

Exposé

Wohnung in Witten

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



Objekt-Nr. OM-319479

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Joshua Lassner

Ruhrstraße 58
58452 Witten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr | 1956 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 4 | Übernahmedatum | 01.02.2025 |
| Zimmer | 3,50 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 100,40 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Nutzfläche | 30,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Nebenkosten | 200 € | Heizung | Etagenheizung |
| Mietsicherheit | 3.600 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in einer umfangreichen Sanierung. Bezugsfrei ab 01.02.2025 oder nach Vereinbarung. 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 eignet.

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 (Bild ist vor Sanierung entstanden).

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, Keller, 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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Ansicht Küche rechte Seite



Ansicht Küche linke Seite

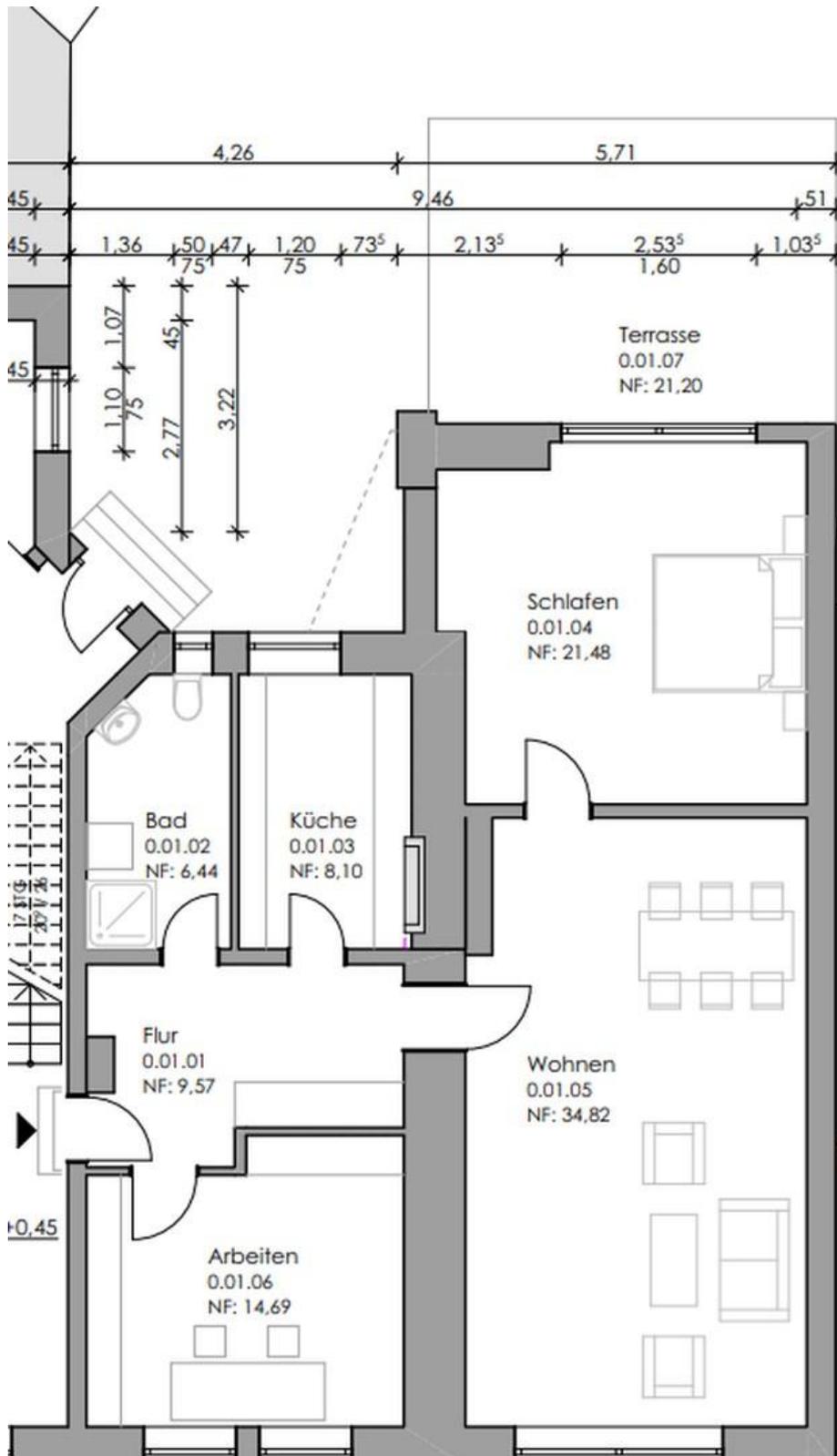
Exposé - Galerie



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

360°-Tour

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung