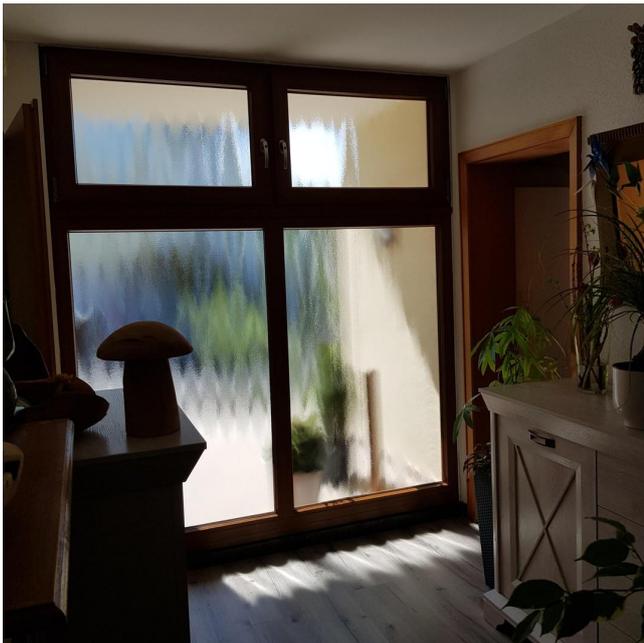


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Witten

### Wohnung mit Balkon und Gartenterrasse



Objekt-Nr. **OM-219243**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

58455 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	240 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung

Freistehendes , sehr gepflegtes Zweifamilienhaus in sehr guter Wohnlage .

Zu vermieten Erdgeschoß-Wohnung mit Balkon ( das Haus hat leichte Hanglage ) zusätzliche Terrasse im Garten und Gartenanteil

Wohndiele mit Zugang zum Schlafzimmer , zum Wohnzimmer mit großem Balkon , zur Küche und Badezimmer .

Alle Fenster wurden im Sommer 2019 erneuert .

Energieausweis wurde 2019 erstellt.

Der Kemnader See ist zu Fuß gut zu erreichen , ebenfalls öffentliche Verkehrsmittel , die auch zur Ruhr-Uni-Bochum fahren .

## Ausstattung

Ausstattung Beschreibung

- Großes Wohnzimmer mit Parkettboden und Austritt auf den Balkon
- Schöner , großer Balkon mit Blick in den Garten
- große Terrasse ( ca. 55 m<sup>2</sup> ) und Gartenanteil
- Geräumige Wohnküche mit Austritt auf den Balkon
- Tageslichtbad mit separater Dusche und Badewanne
- Wohndiele mit Tageslicht
- Fenster im Sommer 2019 ersetzt
- Rollläden elektrisch mit Zeiteinstellung
- Gasheizung wurde im November 2023 erneuert und ist auf Wasserstoff umstellbar
- Vermietung ab 01.03.2025
- Anmietung einer Garage möglich ( 70,00 € / Monat )
- Kaltmiete für ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche 800,00 €
- Nebenkosten nach Verbrauch

Daten im Überblick :

Anzahl Zimmer 2,5 ( Schlafzimmer , Wohnzimmer , Wohndiele )

Anzahl Bad 1

Anzahl Flur 1

Anzahl Küche 1

Ausstattung : Balkon , Garten , Gartenterrasse , Keller

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## **Sonstiges**

Eine Nichtraucher - Wohnung für ca. 1 bis 2 Personen.

Haustiere nicht erwünscht .

## **Lage**

Lage

Am Ortseingang von Witten - Heven in einer ruhigen Seitenstraße und sehr guter Wohnlage , in der Nähe des Kemnader Stausees und dem Stadtteil Herbede .

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Wohndiele - Bad



Wohndiele - Schlafzimmer