

Exposé

Dachgeschosswohnung in Witten

Frisch renovierte 2-Zimmer-Whg. mit EBK & modernem Bad in Witten-Annen



Objekt-Nr. **OM-416439**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **560 € + NK**

Ansprechpartner:
Denis B

Annenstraße
58453 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	59,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.650 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante, frisch renovierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 59 m² verbindet hohen Wohnkomfort mit einer top Lage in Witten-Annen. Hohe Decken, helle Räume, eine große Wohnküche mit neuer Einbauküche (inkl. E-Geräten) und ein modernes Tageslichtbad mit Dusche sorgen für ein sehr angenehmes Wohngefühl. Ruhige, familienfreundliche Hausgemeinschaft (nur 2 Wohnungen pro Etage), Bushaltestelle direkt vor dem Haus, ALDI in ca. 50 m, Kaufland, Schulen, Kitas, Marien Hospital und gute Anbindung an Autobahnen/ Bundesstraßen. Ideal für berufstätige Singles oder Paare, Haustiere nach Absprache, Nichtraucher bevorzugt. Bezug ab 01.01.2026.

Ausstattung

ca. 59 m², 2 Zimmer, Dachgeschoss

- Hohe Decken in der Dachgeschosswohnung
- Große Küche mit Essbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten (im Mietpreis enthalten)
- Frisch renoviert (Boden, Bad, Küche)

Bodenbeläge:

- Laminat in Wohn- und Schlafräumen sowie Flur
- Fliesen im Badezimmer
- Modernes Tageslichtbad mit Fenster
- moderner Dusche mit möbliertem Waschtisch mit Unterschrank/Spiegelschrank

LED-Lampen in allen Räumen vorhanden

Heizung & Warmwasser über Gastherme (eigener Vertrag mit Energieversorger, Zähler vorhanden)

Stellplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in der Annenstraße in Witten-Annen, einem gut angebundenen und gewachsenen Stadtteil mit vollständiger Infrastruktur.

Bushaltestelle direkt vor der Haustür – ideal für den täglichen Weg zur Arbeit oder in die Innenstadt

ALDI in ca. 50 m Entfernung – fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Kaufland Witten-Annen an der Annenstraße nur wenige Fahrminuten entfernt, ebenso weitere Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs z.B. Kaufland in Annen Marien Hospital in der Nähe

Schulen und Kitas gut erreichbar, daher auch für Pendlerpaare mit Kind interessant. Gute Anbindung an die Autobahnen und Bundesstraßen – schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte im Ruhrgebiet

Das Evonik-Werk ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar – ideal für Mitarbeiter dieses Standorts. Die Lage kombiniert somit sehr gute Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen zu Einkauf, Arbeit, medizinischer Versorgung und Bildungseinrichtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

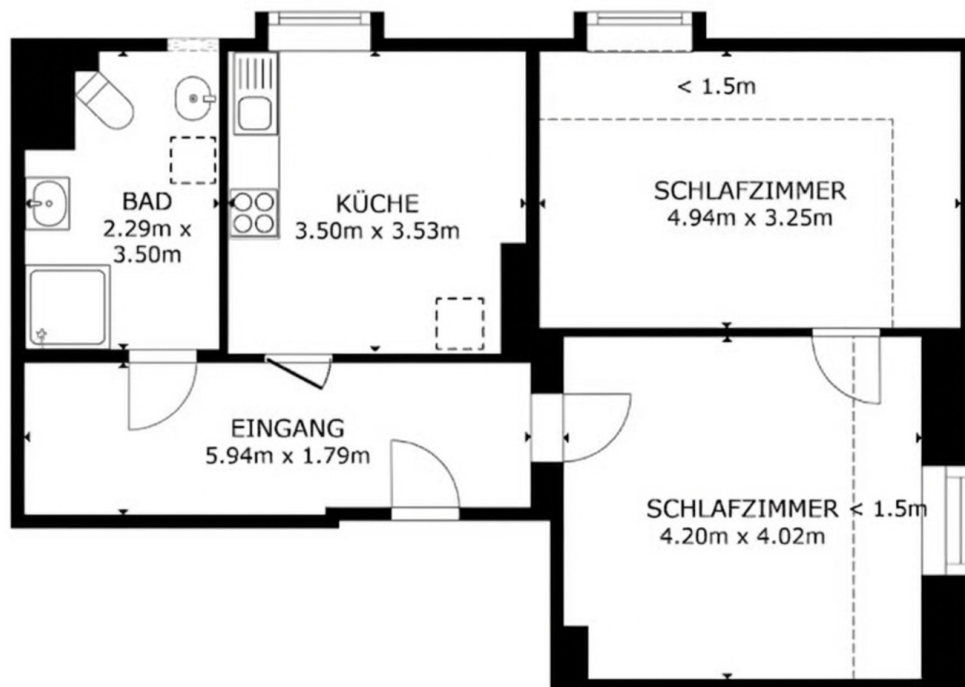


Wohnzimmer/Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Schlafzimmer2



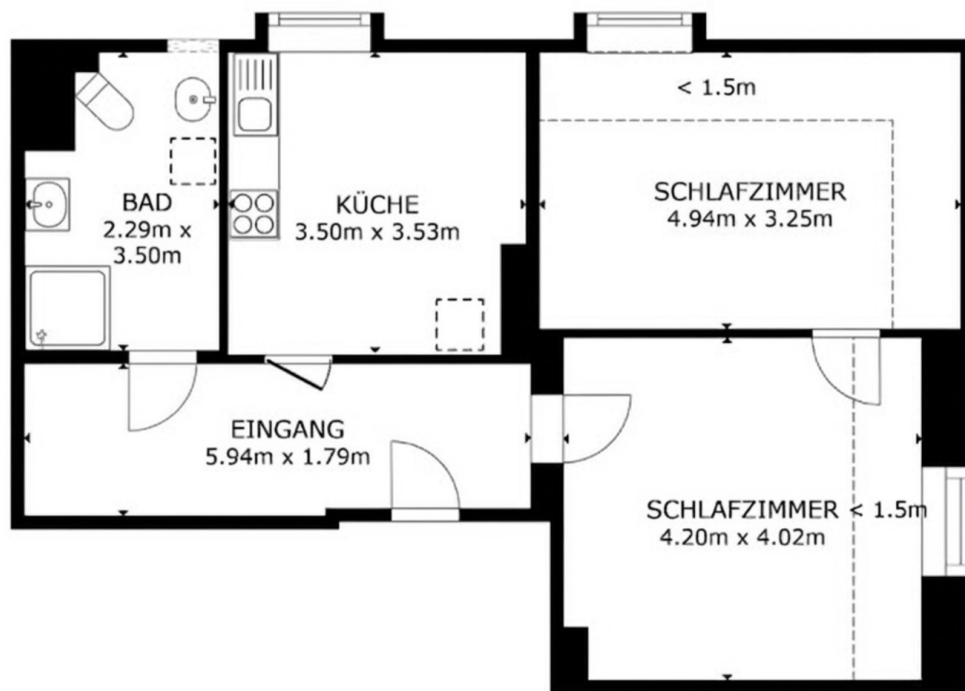
STOCKWERK

Grundriss

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



STOCKWERK

Grundriss