

# Exposé

## Wohnung in Witten

**Attraktives Duo: Zwei moderne Wohnungen in Top-Lage  
ohne Provision**



Objekt-Nr. **OM-305481**

### Wohnung

Verkauf: **186.000 €**

Luisenstr. 17  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	203 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zwei attraktive Wohnungen in einem 10-Parteien-Haus.

Diese beiden Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bieten Investoren eine ausgezeichnete Gelegenheit. Die ruhige Lage und die kürzlich durchgeführten Renovierungen machen diese Objekte besonders attraktiv.

Wohnung 1 - 3. Obergeschoss

- Fläche: 60 qm
- Räume: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Dusche, Küche, Flur, Abstellraum
- Kellerraum: Vorhanden
- Renovierung: 2021 umfassend renoviert, inklusive neuer Heizkörper, modernisierter Elektrik, neuer Türen und Zargen sowie neuer Bodenbeläge
- Status: Vermietet

Wohnung 2 - 4. Obergeschoss (Dachgeschoss)

- Fläche: 40 qm (50 qm Grundfläche ohne Schrägen)
- Räume: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche (mit Küchenecknische), Badezimmer mit Dusche
- Kellerraum: Vorhanden
- Renovierung: 2021/2022 umfassend renoviert, inklusive modernisierter Elektrik und neuer Unterverteilung, Austausch aller Fenster, neuer Bodenbeläge sowie neuer Türen und Zargen
- Küche: Küchennische mit Backofen
- Status: Vermietet
- 1x Garage und 1x Stellplatz gehören zu den Wohnungen im Hinterhof
- Waschküche im Keller vorhanden
- Zugang zum Innenhof durch den Keller

Wohnatmosphäre legen

- Fassade: 2021 neu gemacht
- Mieter: Ruhige und zuverlässige Mieterschaft
- WEG: Vorhanden

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet. Aus Gründen der Privatsphäre wurden die Bilder von der Vermietung entfernt.

## Lage

Die beiden Wohnungen befinden sich in zentraler Lage von Witten und bieten somit eine ausgezeichnete Infrastruktur. Hier sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe verfügbar:

- Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte wie Kaufland und Rossmann befinden sich im Umkreis von 600 Metern und sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Schulen liegen ebenfalls in der Nähe, was die Wohnungen besonders attraktiv für Familien macht.
- Gesundheitsversorgung: Mehrere Arztpraxen und Apotheken sind in der Umgebung vorhanden und sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung.
- Gastronomie: Vielfältige gastronomische Angebote finden sich fast um die Ecke, von gemütlichen Cafés bis hin zu Restaurants mit internationaler Küche.
- Verkehrsanbindung: Der Bahnhof von Witten ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherstellt.
- Autobahnanbindung: Die nächste Autobahnauffahrt ist lediglich 2 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Bushaltestelle befindet sich fast vor der Tür, was zusätzliche Mobilität gewährleistet.

Diese zentrale Lage bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und hervorragender Erreichbarkeit, ideal für Mieter jeden Alters. Profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



3. OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



3. OG Wohnzimmer



3. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



3. OG Wohnzimmer



3. OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



3. OG Badezimmer



3. OG Küche

# Exposé - Galerie



3. OG Küche



3. OG Abstelleraum

# Exposé - Galerie



3. OG Eingang



3. OG Flur

# Exposé - Galerie



3. OG Flur



# Exposé - Galerie



4. OG Flur/Badezimmer

# Exposé - Galerie



4. OG Flur



4. OG Küche

# Exposé - Galerie



4. OG Küche



4. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



4. OG Schlafzimmer



4. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



4. OG Wohnzimmer



4. OG Eingang

# Exposé - Galerie



4. OG Flur



4. OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



4. OG Küche



4. OG Küche

# Exposé - Galerie



4. OG Schlafzimmer



4. OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



4. OG Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

