ALTE FEUERWACHE WITTEN

JUNGES WOHNEN AN DER ALTEN FEUERWACHE

Vermietungsexposé · 26 möblierte Wohnplätze für Studierende und Auszubildende

Hauptstraße 58a · 58452 Witten



Wohnen an der Alten Feuerwache

Auf dem Gelände der 1929 errichteten Feuerwache Witten-Altstadt ist ein Ort entstanden, an dem kooperatives Arbeiten, nachbarschaftliche Begegnung und junges Wohnen nebeneinander und miteinander stattfinden.

Kooperatives Arbeiten

Im „Starterhaus“ und in der “Alten Wache” arbeiten junge Unternehmen, Freiberufler, Handwerker und Kreative.

Nachbarschaftliche Begegnung

Das „Kaffeehaus“ mit Café Dubbels, Seminarraum und neuem Nachbarschaftsplatz ist Ort für Feste und gemeinsame Projekte.

Junges Wohnen

Neubau der “Buden” mit Platz für 26 Studierende und Auszubildende gegenüber der Alten Feuerwache.





Fotos: Leben im Quartier der Alten Feuerwache Witten

Das Haus auf einen Blick

26
Wohnplätze

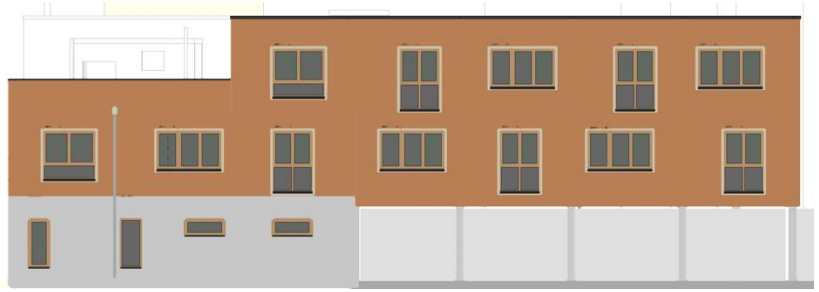
14
Appartements

3
Geschosse mit Aufzug

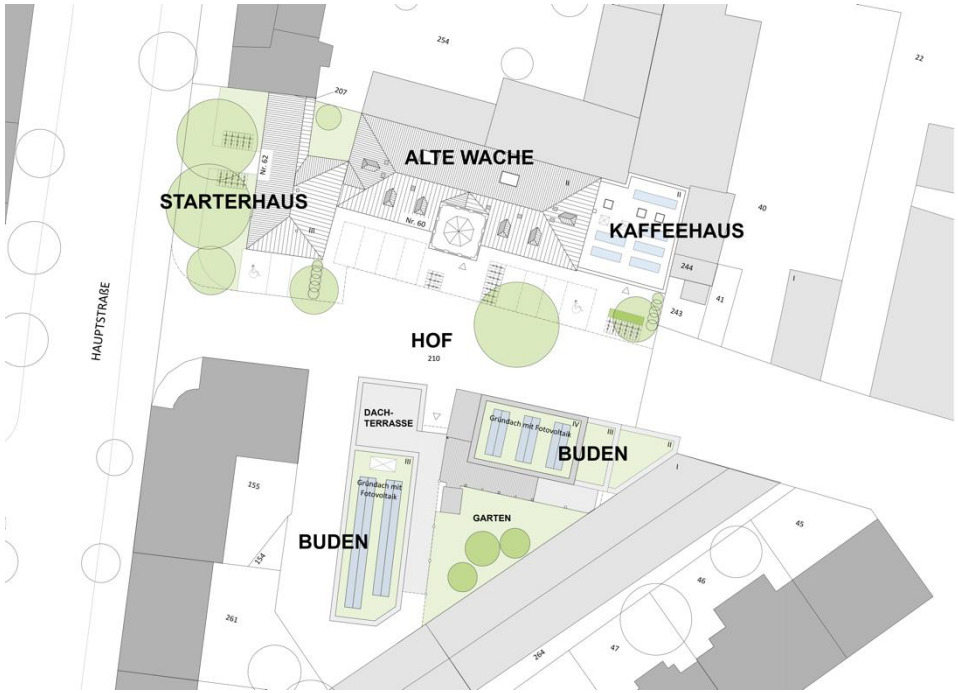
682 m²
Wohnungsflächen (NRF)



Ansicht Nord – Platzseite mit eigenen Eingängen der Erdgeschoss-Appartements



Ansicht West - im EG Gemeinschaftsraum und geschützte Stellplätze für (Lasten)Fahrräder



Nachhaltig gebaut, klimafreundlich betrieben

Wohnen mit kleinem Fußabdruck

Über das Jahr gerechnet erzeugt die Photovoltaikanlage auf dem Dach den gesamten Strom für Heizung und Warmwasser.

Bauweise, Haustechnik und Freiraum sind so aufeinander abgestimmt, dass das Haus mit sehr wenig Energie auskommt und zugleich Lebensraum für Grün schafft.

Effizienzhaus 40

Extrem geringer Wärmebedarf durch sehr gut gedämmte Gebäudehülle

Holz-Hybrid-Konstruktion

Große Anteile der Konstruktion in Holzbauweise – nachwachsend und CO_2-speichernd

Effiziente Wärmepumpe

Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasserbereitung, ohne fossile Brennstoffe

Solarstrom vom Dach

PV-Anlage deckt rechnerisch den Jahresstrombedarf für Heizung und Warmwasser

Extensives Gründach

Begrünte Dachflächen halten Regenwasser zurück und kühlen im Sommer

Grüner Gartenhof

Kleiner Gartenhof mit Fassadenbegrünung und Obstbäumen

Gemeinschaftlich wohnen in den Buden

Orte der Begegnung

Gemeinschaftsraum

mit Küchenzeile im Erdgeschoss – für Koch-, Spiel- oder Filmabende, gemeinsames Lernen oder Feiern

Garten

Kleiner, geschützter, nach Süden ausgerichteter Garten mit Obstbäumen im Innenhof

Dachterrasse

gemeinsamer Freiluft-Treffpunkt der Hausgemeinschaft über dem Gemeinschaftsraum

Große Laubengänge

breite, begrünte Galerien mit Platz für Sitzgelegenheiten vor den Wohnungen laden zur nachbarschaftlichen Begegnung ein

22 von 26

Plätzen liegen in 2er- und 3er-WGs

Bewusst setzen wir auf Wohngemeinschaften: gemeinsam kochen und den Alltag teilen – mit eigenem Zimmer als Rückzugsort.

Gemeinsam gestalten

Wie Gemeinschaftsraum, Dachterrasse, Garten und Laubengänge genutzt werden, erarbeiten wir zusammen mit den Mieterinnen und Mietern in Workshops – von der ersten Idee bis zum Nutzungskonzept.

Wohnungsmix: 26 Plätze in drei Wohntypen

4 **Einzelappartements**
4 Personen

Fläche je Appartement

25,2 – 25,4 m²

Zimmer ca. 15 m², eigenes Bad und Küche bzw. Wohnküche

Whg. 5, 7, 12, 14

8 **2er-WGs**
16 Personen

Fläche je Appartement

50,0 – 56,6 m²

Zwei Zimmer à 14–16 m², gemeinsame Wohnküche und Bad

Whg. 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11

2 **3er-WGs**
6 Personen

Fläche je Appartement

79,4 – 79,6 m²

Drei Zimmer à ca. 15,6 m², große Wohnküche, Bad und separates WC

Whg. 1, 13

Jede Bewohnerin und jeder Bewohner erhält einen eigenen Mietvertrag über ein möbliertes Zimmer – auch in den Wohngemeinschaften. Flächen = NRF laut Ausführungsplanung.

Grundriss Erdgeschoss



- Einzelappartement
- 2er-WG
- 3er-WG
- Bad / WC
- Gemeinschaftsflächen

Kräftige Farbe = Zimmer, helle Farbe = Wohnküche/Flur

Whg.	Typ	Lage	NRF
1	3er-WG	Nordflügel	79,62 m²
2	2er-WG	Nordflügel	56,55 m²

Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile (35,63 m²), Waschsalon (5,36 m²), WC und Windfang. Unter dem Westflügel: 3 Pkw-Stellplätze, Fahrrad- und Lastenradstellplätze.

Vereinfachte Darstellung auf Grundlage der Ausführungsplanung (Planstand 29.07.2026, Büro postwelters+partner, Dortmund), ohne Gewähr für Maße · NRF = Nettoraumfläche

Grundriss 1. Obergeschoss



Einzelappartement
2er-WG
3er-WG
Bad / WC

Kräftige Farbe = Zimmer, helle Farbe = Wohnküche/Flur

Whg.	Typ	Lage	NRF
3	2er-WG	Westflügel	50,01 m²
4	2er-WG	Westflügel	52,54 m²
5	Einzelappartement	Westflügel	25,27 m²
6	2er-WG	Westflügel	52,41 m²
7	Einzelappartement	Nordflügel	25,43 m²
8	2er-WG	Nordflügel	52,52 m²
9	2er-WG	Nordflügel	55,35 m²

Alle Appartements werden über die begrünte Galerie (Laubengang) mit Treppenhaus und Aufzug erschlossen.

Vereinfachte Darstellung auf Grundlage der Ausführungsplanung (Planstand 29.07.2026, Büro postwelters+partner, Dortmund), ohne Gewähr für Maße · NRF = Nettoraumfläche

Grundriss 2. Obergeschoss



- Einzelappartement
- 2er-WG
- 3er-WG
- Bad / WC
- Dachterrasse / Gründach

Kräftige Farbe = Zimmer, helle Farbe = Wohnküche/Flur

Whg.	Typ	Lage	NRF
10	2er-WG	Westflügel	50,20 m²
11	2er-WG	Westflügel	52,65 m²
12	Einzelappartement	Westflügel	25,25 m²
13	3er-WG	Nordflügel	79,43 m²
14	Einzelappartement	Nordflügel	25,15 m²

Über dem Gemeinschaftsraum liegt die Dachterrasse „StadtBalkon“ (54,89 m²) als Treffpunkt der Hausgemeinschaft.

Vereinfachte Darstellung auf Grundlage der Ausführungsplanung (Planstand 29.07.2026, Büro postwelters+partner, Dortmund), ohne Gewähr für Maße · NRF = Nettoraumfläche

Alle Appartements im Überblick

Whg.	Geschoss	Flügel	Typ	Plätze	Zimmer (m²)	Wohnküche (m²)	Bad / WC (m²)	NRF (m²)
1	EG	Nordflügel	3er-WG	3	15,59 · 15,71 · 15,60	25,98	4,80 / 1,94	**79,62**
2	EG	Nordflügel	2er-WG	2	14,34 · 14,01	23,07	5,13	**56,55**
3	1. OG	Westflügel	2er-WG	2	15,50 · 15,47	14,13	4,91	**50,01**
4	1. OG	Westflügel	2er-WG	2	15,57 · 15,57	16,50	4,90	**52,54**
5	1. OG	Westflügel	Einzelappartement	1	14,84	7,19 (Küche)	3,24	**25,27**
6	1. OG	Westflügel	2er-WG	2	15,57 · 15,50	16,43	4,91	**52,41**
7	1. OG	Nordflügel	Einzelappartement	1	15,03	7,08	3,32	**25,43**
8	1. OG	Nordflügel	2er-WG	2	15,44 · 15,62	16,55	4,91	**52,52**
9	1. OG	Nordflügel	2er-WG	2	15,44 · 14,01	20,99	4,91	**55,35**
10	2. OG	Westflügel	2er-WG	2	15,60 · 15,41	14,28	4,91	**50,20**
11	2. OG	Westflügel	2er-WG	2	15,62 · 15,62	16,50	4,91	**52,65**
12	2. OG	Westflügel	Einzelappartement	1	14,85	7,16 (Küche)	3,24	**25,25**
13	2. OG	Nordflügel	3er-WG	3	15,50 · 15,73 · 15,62	25,94	4,78 / 1,86	**79,43**
14	2. OG	Nordflügel	Einzelappartement	1	14,81	7,05	3,29	**25,15**
Summe			14 Appartements	**26**				**682,38**

Flächen = Nettoraumflächen je Raum laut Ausführungsplanung (Planstand 29.07.2026, Büro postwelters+partner, Dormund); Wohnküche jeweils inkl. Flur-/Eingangsfläche. Die Flächenangabe dient der Beschreibung und ist nicht Grundlage der Mietberechnung.

Gemeinschaft und Ausstattung

Gemeinsam genutzt

Gemeinschaftsraum

mit Küchenzeile, Zugang vom Platz · 35,63 m²

Dachterrasse „StadtBalkon“

Treffpunkt der Hausgemeinschaft · 54,89 m²

Waschsalon

Waschmaschinen und Trockner, ohne Münzsystem

Garten und Galerie

geschützter Garten nach Süden, Terrassen und Freisitze

Fahrrad und Lastenrad

Fahrradstellplätze und Lastenradstellplatz

Möbliert eingerichtet

Zimmer

Bett (90–140 × 200 cm) mit Lattenrost (ohne Matratze), Schreibtisch mit Stuhl, Leuchte, Verdunkelung

Wohnküche / Küche

Einbauküche mit Spüle und Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach

Bad / WC

Dusche, WC, Waschtisch mit Spiegel, Handtuchhalter und Ablage

Sonstiges

WLAN, eigener Briefkasten, Schlüssel bzw. Transponder

Nicht mitvermietet: Geschirr, Kochgeschirr, Bettwäsche, Handtücher und Reinigungsmittel. Die genaue Möblierung wird im Übergabeprotokoll bestätigt.

Miete

Monatliche Gesamtzahlung je MieterIn

455 €

ab 01.12. 2026 bis 30.11.2027, danach Staffelmiete

Berechnungsgrundlage	
Grundmiete (Bewilligungsmiete bis 30.11.2026, ab 1.12. jährlich +1,7%)	215,00 €
Zuschlag Möblierung	45,00 €
Zuschlag Internet / WLAN	20,00 €
Miete (Bewilligungsmiete bis 30.11.2026, ab 1.12. jährlich +1,7%)	**280,00 €**
Betriebskostenpauschale	175,00 €
Gesamt	**455,00 €**

Die Betriebskostenpauschale deckt ab

Heizung und Warmwasser

Betrieb, Wartung und Strom der Luft-Wärmepumpen

Strom

im Appartement und in den Gemeinschaftsräumen sowie im Gebäude und Außenbereich, einschließlich Aufzug

Betriebskosten

alle Betriebskosten nach § 2 BetrKV, z. B. Wasser, Müll, Treppenhausreinigung, Hausmeister, Gebäudeversicherung, Wartungen …

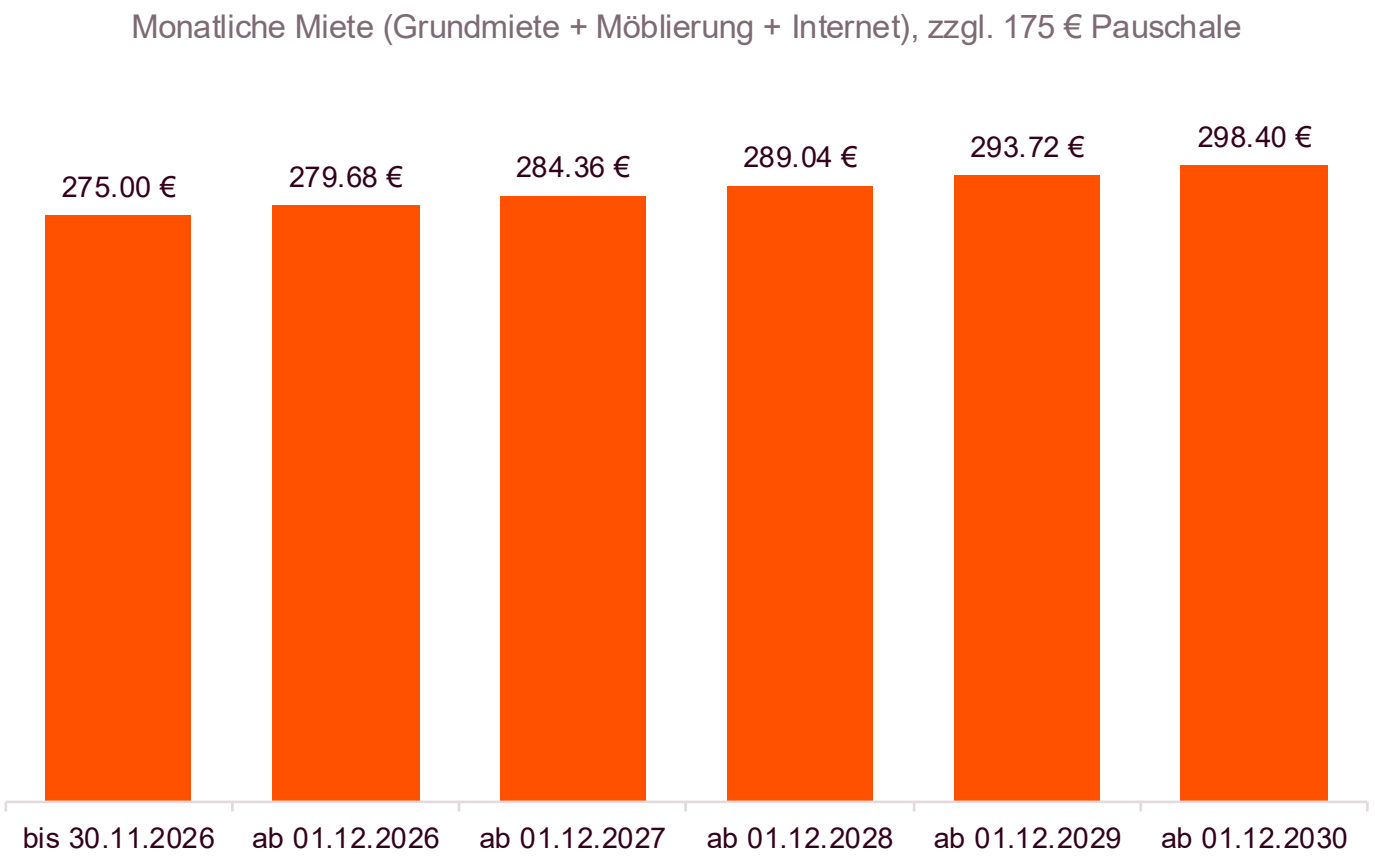
Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsraum, Waschmaschinen und Trockner, Dachterrasse, Garten

Keine Nebenkostenabrechnung, keine Nachzahlung. Nicht enthalten: Rundfunkbeitrag sowie persönliche Versicherungen (Hausrat, Haftpflicht).

Öffentlich geförderter Wohnraum (Förderzusage vom 25.11.2025). Die Pauschale kann auf Basis der Vorjahreskosten angepasst werden (§ 560 BGB).

Mietentwicklung und Kaution



Jährlich +1,7 % zum 1. Dezember

Die monatliche Grundmiete mit Möblierungs- und Internetzuschlag erhöht sich jedes Jahr zum 1.12. um 4,68 € – unabhängig vom Einzugsdatum.

Mietpreisbindung

Die Miete darf die nach der Förderzusage höchstzulässige Miete nicht übersteigen (§ 16 WFNG NRW).

Kaution

Zwei Monatsmieten ohne Pauschale, zahlbar in drei Monatsraten; Rückzahlung spätestens sechs Monate nach Auszug, sofern kein Einbehalt erforderlich.

Zahlung monatlich im Voraus per SEPA-Lastschrift. Die Staffelmiete schließt das Kündigungsrecht der Mieter:innen nicht aus.

Wer hier wohnen kann

Studierende

an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule immatrikuliert

Nachweis: aktuelle Studienbescheinigung, fortlaufend zum 30.04. und 31.10.

Auszubildende

in betrieblicher, dualer oder schulischer Berufsausbildung

Nachweis: Bescheinigung des Ausbildungsbetriebs bzw. der Ausbildungsstätte mit Beginn und Ende

Der Vertrag in Kürze

Wohnheim-Mietvertrag je Zimmer

zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 3 BGB); endet spätestens, wenn die Wohnberechtigung nicht mehr nachgewiesen wird

Kündigung mit gesetzlicher Frist

bis zum 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats

Auslandssemester oder Praktikum

Untervermietung mit Zustimmung an wohnberechtigte Personen möglich

Gutes Miteinander

regelt die Hausordnung, die in der Gemeinschaft abgestimmt wird

Grundlage: Förderzusage vom 25.11.2025, Wohnraumförderbestimmungen NRW, Mietvertrag (mit Allgemeinen Mietbedingungen und Hausordnung.

ALTE FEUERWACHE WITTEN

Interesse an einer Wohnung?

Wir freuen uns auf Eure Anfrage per Mail mit ein paar kurzen Infos über Euch, Euren Ausbildungsweg, Eure Wohnwünsche (1 Appartment, 2er oder 3er WG) und über Eure besondere Motivation zum Wohnen in unserer Nachbarschaft.

Wir laden Euch dann zu Besichtigungsterminen im Januar 2027 ein.

info@altefeuerwache-witten.de

Hauptstraße 58a · 58452 Witten

Vermieterin: Alte Feuerwache Witten I Asshauer-Heidner-Beierlorzer eGbR

