

Exposé

Wohnung in Witten

**220 m², 8 Zimmer, Dachterrasse – Stadthaus mit
eigenem Eingang, Witten-Innenstadt**



Objekt-Nr. OM-468461

Wohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Niklas Priddat

Ruhrstr. 34
58452 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1850	Mietsicherheit	5.550 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	8,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	220,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	100,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	400 €	Etage	1. OG
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Man betritt die Haus durch eine markante rote Holztür direkt von der Ruhrstraße –

kein Klingelschild neben anderen Namen, kein geteiltes Treppenhaus. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss begeistert mit seinen schwarz-weißen Schachbretfliesen und der Garderobe.

Im ersten Obergeschoss befinden sich der helles Wohn- und Esszimmer eine angrenzende Küche mit hochwertigen Geräten und im Mietpreis enthalten. Auf der anderen Seite des Flurs befindet sich das Badezimmer sowie dahinter liegend das Schlaf sowie ein Ankleidezimmer.

Das zweite Obergeschoss bietet ein beispielsweise ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer, ein Bad mit Badewanne, sowie ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse und ein zusätzliches Zimmer, das als Kinderzimmer oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Vom Treppenhaus führt eine Treppe ins Dachgeschoss zu einer großen Abstellfläche. Im Keller stehen mehrere Abstellräume

zur Verfügung, außerdem gibt es eine kleine Terrasse im Hinterhof.

Das Highlight ist die sonnige und ruhige gelegene 25qm Dachterrasse.

Die Wohnung wird nach dem Auszug der bisherigen Mieter (Ende Juli 2026) frei und ist ab ab 01.08.2026 verfügbar.

Ausstattung

- 220 m² 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 m² mit Zugang aus OG2
- Kleine Terrasse im Hinterhof
- Abstellfläche im Dachgeschoss (keine Wohnfläche)
- Mehrere Kellerräume
- Zentralheizung (Gas)
- Separater Straßeneingang, Marmorfassade an der Haustür
- Schachbretfliesen im Eingangsbereich, stilvolles Treppenhaus mit Holzvertäfelung
- Energieeffizienzklasse C (94 kWh/m² 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



2.OG Raum vor Dachterasse

Exposé - Galerie



1.OG Wohn / Esszimmer



Arbeitszimmer 2.OG

Exposé - Galerie



2.OG Bad Foto 1



2.OG Bad Foto 2

Exposé - Galerie

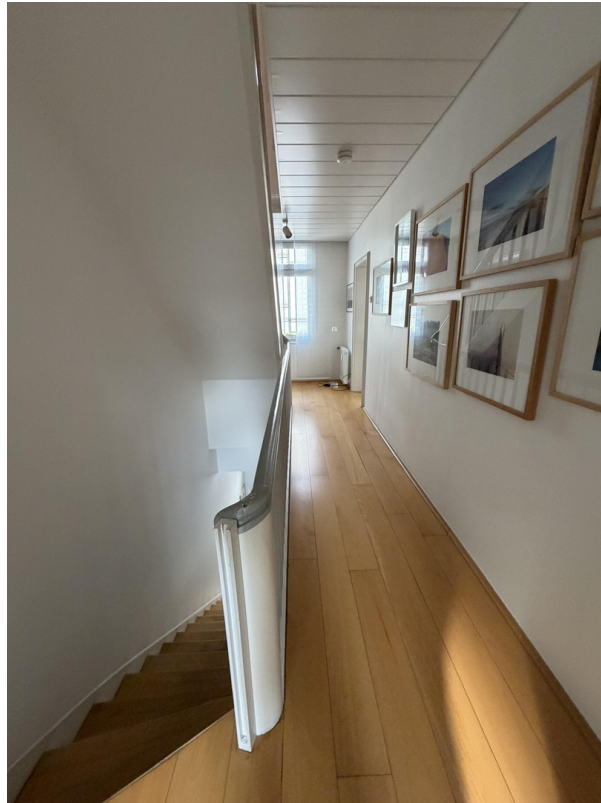


EG Eingangsbereich



1.OG Durchgangsbadezimmer

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Küche 1.OG

Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Flur 1.OG

Exposé - Galerie



2.OG Flur



2.OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste/Kinderzimmer 2.OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

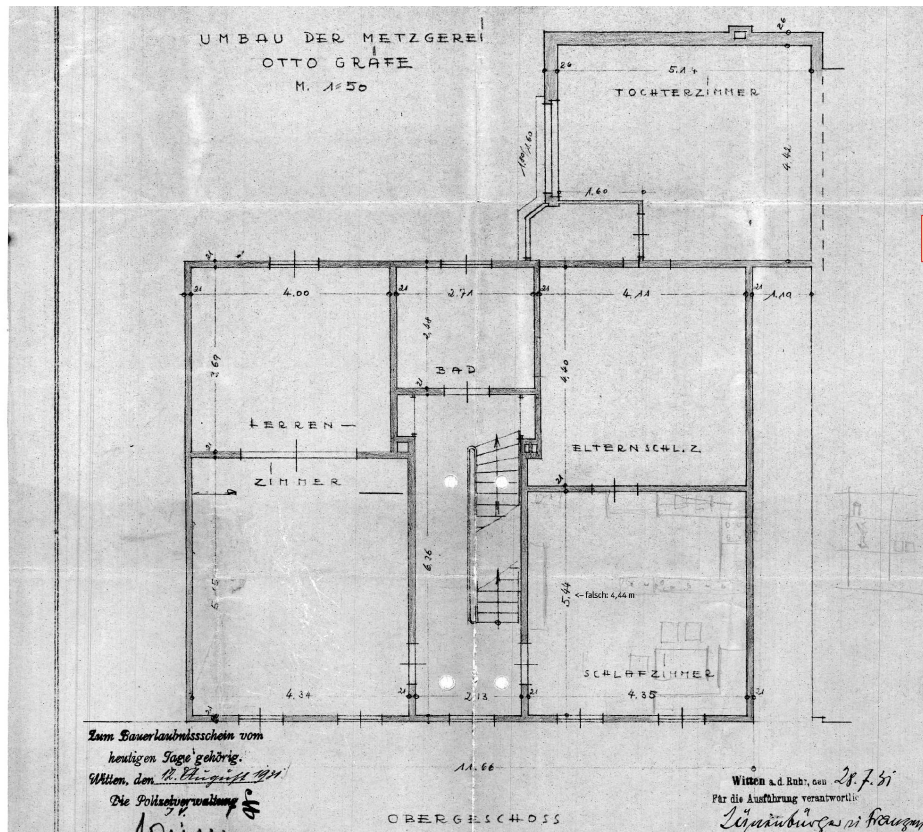


Ankleidezimmer



Private Eingangstür

Exposé - Grundrisse



Ruhrstraße 34
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

