

# Exposé

## Wohnung in Witten

### Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung in der Ruhrstraße 58 Erdgeschoss mit Garten und Einbauküche

DER LINK ZU DER  
360° TOUR IST  
UNTEN IN DER  
BESCHREIBUNG

Objekt-Nr. OM-319479

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Joshua Lassner

Ruhrstraße 58  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	100,40 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	3.750 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung in der Ruhrstraße 58 mit Garten und Einbauküche

Bilder, Grundriss, 360°-Rundgang folgen. Bezugsfrei ab 01.01.2025. Besichtigungen ab sofort möglich.

Diese frisch sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der Ruhrstraße 58 überzeugt durch klare Linien und eine funktionale Ausstattung, die sich besonders für Paare und Familien

Ausstattung und Raumaufteilung:

**Küche:** Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit sehr hochwertigen Elektrogeräten und reichlich Stauraum.

**Zwei Schlafzimmer:** Das eine Zimmer ist aufgrund der Größe gut als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum geeignet. Das zweite verfügt über den Zugang zum Garten samt Terrasse und Grünfläche.

**Tageslichtbad mit Dusche:** Helle, moderne Fliesen und eine Dusche sorgen für ein angenehmes Badambiente. Die Wohnung erhält zudem noch einen neuen Handtuchheizkörper, Toilette und Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank sowie eine neue Duschabtrennung.

**Garten und Terrasse:** Zur Wohnung gehört eine ca. 21 qm große Terrasse und ca. 15 qm Grünfläche mit einem kleinen Gartenhäuschen sowie einen Streifen, der bepflanzt werden kann. Der Außenbereich wird noch umfangreich aufgearbeitet.

Zusätzliche Ausstattung:

**Deckenspots in allen Räumen:** Bieten eine gleichmäßige Ausleuchtung und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

**(Elektrische) Rollläden in allen Zimmern:** Komfortable Verdunkelung und Schutz vor Sonneneinstrahlung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

**Lage in der Ruhrstraße:** 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 eine 3er WG, Paare oder Familien, die Wert auf modernes 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	297,86 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht Küche linke Seite

# Exposé - Galerie



Ansicht Küche rechte Seite