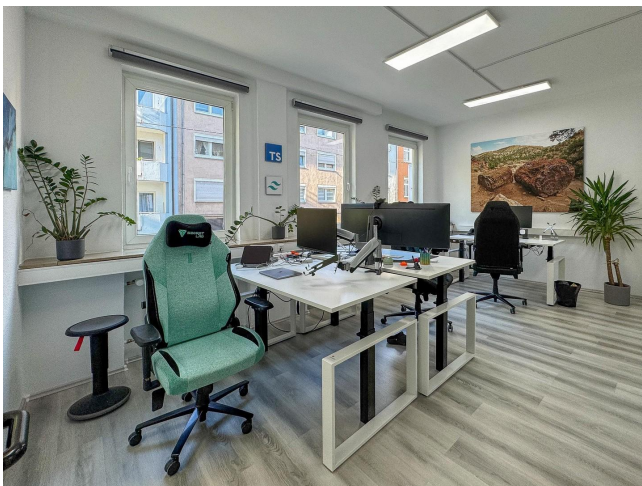


# Exposé

## Bürofläche in Witten

**Gewerbefläche in TOP Lage neben Netto & Burg-Kino ca. 150 qm**



Objekt-Nr. **OM-319095**

### Bürofläche

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:

T. S.

Telefon: 02302 7601670

Mobil: 01578 9305051

Ruhrstraße 13-15  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Energieträger	Gas	Zustand	renoviert
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	200 €	Büro-/Praxisfläche	150,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	400 €	Gesamtfläche	150,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.700 €	Stellplätze	4
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.02.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 150 qm große gut aufteilte Gewerbefläche befindet sich in Best-Lage der Wittener-Innenstadt. Sie liegt im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und wird in einem modernen renovierten Zustand vermietet.

Bei Bedarf können zu der Gewerbeinheit zusätzlich bis zu 4 feste Außenstellplätze angemietet werden.

## Ausstattung

Die Gewerbefläche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und flexible Raumgestaltung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre.

Insbesondere profitieren Sie von

- einer zentralen Lage mit hoher Sichtbarkeit
- flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- modernen Räumlichkeiten im renovierten Zustand
- top Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel
- zeitlosen getrennten Sanitäreanlagen
- optional bis zu 4 Außenstellplätzen nach Bedarf

## Sonstiges

Raumaufteilung z. Z.:

- Empfang (ca. 20,14 qm)
- Besprechungsraum (ca. 16,23 qm)
- Raum 1 (ca. 14,15 qm)
- Raum 2 (ca. 22,63 qm)
- Raum 3 (ca. 30,97 qm)
- Küche (ca. 9,58 qm)
- Archiv (ca. 25,51 qm)
- Damen WC (ca. 4,11 qm)
- Herren WC (ca. 3,61 qm)

Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen an einem der besten Standorte der Stadt zu etablieren. Diese Gewerbefläche bietet Ihnen nicht nur eine hervor-ragende Lage, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Visionen zu verwirklichen.

Hinterlassen Sie für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne eine Anfrage.

### Zusatzinformationen

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Die angegebenen Zahlen beruhen auf Datenmaterial der vergangenen Nebenkostenabrechnungen. Diese Angaben können je nach Personenanzahl, Verbrauchsverhalten etc. abweichen und dienen nur als grobe Richtschnur.

Alle Angaben zu Größe, Güte und Beschaffenheit in diesem Exposé

sind ohne Gewähr. Eine Haftung, Garantie oder Gewährleistung wird nicht übernommen und ausgeschlossen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenvermietung sind vorbehalten.

## **Lage**

Die Gewerbefläche befindet sich in Best-Lage der Wittener-Innenstadt an der Ruhrstraße 13-15 neben dem Netto-Markendiscout und dem Burg-Kino.

Sie profitieren von einer zentralen Lage, die sowohl für Fußgänger als auch für Autofahrer bestens erreichbar ist. Geschäfte, Dienstleister, Ärzte und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein frisch sanierter Netto, das Kino sowie weitere langjährig etablierte Unternehmen, die für eine überragend hohe Frequenz sorgen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang / Empfangsbereich



Empfangsbereich



# Exposé - Galerie



Büroraum 1



Büroraum 2



# Exposé - Galerie



Büroraum 3 - Eingang rechts



Büroraum 3 - andere Ansicht



# Exposé - Galerie



Besprechungsraum



Besprechungsraum - andere Ans.



# Exposé - Galerie



Küche



Damen-WC



# Exposé - Galerie



Herren-WC



Hausansicht



# Exposé - Galerie



Grundriss



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose





Gewerbefläche in TOP Lage neben Netto & Burg-Kino ca. 150 qm

RUHRSTRASSE 13-15, 58452 WITTEN

## ECKDATEN

Baujahr:	ca. 1950
Räume:	6
Gesamtfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Februar 2025
Heizungsart:	Gas-Heizung
Zustand:	modernisiert / renoviert
Etage:	1
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
DV-Verkabelung:	vorhanden
Anzahl WCs:	2
Stellplatzanzahl:	bis zu 4
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Räume sind veränderbar:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Gas-Heizung
Energieausweis:	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min
Fußweg Hauptbahnhof:	8 min
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fahrzeit Autobahn:	8 min
Kaution:	3.700,00 €
Kaltmiete:	1.450,00 €
Neben- und Heizkostenvorauszahlung:	ca. 400,00 €
Warmmiete:	ca. 1.850,00 €
	zzgl. der gesetzl. geltenden MwSt.
Stellplatzmiete je Stellplatz:	70,00 €
	zzgl. der gesetzl. geltenden MwSt.



## HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die ca. 150 qm große gut aufteilte Gewerbefläche befindet sich in Best-Lage der Wittener-Innenstadt. Sie liegt im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und wird in einem modernen renovierten Zustand vermietet.

Bei Bedarf können zu der Gewerbeinheit zusätzlich bis zu 4 feste Außenstellplätze angemietet werden.

## LAGE

Die Gewerbefläche befindet sich in Best-Lage der Wittener-Innenstadt an der Ruhrstraße 13-15 neben dem Netto-Markendiscount und dem Burg-Kino. Sie profitieren von einer zentralen Lage, die sowohl für Fußgänger als auch für Autofahrer bestens erreichbar ist. Geschäfte, Dienstleister, Ärzte und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein frisch sanierter Netto, das Kino sowie weitere langjährig etablierte Unternehmen, die für eine überragend hohe Frequenz sorgen.

## AUSSTATTUNG

Die Gewerbefläche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und flexible Raumgestaltung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre.

Insbesondere profitieren Sie von

- einer zentralen Lage mit hoher Sichtbarkeit
- flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- modernen Räumlichkeiten im renovierten Zustand
- top Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel
- zeitlosen getrennten Sanitäreanlagen
- optional bis zu 4 Außenstellplätzen nach Bedarf

## RAUMAUFTEILUNG

- Empfang (ca. 20,14 qm)
- Besprechungsraum (ca. 16,23 qm)
- Büroraum 1 (ca. 14,15 qm)
- Büroraum 2 (ca. 22,63 qm)
- Büroraum 3 (ca. 30,97 qm)
- Küche (ca. 9,58 qm)
- Archiv (ca. 25,51 qm)
- Damen WC (ca. 4,11 qm)
- Herren WC (ca. 3,61 qm)

## SONSTIGES / KONTAKTDATEN

Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen an einem der besten Standorte der Stadt zu etablieren. Diese Gewerbefläche bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Visionen zu verwirklichen.

Hinterlassen Sie für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne eine Anfrage.

## ZUSATZ- INFORMATIONEN

Die angegebenen Zahlen beruhen auf Datenmaterial der vergangenen Nebenkostenabrechnungen. Diese Angaben können je nach Personenanzahl, Verbrauchsverhalten etc. abweichen und dienen nur als grobe Richtschnur.

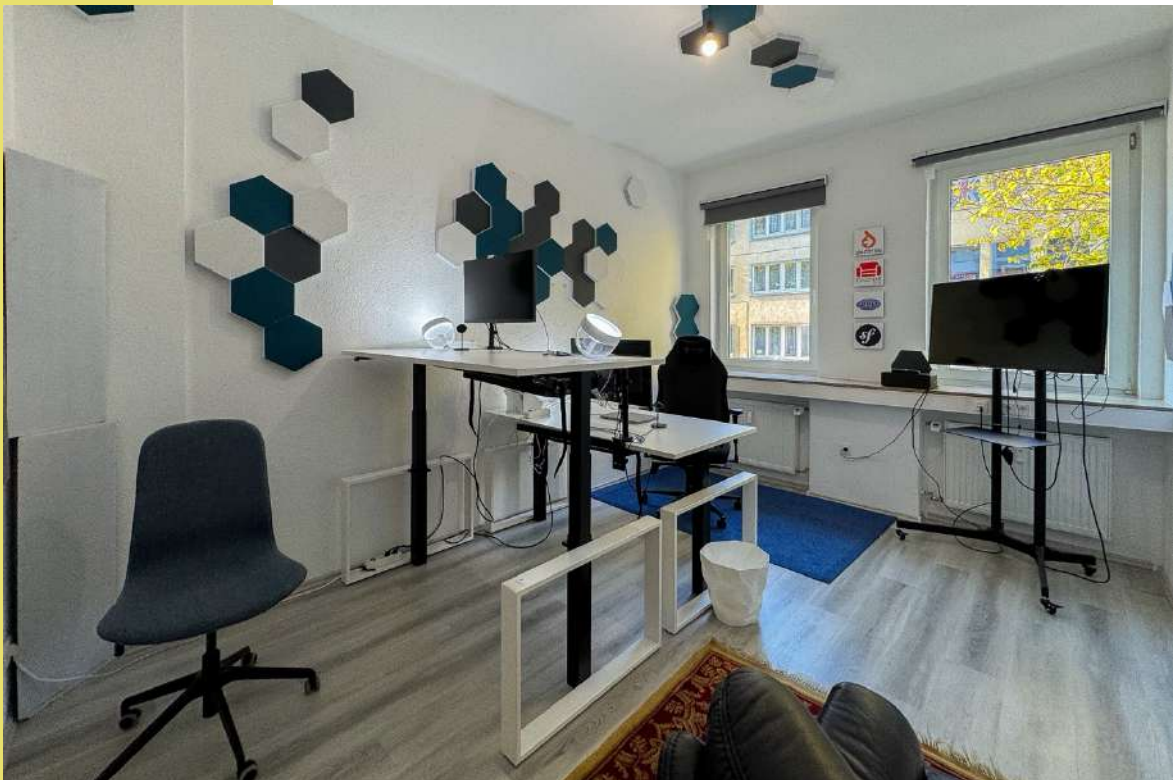
Alle Angaben zu Größe, Güte und Beschaffenheit in diesem Exposé sind ohne Gewähr.

Eine Haftung, Garantie oder Gewährleistung wird nicht übernommen und ausgeschlossen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenvermietung sind vorbehalten.





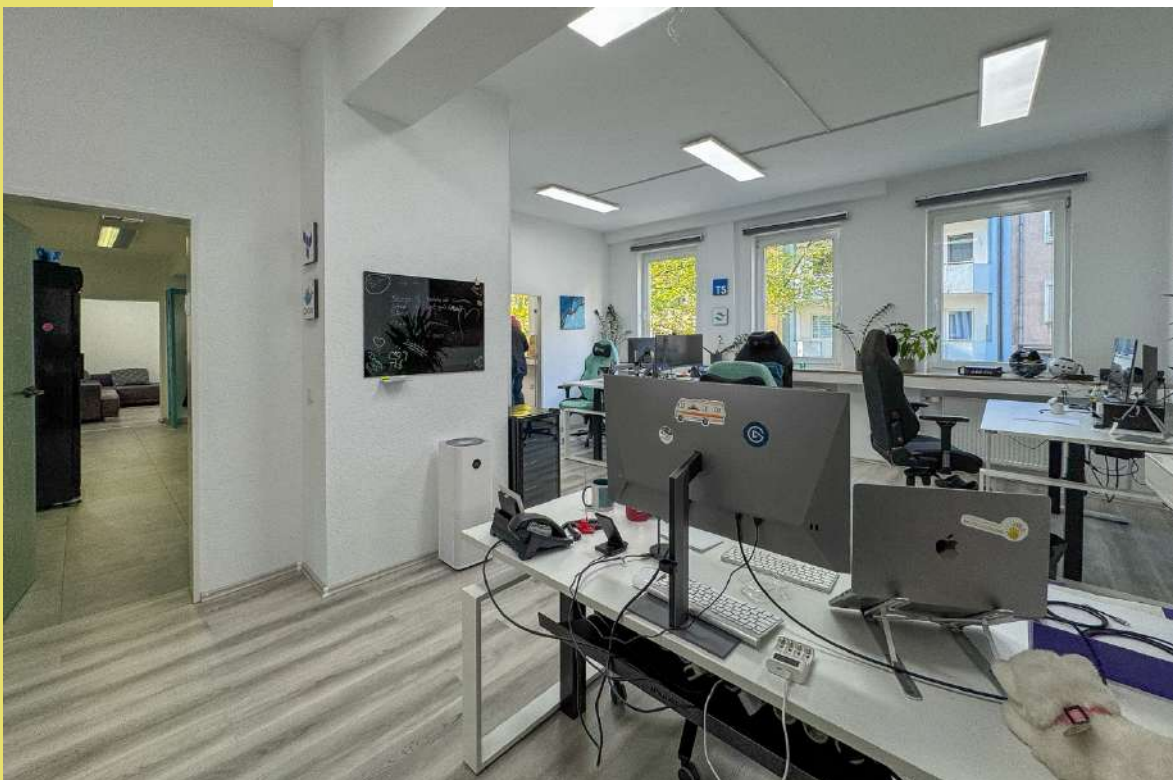
Empfang



Büroraum 1



Bürraum 2



Bürraum 3





Besprechungsraum



Küche



Damen-WC und Herren-WC







Hausansicht