

# Exposé

## Wohnung in Witten

### Helle Wohnung zur Miete



Objekt-Nr. OM-430608

#### Wohnung

Vermietung: **685 € + NK**

Ansprechpartner:  
Seb A.

58455 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Mietsicherheit	2.055 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	125 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	235 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

SÜDEN, BALKON, SACKGASSE: 3,5 ZIMMER- WE IM 1OG

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.

Beschreibung:

Sonniges, ruhiges Wohnen im modernisierten Haus, für ALLE GENERATIONEN.

Das Haus verfügt über PVC- Fenster mit Wärmeschutzverglasung, 10cm Fassaden- Wärmedämmung mit Außenputz.

Das erneuerte Dach wurde mit 18cm Wärmedämmung und einer modernen PV- Solaranlage ausgestattet. Die zentrale Niedertemperatur- Heizung (Erdgas) sowie neue, elektronische Pumpen, sorgen für angenehme Raumwärme und zentrale Warmwasserversorgung in den Badezimmern.

Das führt zu einem vergleichsweise niedrigen Verbrauch, vergleichbar mit einem Neubau nach der Jahrtausendwende. Natürlich liegt ein Verbrauchsausweis nach GEG vor: C

TV Astra- SAT (digital) wird in allen WE vorgehalten - und ist im Kalt- Mietpreis enthalten!

Eine gemeinsamer Wasch- und Trockenraum mit individuellen Stromanschlüssen und ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

Und grüne Außenanlagen gibt es natürlich auch.

Ein Radweg liegt nahe bei dem Hause und führt durch eine Allee.

Raumaufteilung

Die 3,5 Zimmer- Wohnung besteht aus einer möblierten Küche, mit Tageslicht, in der auch ein Essplatz leicht integriert werden kann. Die hochwertige Küchenzeile ist bereits integriert.

Direkt gegenüber der Küche und nur durch die Diele getrennt, liegt das Kinder- oder Arbeitszimmer, mit schönen Blick in den Garten.

Ebenfalls nach Süden orientiert liegt auch das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Balkon und Blick in den Garten.

Das ruhige Schlafzimmer kann gut möbliert werden und ist großzügig.

Die Diele mit Abstellraum vervollständigt die Wohnung.

Alle Räume profitieren von viel Tageslicht, bis in die späten Abendstunden hinein.

Das schöne Dusch- Bad wurde komplett neu modernisiert und verfügt über eine Glas- Duschkabine. Es verfügt über ein wandhängendes WC, Design- Waschtisch und eine rutschsichere, große Dusche. Ebenfalls gibt es Platz für eine Waschmaschine, falls Sie diese in der Wohnung aufstellen möchten.

Die Wohnung ist interessant für ein Paar, eine Familie, Freunde oder Best- Ager die große und gut nutzbare Zimmer haben möchten.

## Zustand

Die Wohnung wurde komplett renoviert und in allen Räumen mit einem hochwertigem Vinylboden ausgestattet.

Dezente weiße Fußleisten an den Wänden der gesamten Wohnung unterstreichen das große Raumgefühl.

Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen wurden erneuert.

Sämtliche Wände wurden gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und anschließend weiß gestrichen.

Die Decken in allen Räumen wurden gespachtelt, glatt geschliffen und ebenfalls weiß gestrichen.

Alle Fenster wurden fachmännisch gewartet und eingestellt.

Alles renoviert, alles erledigt – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung in 58455 Witten liegt in zentraler Lage zum Ortskern, in beliebter Wohnlage im Wittener Stadtteil - Heven.

Das Haus befindet sich in einer 30 km/h- Zone und Sackgasse, die umgeben ist von Grünflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die in der Nähe befindlichen Wälder Stämmisch Busch und Papenholz, der Grünzug „Fledermausweg“, das Freizeitzentrum Kennade mit dem Stausee und der Höhenweg am Kleff lädt Groß und Klein zu Freizeit und Erholung ein.

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 in das 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.

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Blick Richtung Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur Abstellraum



Neue Unterverteilung

# Exposé - Galerie

