

# Exposé

## Wohnung in Witten

### Charmante Altbauwohnung in Witten



Objekt-Nr. **OM-448888**

#### Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Joshua Lassner

Augustastraße 43  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	83,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.520 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante und räumliche Altbauwohnung in zentraler Lage in Witten. Die gepflegte Wohnung wird zum Bezug noch modernisiert und erhält eine hochwertige Einbauküche und ein neues Badezimmer in moderner Optik mit Großformatfliesen.

Bei Bedarf besteht die Option die Türen sowie Zargen weiß zu lackieren oder sie durch weiße zu ersetzen.

Die Räume sind großzügig geschnitten, weshalb sich die Wohnung auch perfekt als WG eignet.

Künftig erfolgt ein Balkonanbau in richtung Hofseite.

Die beiden im Untertitel als "Musterbild" betitelten Bilder sind aus anderen Wohnungen aus dem Bestand im gleichen Haus. Das Badezimmer sowie die Küche werden diesen nach Sanierung stark ähneln.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung verfügt über eine Mindestmietdauer von drei Jahren.

Hinweis: Die Bilder des Badezimmers sowie der Küche sind Musterbilder aus anderen Wohnungen. Sie dienen der Orientierung, da sie dem Endzustand nach Modernisierung ähneln.

## Lage

Die zentrale Lage bietet viele Vorteile: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind das Stadtzentrum und die umliegenden Universitäten schnell erreichbar.

Diese Wohnung ist eine attraktive Option für Familien, Paare oder WG's, die Wert auf hochwertiges Wohnen und eine zentrale Lage legen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

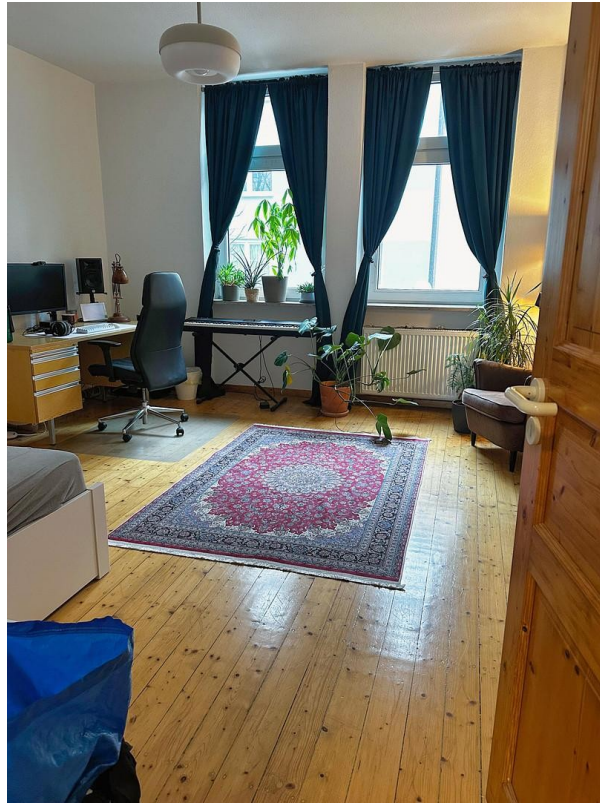
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2

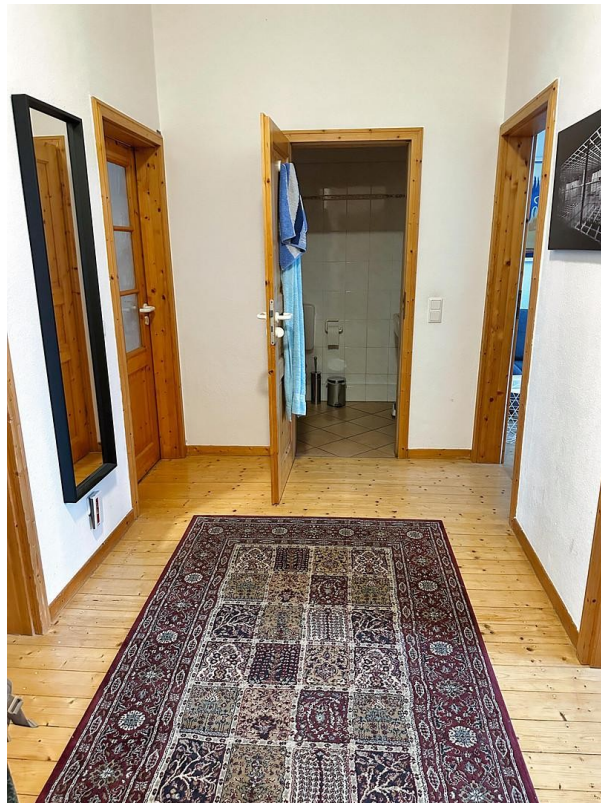


Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Küche vor Sanierung



Musterbild Einbauküche