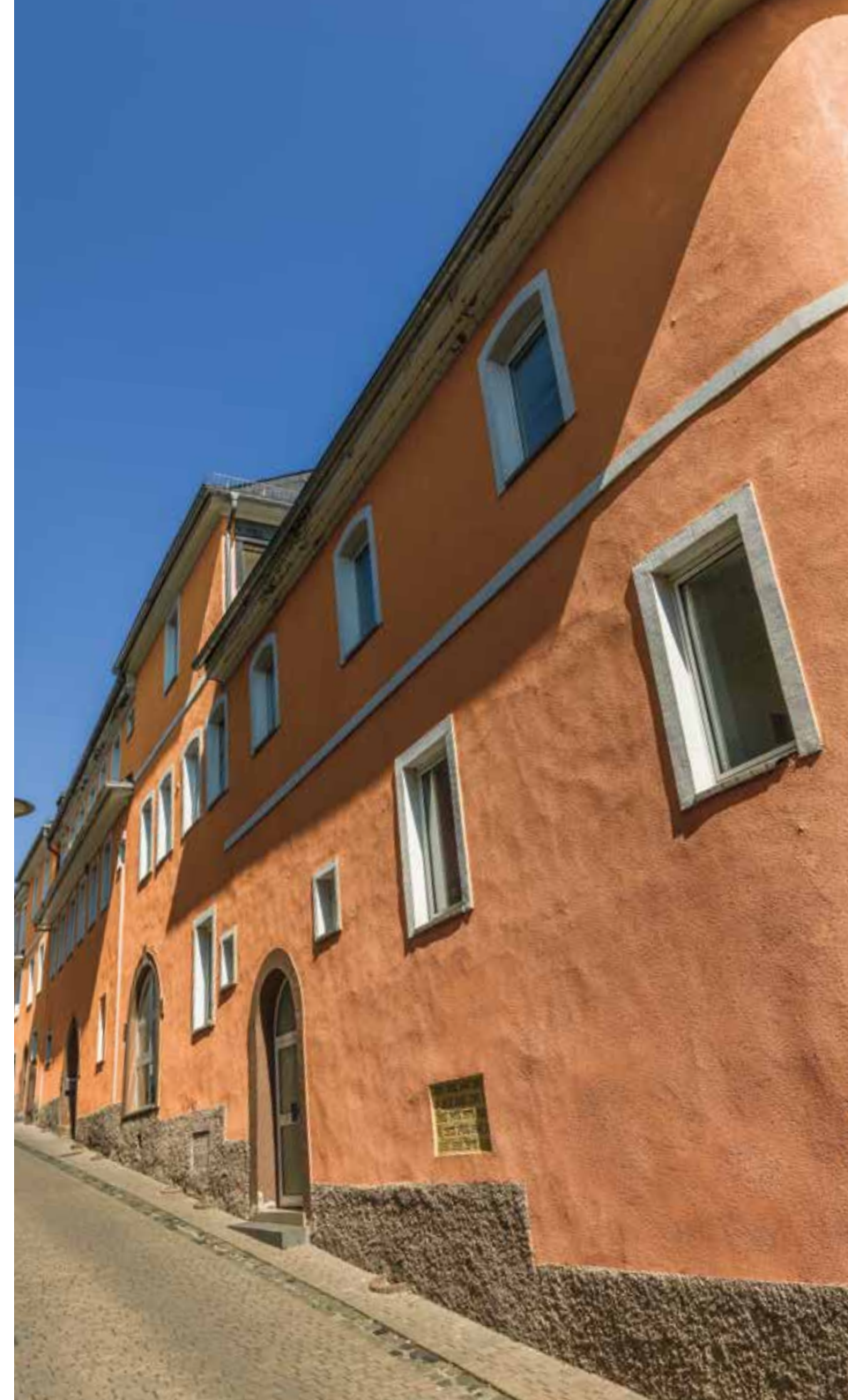


DIE FAKTEN

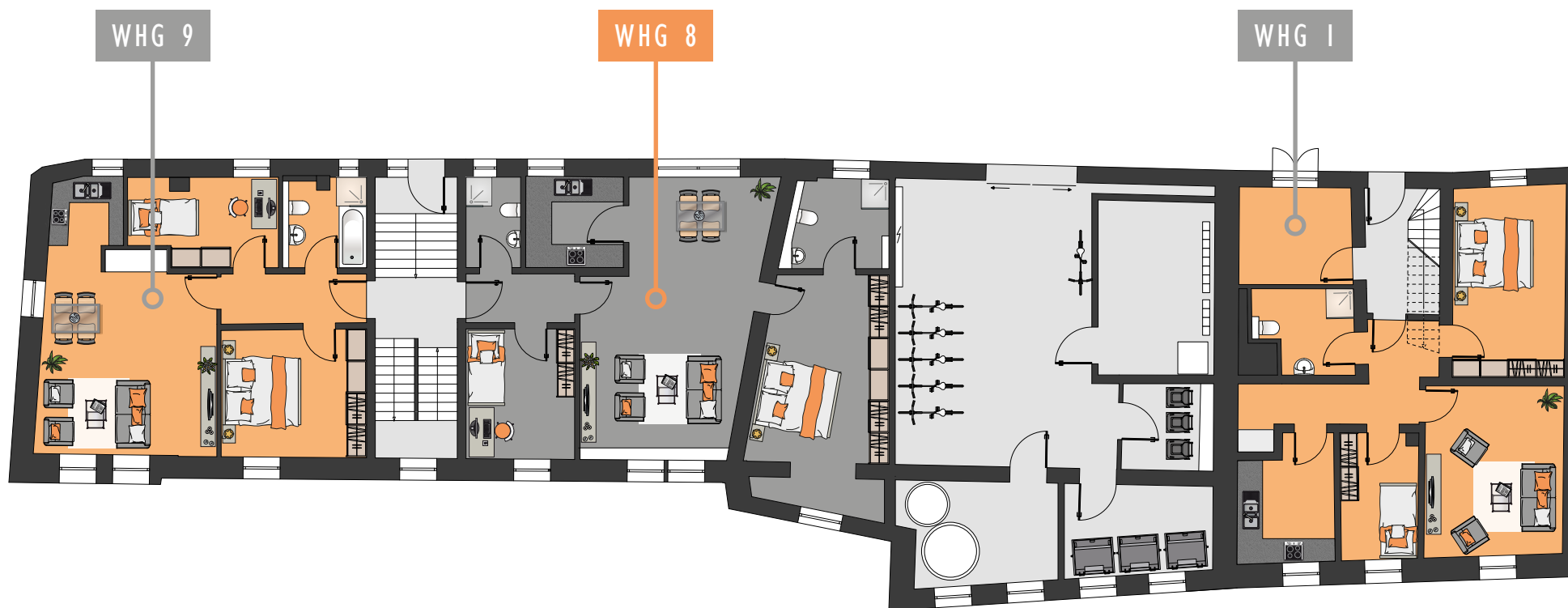
Mietfläche:	ca. 779m ²
Stellplätze:	6 (Garage)
Baujahr:	ca. 1937
	1992 (kernsaniert)
	2019 (revitalisiert)
Wohnungen:	12

Grundstücksgröße: 456m²

Wohnung	1	Saniert	64,34m ²
Wohnung	2	Bestand	50,97m ²
Wohnung	3	Saniert	95,10m ²
Wohnung	4	Saniert	47,10m ²
Wohnung	5	Bestand	50,78m ²
Wohnung	6	Saniert	86,38m ²
Wohnung	7	Bestand	42,15m ²
Wohnung	8	Renoviert	86,15m ²
Wohnung	9	Renoviert	63,47m ²
Wohnung	10	Bestand	58,58m ²
Wohnung	11	Bestand	73,04m ²
Wohnung	12	Bestand	61,12m ²

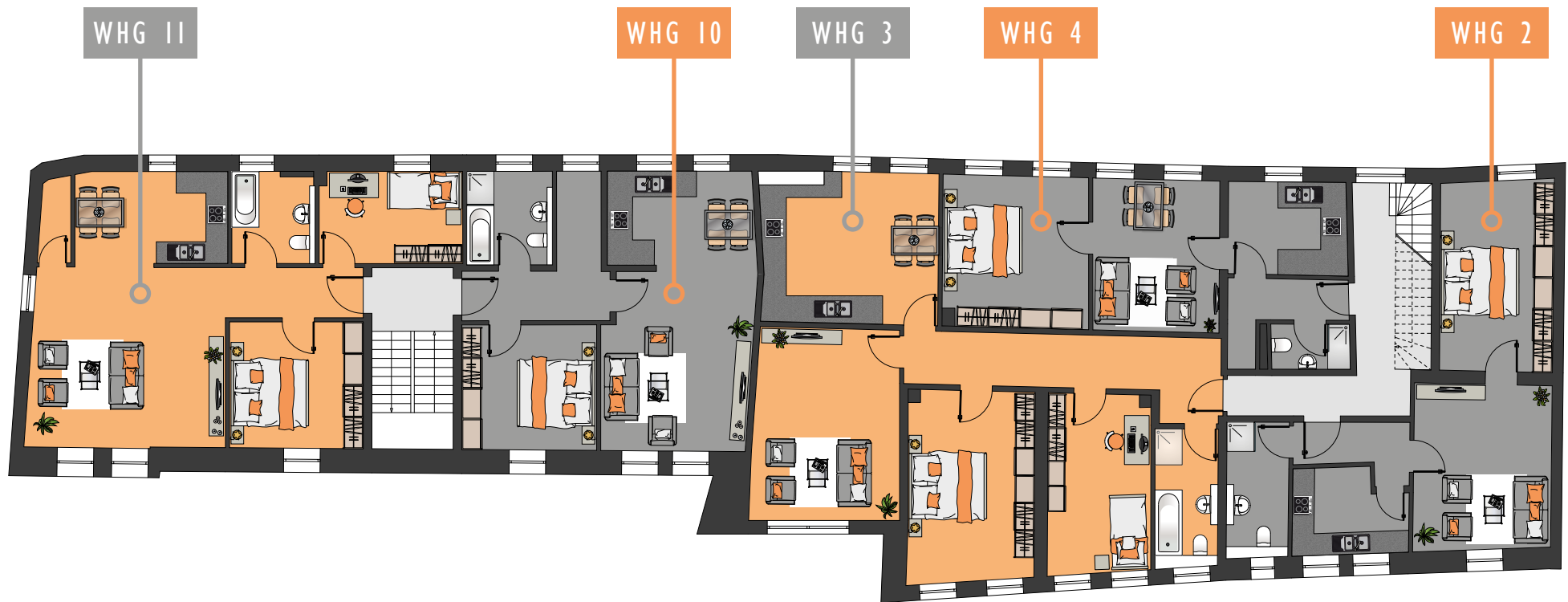


DIE GESCHOSSE



WOHNUNG	GRÖßE	ZIMMER
1	64,34 m ²	3
8	86,15 m ²	3
9	63,47 m ²	3

ERDGESCHOSS



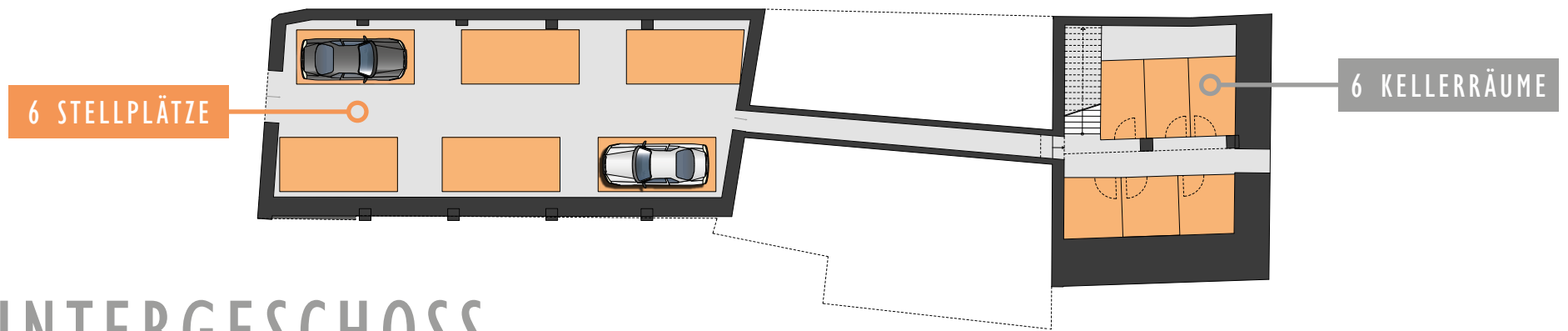
WOHNUNG	GRÖßE	ZIMMER
2	50,97 m ²	2
3	95,10 m ²	3
4	47,10 m ²	2
10	58,58 m ²	2
11	73,04 m ²	3

I. OBERGESCHOSS

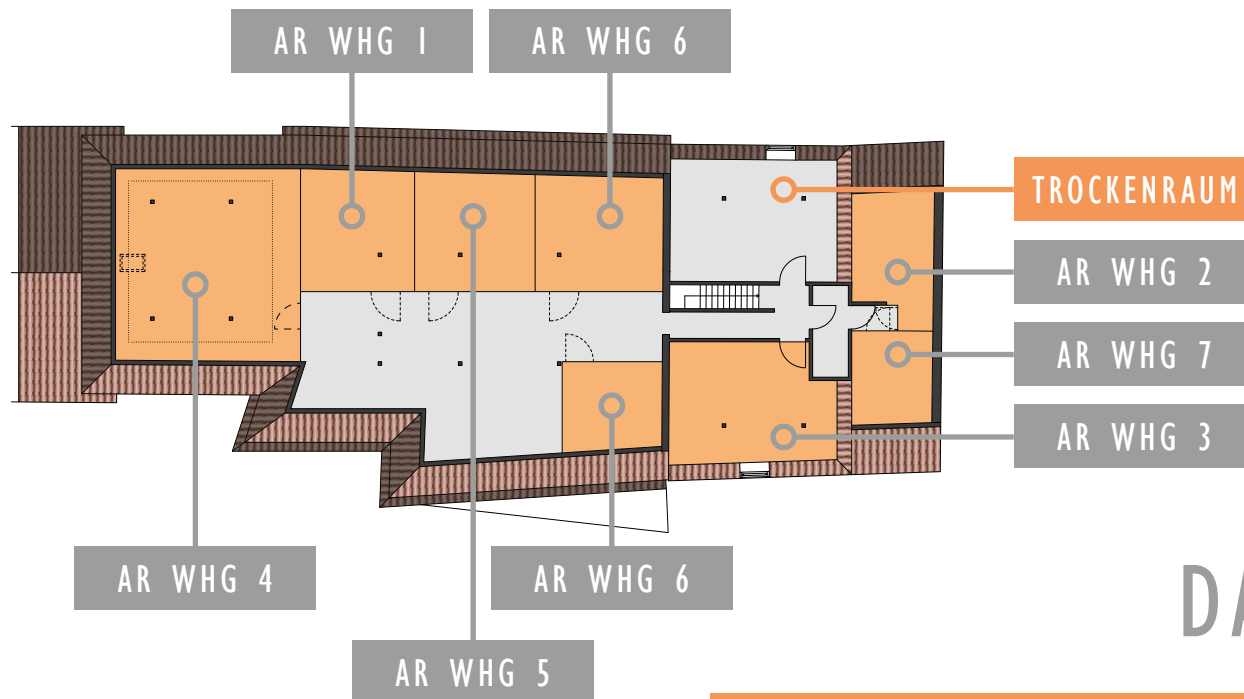


WOHNUNG	GRÖßE	ZIMMER
5	50,78 m ²	2
6	86,38 m ²	3
7	42,15 M ²	2
12	61,12 m ²	2

2. OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

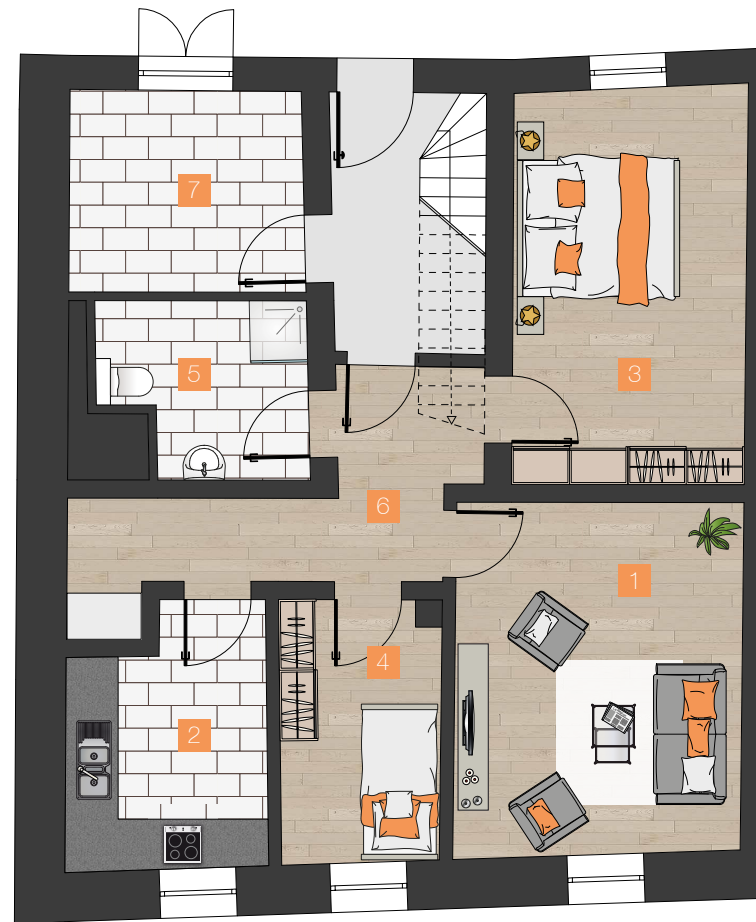


DIE GRUNDRISSSE

WOHNUNG I

3-ZIMMERWOHNUNG | 64,34 m² | ERDGESCHOSS

1. Wohnzimmer	17,52m ²
2. Küche	8,42m ²
3. Schlafzimmer	15,99m ²
4. Kind	7,28m ²
5. Bad	5,76m ²
6. Flur	9,36m ²
Gesamt	64,34m²
7. zzgl. Abstellraum	4,13m ²



Maßstab 1:100



WOHNUNG 2

2-ZIMMERWOHNUNG | 50,97 m² | I. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer	17,26m ²
2. Küche	6,85m ²
3. Schlafzimmer	16,36m ²
4. Bad	6,32m ²
5. Flur	4,17m ²
Gesamt	50,97m²



Maßstab 1:100



WOHNUNG 3

3-ZIMMERWOHNUNG | 95,10 m² | I. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer	21,63m ²
2. Küche	20,34m ²
3. Schlafzimmer	18,32m ²
4. Kind	13,97m ²
5. Bad	6,55m ²
6. Flur	14,28m ²
Gesamt	95,10m²



Maßstab 1:100



WOHNUNG 4

2-ZIMMERWOHNUNG | 47,10 m² | I. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer	14,57 m ²
2. Küche	8,32 m ²
3. Schlafzimmer	16,83 m ²
4. Bad	2,64 m ²
5. Flur	4,74 m ²
Gesamt	47,10 m²



Maßstab 1:100



WOHNUNG 5

2-ZIMMERWOHNUNG | 50,78 m² | 2. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer	17,20m ²
2. Küche	6,78m ²
3. Schlafzimmer	16,36m ²
4. Bad	6,27m ²
5. Flur	4,17m ²
Gesamt	50,78m²



Maßstab 1:100



WOHNUNG 6

3-ZIMMERWOHNUNG | 86,38 m² | 2. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer	20,18m ²
2. Küche	14,78m ²
3. Schlafzimmer	18,32m ²
4. Kind	13,97m ²
5. Bad	6,55m ²
6. Flur	12,57m ²
Gesamt	86,38m²



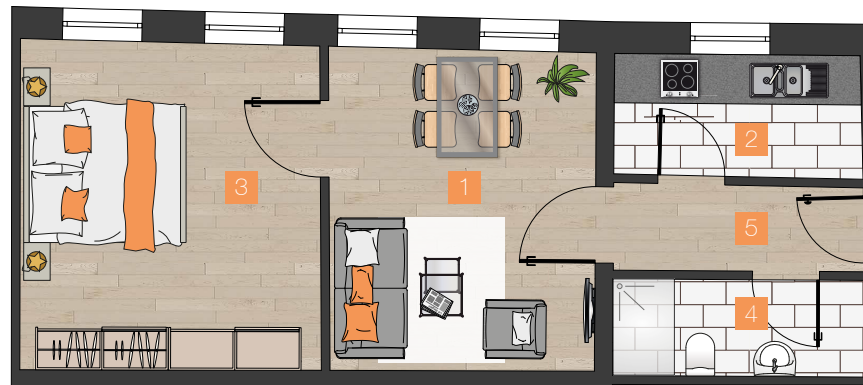
Maßstab 1:100



WOHNUNG 7

2-ZIMMERWOHNUNG | 42,15 m² | 2. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer	14,79m ²
2. Küche	5,18m ²
3. Schlafzimmer	17,06m ²
4. Bad	4,20m ²
5. Flur	0,92m ²
Gesamt	42,15m²



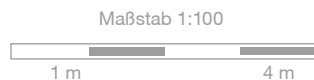
Maßstab 1:100
1 m 4 m



WOHNUNG 8

3-ZIMMERWOHNUNG | 86,15 m² | ERDGESCHOSS

1. Wohnzimmer	32,92 m ²
2. Küche	6,55 m ²
3. Schlafzimmer	10,50 m ²
4. Kind	21,95 m ²
5. Bad 1	6,71 m ²
6. Bad 2	3,64 m ²
7. Flur	3,89 m ²
Gesamt	86,15 m²



WOHNUNG 9

3-ZIMMERWOHNUNG | 63,47 m² | ERDGESCHOSS

1. Wohnzimmer/Küche	29,80m ²
2. Schlafzimmer	13,82m ²
3. Kind	9,18m ²
4. Bad	5,37m ²
5. Flur	5,30m ²
Gesamt	63,47m²



Maßstab 1:100



WOHNUNG 10

2-ZIMMERWOHNUNG | 58,58 m² | I. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer/Küche	30,92 m ²
2. Schlafzimmer	12,77 m ²
3. Bad	6,04 m ²
4. Flur	8,86 m ²
Gesamt	58,58 m²



Maßstab 1:100



WOHNUNG II

3-ZIMMERWOHNUNG | 73,04 m² | I. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer/ Küche/Flur	42,80m ²
2. Schlafzimmer	12,79m ²
3. Kind	9,92m ²
4. Bad	5,61m ²
5. Abstellraum	1,92m ²
Gesamt	73,04 m²



Maßstab 1:100



WOHNUNG 12

2-ZIMMERWOHNUNG | 61,12 m² | 2. OBERGESCHOSS

1. Wohnzimmer	26,25m ²
2. Küche	4,68m ²
3. Schlafzimmer	17,53m ²
4. Bad	5,52m ²
5. Flur	5,38m ²
6. Abstellraum	1,77m ²
Gesamt	61,12m²



Maßstab 1:100



JETZT EINZIEHEN
UND WOHLFÜHLEN

