

# Exposé

## Stadthaus in Witten

**220 m<sup>2</sup>, 8 Zimmer, Dachterrasse – Stadthaus mit eigenem Eingang, Witten-Innenstadt**



Objekt-Nr. OM-457236

### Stadthaus

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Niklas Priddat

Ruhrstr. 34  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1850	Summe Nebenkosten	600 €
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	5.550 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	8,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Man betritt die Wohnung durch eine markante rote Holztür direkt von der Ruhrstraße – kein Klingelschild neben anderen Namen, kein geteiltes Treppenhaus. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss mit seinen schwarz-weißen Schachbrettfliesten und der Garderobe macht schon beim ersten Schritt klar, dass das hier keine gewöhnliche Etagenwohnung ist. Im ersten Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein Duschbad sowie ein großes, helles Wohn- und Esszimmer. Die Küche ist vollständig mit Einbauküche ausgestattet und wird mitvermietet.

Das zweite Obergeschoss bietet ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse sowie ein zusätzliches Zimmer, das gerade renoviert wird und bis zum Einzug fertiggestellt ist.

Vom Treppenhaus führt eine weitere Treppe ins Dachgeschoss, das als Abstellfläche genutzt werden kann (keine anrechenbare Wohnfläche). Im Keller stehen mehrere Räume zur Verfügung, außerdem gibt es eine kleine Terrasse im Hinterhof.

Den krönenden Abschluss bildet die Dachterrasse mit rund 25 m<sup>2</sup> – ein echter Außenbereich mitten in der Stadt, der sich für alles eignet: Frühstück, Feierabend, Sommergrillen.

Die Wohnung wird nach dem Auszug der bisherigen Mieter (Ende Juli 2026) frisch gestrichen und bezugsfertig übergeben. Verfügbar ab 01.08.2026.

## Ausstattung

- 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche über EG (Eingang), 1. OG und 2. OG
- 8 Zimmer: Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche (OG1); Arbeitszimmer, Gästezimmer, Zimmer vor der Terrasse, weiteres Zimmer (OG2)
- Einbauküche inklusive (wird mitvermietet)
- 2 Bäder: Duschbad OG1, Badezimmer mit Wanne OG2
- Parkett mit breiten Dielen in fast allen Zimmern (Ausnahme: Küche Laminat, Schlafzimmer, Bäder mit Fliesen)
- Dachterrasse ca. 25 m<sup>2</sup> mit Zugang aus OG2
- Kleine Terrasse im Hinterhof
- Abstellfläche im Dachgeschoss (keine Wohnfläche)
- Mehrere Kellerräume
- Zentralheizung (Gas)
- Separater Straßeneingang, Marmorfassade an der Haustür
- Schachbrettfliesten im Eingangsbereich, stilvolles Treppenhaus mit Holzvertäfelung

– Energieeffizienzklasse C (94 kWh/m<sup>2</sup> Endenergie, Endenergieverbrauchsausweis)

– Kein Aufzug

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir sind private Vermieter und suchen jemanden, der langfristig einzieht. Die Wohnung eignet sich besonders gut für Familien oder Menschen,

die viel zu Hause arbeiten und Platz zu schätzen wissen.

Haustiere nach Absprache.

Beim ersten Kontakt gerne kurz schildern, wer einziehen möchte und ab wann.

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

## Lage

Witten-Innenstadt, Ruhrstraße – alle wichtigen Wege sind kurz: Supermarkt, Apotheke, Arzt und der Wittener Bahnhof sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Über die A44 kommt man schnell nach Bochum, Dortmund oder Düsseldorf.

Die Ruhrstraße ist eine belebte Stadtstraße – tagsüber ist das deutlich spürbar.

Die Zimmer zur Hofseite sind ruhiger. Wer die Vorzüge kurzer Wege schätzt und dafür ein wenig Stadtgeräusch in Kauf nimmt, ist hier richtig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Dachterasse 2.OG



Wohn/Esszimmer 1.OG



Arbeitszimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1.OG



Ankleidezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG

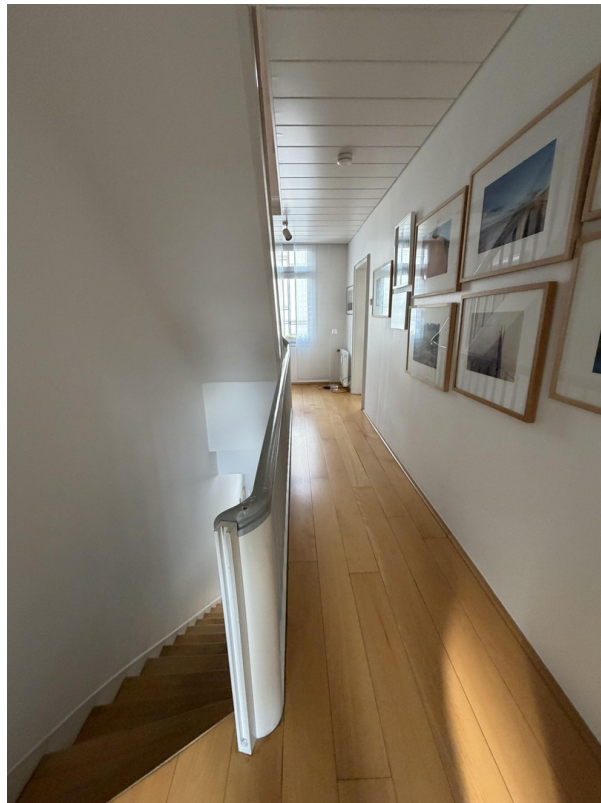


Durchgangs Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Durchgangs Badezimmer 1.OG



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Küche 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Wohn/Esszimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer 1.OG



Wohn/Esszimmer 1.OG

# Exposé - Galerie

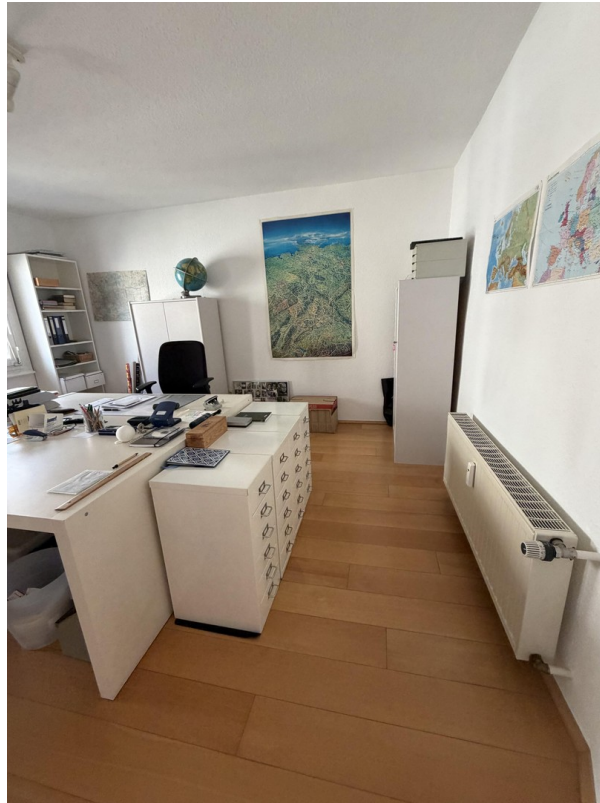


Treppe zum 2.OG



2.OG Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2.OG



Arbeitszimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Gäste/Kinderzimmer 2.OG



Gäste/Kinderzimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Raum vor Dachterasse 2.OG



Raum vor Dachterasse 2.OG

# Exposé - Galerie



Dachterasse 2.OG

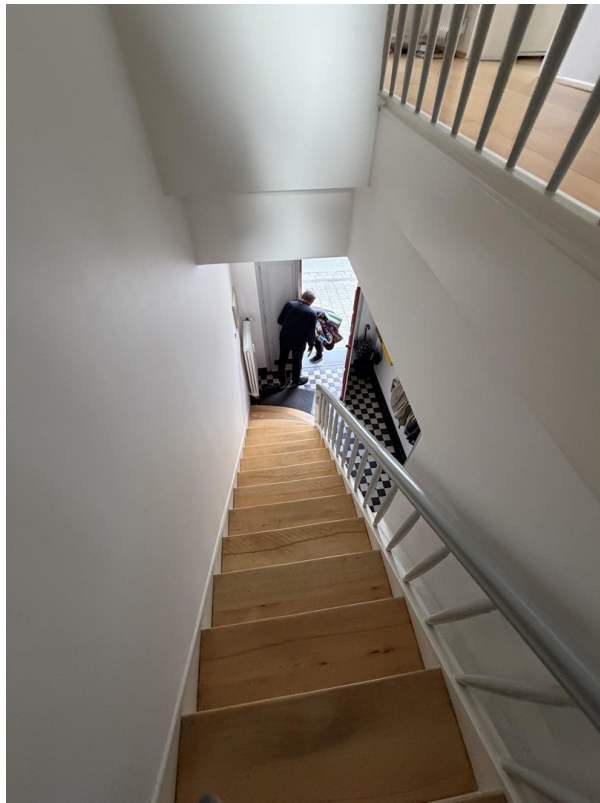


Dachterasse 2.OG

# Exposé - Galerie



Dachterasse 2.OG



Treppe EG/1.OG

# Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



2. Kinderzimmer 2.OG

# Exposé - Galerie

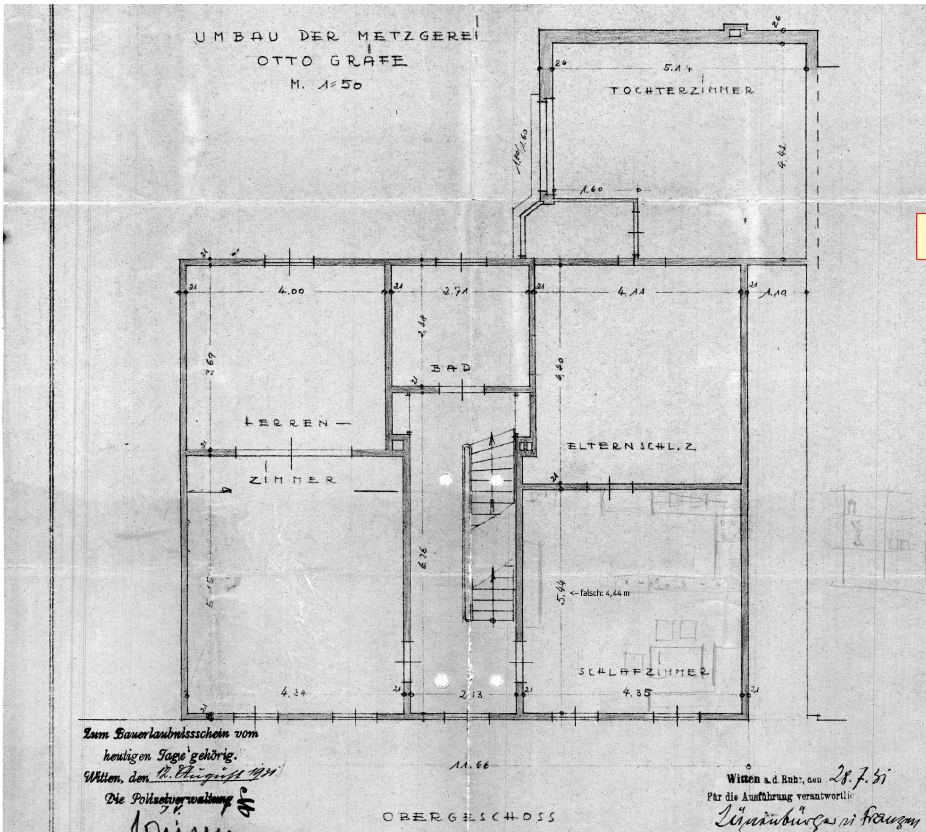


2. Kinderzimmer 2.OG



Abstellfläche Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Ruhrstraße 34  
1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

