

Exposé

Dachgeschosswohnung in Witten

Helle 2,5-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon in Witten- Vormholz – ideal für 1–2 Personen



Objekt-Nr. OM-417069

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **485 € + NK**

Ansprechpartner:
Matthias Papesch

Bommerholzer Straße 23 b
58452 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993
Etagen	2
Zimmer	2,50
Wohnfläche	57,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	102 €
Heizkosten	122 €
Summe Nebenkosten	224 €
Miete Garage/Stellpl.	40 €
Mietsicherheit	750 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Carports	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im neuen, wunderschönen zu Hause in Witten-Vormholz!

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2.Etage) eines ruhigen 7-Mehrfamilienhauses in der Bommerholzer Str. 23b.

Sie bietet auf einer Wohnfläche von 57 m² ausreichend Platz für Singles oder Paare, welche die Nähe zur Natur (Naturschutzgebiet Elbschebach / Muttental) bevorzugen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung.

Wohnzimmer: Das großzügiges Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Couchlandschaft und ggf. einen kleinen Esstisch. Über das Wohnzimmer lässt sich der schöne Balkon betreten. Die großen Fenster zum Balkon runden das Wohnzimmer perfekt ab.

Küche: Die offene Küche ist funktional und ist mit einem weißen Fliesenboden ausgestattet. Die auf den Fotos abgebildete Küche wird von der Vor-Mieterin mitgenommen. Es wird eine neue Küche eingebaut und ist Teil der Vermietung.

Schlafzimmer: Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Eingang des Hauses.

Badezimmer: Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne und zusätzlicher Dusche sowie weißen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet.

Sonstige Merkmale: Die Wohnung verfügt über pflegeleichte Vynilböden und eine Einbausküche mit allen notwendigen Geräten (Backofen+ Herd, Kühschrank sowie Dunst-Abzugshaube).

Ein großer Gemeinschaftsgarten (eingezäunt + abschließbar) kann ebenfalls mit genutzt werden. Dieser bietet viel Platz und eine Grill-Ecke.

Die Wohnung ist ab dem 01.02.2026 frei. Aufgrund von kleineren Verschönerungsarbeiten und Einbau einer neuen Küche wird eine Vermietung ab dem 01.03.2026 angestrebt.

Es kann ein Stellplatz für 40,- € / mtl. dazu gemietet werden.

Zusätzlich gehören zu der Wohnung ein abschließbarer Kellerraum, sowie ein Anschluss für Waschmaschine / Trockner im Waschkeller.

Besichtigungen nach Absprache möglich.

Zur Prüfung der Bonität bitten wir um Einreichung einer Mieterselbstauskunft, der letzten drei Gehaltsabrechnungen und einer SCHUFA-Auskunft.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbausküche

Lage

Das Haus in der Bommerholzer Str. 23b, 58452 Witten, liegt etwas zurückgesetzt von der Hauptstraße, wodurch es in eine ruhigere Lage eingebettet ist. Zwischen der belebten Straße und dem Gebäude befindet sich eine großzügige Fläche mit Stellplätzen und einer Carportanlage, die einen praktischen Schutz für Fahrzeuge bietet.

Die Bushaltestelle des 379 befindet sich in direkter Umgebung. Die Autobahnauffahrt Sprockhövel zur A43 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	111,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Flur

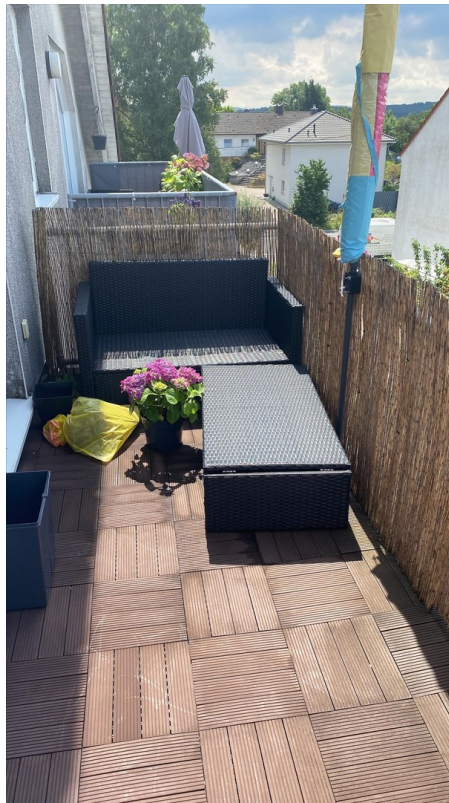


Schlafzimmer

Exposé - Galerie

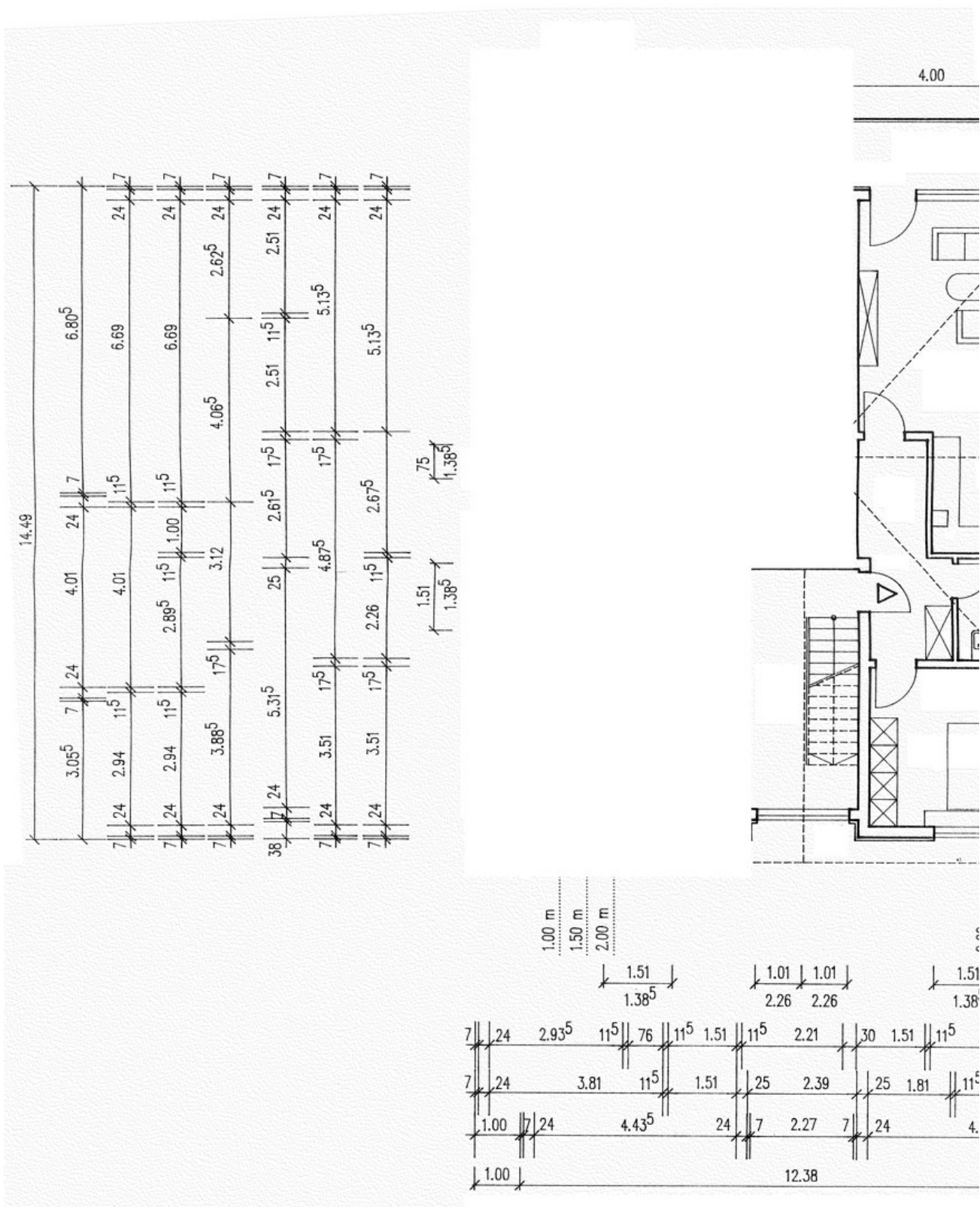


Badezimmer



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Berechnung der Nutzfläche:
HAUS 1 KELLERGECHOSS

HAUS 1 KELLERGESCHOSS	Anz	W+S	Kü	NR
WA/TR 4.645 * 2.510 ✓	=	11.66		11.66
KELLER ① 3.130 * 1.197 120	=	3.75		3.75
KELLER ② 3.130 * 1.198 110	=	3.75		3.75
KELLER ③ 3.130 * 1.567 135	=	4.90		4.90
KELLER ④ 3.130 * 1.510 140	=	4.73		4.73
KELLER ⑤ 3.130 * 1.568 135	=	4.91		4.91
KELLER ⑥ 3.130 * 1.697 130	=	5.31		5.31
KELLER ⑦ 3.130 * 1.698 125	=	5.31		5.31
FLUR 1.135 * 5.945 +1.400 * 5.300 ~	= = =	6.75 7.42		
		14.17		14.17
HZG 2.310 * 2.940 1.135 * 0.770 +0.785 * 0.175~	= = =	6.79 0.87 0.14		
		7.80		7.80
HAR 2.010 * 2.940 ~	=	5.91		5.91
ABST. 4.185 * 2.078 +1.250 * 1.073	= = =	8.70 1.34		
		10.04		10.04
			0.00	82.24

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
CsgName: C:\CAD\17\ PlanNr.: 1
Datum: 14.12.92

Seite 1

Berechnung der Wohnfläche:
HAUS 1 KELLERGECHOSS

	Anz	W+S	Kü	NR
<u>Wohnung ZBV Nr. ①</u>				
KELLER (ZBV 1) 2.385 * 2.800	=	6.68		6.68
KELLER (ZBV-2) 6.760 * 2.220 +4.260 * 2.915	= = =	15.01 12.42		
		27.43		27.43
KELLER (ZBV-3) 3.310 * 1.817 +2.310 * 1.495	= = =	6.01 3.45		
		9.46		9.46
KELLER (ZBV-4) 2.210 * 1.355 +4.450 * 1.260	= = =	2.99 5.61		
		8.60		8.60
KELLER (ZBV-5) 2.010 * 1.937	=	3.89		3.89
		0.00	0.00	56.06
ROHWOHNFLÄCHE:				qm 56.06

112

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
CadName: C:\CAD\17\ PlanNr.: 1
Datum: 14.12.92

Seite 2

Wohnflächenzusammenstellung:

Typ	Zi	qm
HAUS 1 KELLERGECHOSS		56.06

GESAMTWOHNFLÄCHE: 56.06 qm
=====

42

projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
 CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 2
 datum: 11.12.92

Seite 1

Berechnung der Wohnfläche: HAUS 1

ERDGESCHOSS WOHNUNG ②

	Anz	W+S	Kü	NR
<hr/>				
WOHNEN/ESSEN				
2.500 * 2.385	=	5.96		
+4.260 * 5.135 ✓	=	21.88		
		<hr/>		
		27.84	1	27.84
KOCHEN				
2.385 * 2.750	=	6.56	1/2	6.56
ALKON				
4.000 * 1.500 ✓	=	6.00 * 0.501/2	3.00	
WC				
2.000 * 1.380 ✓	=	2.76	1/2	2.76
ELTERN				
3.810 * 4.010	=	15.28	1	15.28
BAD/WC				
2.210 * 1.380	=	3.05		
+1.610 * 1.235 ✓	=	1.99		
		<hr/>		
		5.04	1/2	5.04
ABSTELLRAUM				
0.600 * 1.120 ✓	=	0.67	1/2	0.67
DIELE				
2.225 * 1.380	=	3.07		
+1.510 * 3.120	=	4.71		
		<hr/>		
		7.78	1/2	7.78
KIND				
4.435 * 2.940 ✓	=	13.04		
+1.510 * 0.945	=	1.43		
-0.350 * 0.175	=	-0.06		
		<hr/>		
		14.41	1	14.41
<hr/>				
	3+6/2	83.34	0.00	0.00
<hr/>				

ROHWOHNFLÄCHE: qm 83.34
 Abzüglich (3 %) qm 2.50
 WOHNFLÄCHE: qm 80.84

44

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
 CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 2
 Datum: 11.12.92

Seite 2

ERDGESCHOSS WOHNUNG **3**

Anz W+S Kü NR

WOHNEN/ESSEN

4.700 * 5.135 ✓ = 24.13 1 24.13

KOCHEN

2.725 * 2.115 = 5.76
 +0.350 * 1.765 ✓ = 0.62

6.38 1/2 6.38

BALKON

4.000 * 1.500 ✓ = 6.00 * 0.501/2 3.00

BAD/WC

2.385 * 2.820 ✓ = 6.73 1/2 6.73

ABSTELLRAUM

0.605 * 1.500 ✓ = 0.91 1/2 0.91

SCHLAFEN

4.435 * 3.510 ✓ = 15.57 1 15.57

DIELE

1.510 * 2.055 ✓ = 3.10
 +1.299 * 1.500 ✓ = 1.95
 +2.200 * 0.560 ✓ = 1.23
 +1.935 * 0.760 ✓ = 1.47

7.75 1/2 7.75

2+5/2 64.47 0.00 0.00

ROHWOHNFLÄCHE: qm 64.47
 Abzüglich (3 %) qm 1.93

WOHNFLÄCHE: qm 62.54

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
 CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 2
 Datum: 11.12.92

Seite 3

Wohnflächenzusammenstellung:

Typ	Zi	qm
ERDGESCHOSS WOHNUNG 2	3+6/2	80.84
ERDGESCHOSS WOHNUNG 3	2+5/2	62.54
GESAMTWOHNFLÄCHE:		<u>143.38 qm</u>

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 644
CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 3
datum: 11.12.92

Berechnung der Wohnfläche: HAUS 1
OBERGESCHOSS WOHNUNG (4)

		Anz	W+S	Kü	NR
<hr/>					
WOHNEN/ESSEN					
6.760 * 2.385	=	16.12			
+4.260 * 2.750	=	11.71			
		<hr/>			
		27.83	1	27.83	
KOCHEN					
2.385 * 2.750	=	6.56	1/2	6.56	
BALKON					
4.000 * 1.500	=	6.00	* 0.50	1/2	3.00
WC					
2.000 * 1.380	=	2.76	1/2	2.76	
BAD/WC					
2.210 * 1.380	=	3.05			
+1.600 * 1.235	=	1.98			
		<hr/>			
		5.03	1/2	5.03	
ABSTELLRAUM					
0.600 * 1.120	=	0.67	1/2	0.67	
DIELE					
2.320 * 1.380	=	3.20			
+1.510 * 3.120	=	4.71			
		<hr/>			
		7.91	1/2	7.91	
ELTERN					
3.810 * 4.010	=	15.28	1	15.28	
KIND					
4.435 * 2.940	=	13.04			
+0.350 * 0.770	=	0.27			
+1.160 * 0.945	=	1.10			
		<hr/>			
		14.41	1	14.41	
<hr/>					
		3+6/2	83.45	0.00	0.00
<hr/>					
ROHWOHNFLÄCHE:		qm	83.45		
Abzüglich (3 %)		qm	2.50		
WOHNFLÄCHE:		qm	<hr/>	80.95	

67

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
 CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 3
 Datum: 11.12.92

Seite 2

OBERGESCHOSS WOHNUNG (5) Anz W+S KÜ NR

WOHNEN/ESSEN 4.700 * 5.135	= 24.13	1	24.13
KOCHEN 2.725 * 2.115 +0.350 * 1.765	= 5.76 = 0.62		
	<hr/> 6.38	1/2	6.38
BALKON 4.000 * 1.500	= 6.00	0.501/2	3.00
BAD/WC 2.385 * 2.820	= 6.73	1/2	6.73
ABSTELLRAUM 0.631 * 1.500	= 0.95	1/2	0.95
DIELE 1.510 * 2.055 +1.299 * 1.500 +2.200 * 0.560 +1.904 * 0.760	= 3.10 = 1.95 = 1.23 = 1.45		
	<hr/> 7.73	1/2	7.73
SCHLAFEN 4.435 * 3.510	= 15.57	1	15.57

2+5/2	64.49	0.00	0.00
-------	-------	------	------

ROHWOHNFLÄCHE:	qm	64.49
Abzüglich (3 %)	qm	1.93
WOHNFLÄCHE:	qm	<hr/> 62.56

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
 CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 3
 Datum: 11.12.92

Wohnflächenzusammenstellung:

Typ	Zi	qm
OBERGESCHOSS WOHNUNG 4	3+6/2	80.95
OBERGESCHOSS WOHNUNG 5	2+5/2	62.56
GESAMTWOHNFLÄCHE:		<u>143.51 qm</u>

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
 CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 5
 Datum: 12.12.92

Seite 1

Berechnung der Wohnfläche: HAUS 1
 DACHGESCHOSS WOHNUNG ⑥

Anz W+S Kü NR

WOHNEN/ESSEN

2.250 * 2.510 = 5.65
 +3.390 * 5.135 = 17.41
 +3.220 * 1.555 = 5.01
 +0.095 * 1.380 = 0.13

28.20 1 28.20

KOCHEN

2.135 * 2.510 = 5.36 1/2 5.36

BALKON

3.580 * 1.500 = 5.37 * 0.501/2 2.69 f

BAD/WC

2.210 * 2.615 = 5.78 1/2 5.78

ABSTELLRAUM

0.760 * 1.000 = 0.76 1/2 0.76

DIELE

1.510 * 3.120 = 4.71 1/2 4.71

ELTERN

2.935 * 4.010 = 11.77
 +0.875 * 2.895 = 2.53

14.30 1 14.30

KIND

3.315 * 2.940 = 9.75
 +1.510 * 0.770 = 1.16
 +1.160 * 0.175 = 0.20

11.11 1 11.11 ✓

3+5/2 72.91 0.00 0.00

ROHWOHNFLÄCHE: qm 72.91
 Abzüglich (3 %) qm 2.19
 WOHNFLÄCHE: qm 70.72

Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
 CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 5
 Datum: 12.12.92

DACHGESCHOSS WOHNUNG ⑦

Anz W+S Kü NR

WOHNEN/ESSEN

3.580 * 0.850 = 3.04
 +1.625 * 4.285 = 6.96
 +3.075 * 4.269 = 13.13
 23.13

1 23.13

KOCHEN

3.075 * 1.660 = 5.10
 +3.075 * 0.560 = 1.72
 +2.725 * 0.350 = 0.95
 7.77

1/2 7.77

BALKON

3.698 * 1.500 = 5.55 * 0.501/2 2.77

ABSTELLRAUM

0.600 * 1.200 = 0.72 1/2 0.72

BAD/WC

2.510 * 2.260 = 5.67 1/2 5.67

DIELE

1.510 * 2.615 = 3.95
 +1.810 * 1.060 = 1.92
 +1.210 * 1.200 = 1.45
 7.32

1/2 7.32

SCHLAFEN

3.315 * 3.510 = 11.64
 +1.120 * 0.217 = 0.24
 11.88

1 11.88

2+5/2 59.26 0.00 0.00

ROHWOHNFLÄCHE: qm 59.26
 Abzüglich (3 %) qm 1.78
 WOHNFLÄCHE: qm 57.49

projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 641
 CadName: C:\CAD\00\ PlanNr.: 5
 Datum: 12.12.92

Wohnflächenzusammenstellung:

Typ	Zi	qm
DACHGESCHOSS WOHNUNG 6	3+5/2	70.72
DACHGESCHOSS WOHNUNG 7	2+5/2	57.49

GESAMTWOHNFLÄCHE: 128.21 qm


Projekt: BOMMERHOLZER STRASSE GRUNDSTÜCK 644
CsdName: C:\CAD\17\ PlanNr.: 1
Datum: 14.12.92

Seite 1

Wohnflächenzusammenstellung:

Typ	Zi	qm
HAUS 1 ERDGESCHOSS		143.38
HAUS 1 OBERGESCHOSS		143.51
HAUS 1 DACHGESCHOSS		128.21

GESAMTWOHNFLÄCHE: 415.10 qm
=====

 ARCHITEKT
DIPL. ING. VOLKER KRIEGER
OSTSTR. 1 - TEL. 050 - FAX 84391
8810 WITTEN 5