

# Exposé

## Wohnung in Witten

**Historischer Charme, moderner Komfort: Kernsanierter  
Erstbezug mit maximaler Denkmal-Sonder-AfA**



Objekt-Nr. OM-447462

### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
ImmoCass GmbH

Gerichtstraße 32  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,77 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 105 m<sup>2</sup> große Wohnung in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900. Das Objekt wird derzeit umfassend kernsaniert und im bezugsfertigen Zustand als Erstbezug übergeben. Da die Wohnung aktuell leer steht, eignet sie sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger. Zusätzlich ist die Wohnung durch ihre effiziente Raumaufteilung mit potentiell 4 Schlafzimmern WG-tauglich.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer mit Echtholzparkett, die durch die historischen Deckenhöhen und großen Fenster eine helle, großzügige Atmosphäre bieten.

Zustand: Erstbezug nach Sanierung, Einbau neuer Fenster und einer neuen Gaszentralheizung

### Steuerliche Vorteile und Mitgestaltung

Aufgrund des Denkmalschutzes können Erwerber die Sanierungskosten über die Sonder-AfA gemäß § 7i (Anleger) oder § 10f (Eigennutzer) EStG steuerlich geltend machen. Da die Sanierung aktuell noch läuft, können Käufer derzeit noch Einfluss auf die Auswahl der Bodenbeläge und Fliesen nehmen, um die Ausstattung zu individualisieren.

## Ausstattung

Die Wohnung wird im Zuge der Kernsaniierung hochwertig und modern ausgestattet. Da die Arbeiten aktuell noch laufen, haben Käufer die Möglichkeit, bei der Auswahl von Farben und Materialien (z. B. Böden und Fliesen) individuell mitzuzentscheiden.

Wände & Decken: Alle Wände werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen, was die beeindruckenden Raumhöhen unterstreicht.

Bodenbeläge: Echtholzparkett

Heizung & Fenster: Einbau einer neuen effizienten Gas-Zentralheizung sowie neuer Fenster

Badezimmer: Modernes Tageslichtbad mit neuer Sanitärausstattung

## Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer: Der Erwerb erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Es fällt keine zusätzliche Maklercourtage an.

Visualisierungen: Bei den im Exposé verwendeten Bildern handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen. Diese dienen dazu, ein Gefühl für die Raumwirkung und eine mögliche moderne Möblierung nach der Sanierung zu vermitteln. Die tatsächliche Ausführung kann im Rahmen der Abstimmung und denkmalrechtlicher Vorgaben variieren.

Denkmal-AfA: Die steuerliche Sonderabschreibung ist ein wesentlicher Bestandteil der Wirtschaftlichkeit dieses Objekts. Eine Aufstellung der voraussichtlichen Sanierungskostenanteile wird im Kaufprozess zur Verfügung gestellt.

Besichtigungen: Da die Wohnung leer steht und saniert wird, sind Besichtigungen des aktuellen Zustands kurzfristig möglich.

## Lage

Lagebeschreibung: Zentrales Wohnen im Herzen von Witten

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und zentralen Lage von Witten, direkt an der Gerichtsstraße. Diese zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum aus.

Infrastruktur und täglicher Bedarf

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in direkter Umgebung. Die Wittener Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist nur wenige hundert Meter entfernt.

#### Bildung und Freizeit

Kindergärten und Schulen verschiedener Zweige sind im nahen Umkreis ansässig. Die Universität Witten/Herdecke ist mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV schnell erreicht, was die Lage auch für akademisches Klientel interessant macht. Für die Freizeitgestaltung bietet der nahegelegene Stadtpark sowie das Ruhrtal ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

#### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist exzellent: Mehrere Bushaltestellen und die Straßenbahnanbindung sind in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar. Der Wittener Hauptbahnhof ist nur ca. 10-15 Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Bochum, Dortmund und Essen. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A43 und A44, wodurch das gesamte Ruhrgebiet optimal vernetzt ist.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht Haus

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnen

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafen 2



Küche

# Exposé - Galerie



Büro/Schlafen



Flur

