

# Exposé

## Maisonette in Witten

### Renovierte Maisonette zur Miete



Objekt-Nr. OM-430582

### Maisonette

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Seb A.

Wannen 84  
58455 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	4.350 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	270 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	440 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorab: Interessenten melden sich bitte mit vollständigen Namen, Alter und Beruf, mit der Angabe der Personenzahl, möglicher Haustiere, etc. Eine Handynummer und die Zeit einer Erreichbarkeit ist für eine Kontaktaufnahme sinnvoll. Bei Besichtigung ist ein Einkommensnachweis erforderlich. Vor Mietvertragsabschluss ist eine Schufa- Auskunft sowie die Vorlage der Personalausweise erforderlich.

Zum Haus: Das einzigartige Haus, mit barrierefreiem Erdgeschoss (2,5 Zimmer) und weiterem Geschoss (3 Zimmer) wurde umfassend modernisiert und befindet sich in Renovierung nach der Erstvermietung.

Es befindet sich hinter einem Mehrfamilienhaus und verfügt über einen Garten sowie Terrassen.

Die beiden Geschosse sind über eine interne Treppe miteinander verbunden, verfügen darüber hinaus über 2 Hauszugänge. Das macht das Haus besonders für ein Paar interessant, das eine Haushälterin beschäftigt, oder eine Pflegefamilie benötigt. Es passt natürlich sowieso für Familien in unterschiedlichen Konstellationen.

Das Haus wurde umfassend modernisiert: PVC-Fenster mit 3 Scheiben, Wärmedämmung der Fassaden und Dach, Solarthermie, PV- Anlage, mögliche Regenwassernutzung, Terrassen, etc..

EG: 2,5 Zimmer-Wohnung mit West-Terrasse, Garten, Küche (mit überdachten Sitzplatz im Westen), Wohnzimmer mit Essbereich, Schlafzimmer, barrierefreies neuwertiges Bad mit bodenbündiger Dusche, wandhängendem WC, Waschtisch mit Schubladen, das Bad ist mit einem Fenster ausgestattet, also natürlich belichtet.

Basisgeschoss: 3 Zimmer (oder 2 Zimmer mit Küche, alle Anschlüsse dafür sind vorhanden) Gäste-WC, Bad mit bodenbündiger Dusche, WC, Waschtisch mit Schubladenschrank, Schrankflächen, Ankleidezimmer, Terrasse.

Die Fotos des Hauses stammen aus der Zeit einer früheren Vermietung und zeigen den Eindruck vor Endanstrich.

Das Haus ist frei und kann besichtigt werden..

Die Terrassengrößen sind zu 1/4 in die anrechenbare Wohnfläche eingeflossen.

Alle Räume verfügen über glatt gespachtelte Wände, die frisch weiß gestrichen werden. Die Wohnung riecht nicht und wurde nicht von Rauchern bewohnt.

Die Bodenbeläge sind in der kompletten Wohnung verlegt: Holzhochwertvinyl und weiße Holzfußleisten. Das bedeutet keine Arbeit vor dem Einzug, sondern direkt einziehen und glücklich sein.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Barrierefrei

## Lage

Einige Schulen, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen und Ärzte sowie viele unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung sind nur einige Vorteile dieser Wohnlage.

Darüber hinaus sichert die sehr nahe gelegene Haltestelle der Straßenbahn 309/ 310 den direkten Weg ins Wittener und das Bochumer Stadtzentrum sowie auch zur Bochumer Ruhruniversität.

Die in der Nähe liegenden A 43 und A 448 sorgen für eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz.

Die in der Nähe befindlichen Wälder Stämmisch Busch und Papenholz,

der Grünzug „Fledermausweg“, das Freizeitzentrum Kemnade mit dem Stausee und der Höhenweg am Kleff lädt Groß und Klein zu Freizeit und Erholung ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderhaus Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Eingang EG



Gäste WC- EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse EG



Garten, Blick aus Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Treppenabgang EG



Treppenabgang UG

# Exposé - Galerie



Badezimmer UG



Dusche UG

# Exposé - Galerie



Eingangstür UG



Wohnzimmer UG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer UG



Wohnküche UG

# Exposé - Galerie



Gäste- WC UG



Schlafzimmer UG

# Exposé - Galerie



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Stellplatz Waschmaschine