

# Exposé

## Bürofläche in Witten

**Sofort bezugsfertige Bürofläche für 15–30 Mitarbeiter –  
Top-Anbindung + Service vor Ort**



Objekt-Nr. OM-428807

### Bürofläche

Vermietung: **1.890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias Segieth  
Telefon: 0157 89305051

Stockumer Straße 28  
58453 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	renoviert
Etagen	2	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro- /Praxisfläche	270,00 m²
Nebenkosten	675 €	Gesamtfläche	270,00 m²
Mietsicherheit	5.130 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgebaute Gewerbefläche im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 270 m<sup>2</sup> ein sofort nutzbares, professionelles Arbeitsumfeld für anspruchsvolle Unternehmen.

Die Einheit ist bereits in 7 Büroräume, 2 Besprechungsräume und eine Küche aufgeteilt – ideal für Agenturen, IT-Unternehmen, Praxen, Projektteams, Schulungsanbieter oder Engineering-Firmen.

Die moderne Stahl-Beton-Konstruktion, ein repräsentatives Treppenhaus sowie Personen- und Lastenaufzug sorgen für Komfort und eine professionelle Außenwirkung.

Dank der flexiblen Raumstruktur kann die Fläche bei Bedarf an individuelle Anforderungen angepasst werden – von offenen Arbeitslandschaften bis hin zu abgeschlossenen Büros oder Schulungsräumen.

Ein barrierefreier Zugang, getrennte WC-Anlagen sowie ein gepflegtes Umfeld machen diese Fläche sofort bezugsfähig – ohne Investitionsstau oder Umbauzwang.

## Ausstattung

Diese Fläche ist technisch und organisatorisch sofort betriebsbereit:

### Technik & Infrastruktur

- EDV-Verkabelung
- Glasfaser-Internet
- Hochwertige Deckenbeleuchtung
- Personen- & Lastenaufzug
- Wasseranschlüsse
- Barrierefreier Zugang

### Gebäude & Service

- Repräsentatives Foyer
- 24-h-Zugang
- Pförtnerdienst mit Postannahme
- Hausmeisterservice
- Besucher- & Kundenmanagement

### Nachhaltigkeit

Große Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion

→ reduziert Nebenkosten & stärkt ESG-Bilanz

### Parken

- Kundenparkplätze kostenfrei
- 1 Stellplatz im Mietpreis enthalten
- Weitere Stellplätze für nur 20 € / Monat

## Sonstiges

Besichtigungstermine

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

Zusatzinformationen

Der Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Immobilienberatung Tobias Segieth

Holzstraße 79

58453 Witten

Telefon: +49 2302 7601670

E-Mail: [info@immobilienberatung-segieth.de](mailto:info@immobilienberatung-segieth.de)

[www.immobilienberatung-segieth.de](http://www.immobilienberatung-segieth.de)

Inhaber:

Tobias Segieth

Rechtsform:

Einzelunternehmen

Aufsichtsbehörde

Ordnungsamt der Stadt Witten

Marktstraße 16

58452 Witten

Erlaubnis gemäß § 34c der GewO erteilt:

Ennepe-Ruhr-Kreis

Hauptstraße 92

58332 Schwelm

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung:

Immobilienmakler

Zuständige Kammer:

IHK Mittleres Ruhrgebiet

Ostring 30-32

44787 Bochum

Verliehen in:

Deutschland

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Zentrale Kontaktstelle nach dem Digital Services Act - DSA (Verordnung (EU) 2022/265)

Unsere zentrale Kontaktstelle für Nutzer und Behörden nach Art. 11, 12 DSA erreichen Sie wie folgt:

Telefon: +49 2302 7601670

E-Mail: [info@immobilienberatung-segieth.de](mailto:info@immobilienberatung-segieth.de)

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich im Technologie- und Gewerbestandort Witten-Annen, strategisch gelegen im Dreieck Bochum – Dortmund – Hagen.

Die A44 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten den Standort schnell und unkompliziert anfahren können.

Besonders attraktiv:

Die S-Bahn-Station Witten-Annen Nord (S33) ist in nur 3–5 Gehminuten erreichbar und verbindet Witten direkt mit Bochum, Dortmund und Hagen. Damit ist der Standort sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr hervorragend angebunden – ein klarer Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung.



# Exposé - Galerie



Bürraum 6



Flur



# Exposé - Galerie



Büroraum 2



Büroraum 5



# Exposé - Galerie



Büroraum 7



Büroraum 7 - andere Ans.



# Exposé - Galerie



Bürraum 4



Bürraum 1



# Exposé - Galerie



Bürraum 3



Besprechungsraum 1



# Exposé - Galerie



Besprechungsraum 2



Server-Raum



# Exposé - Galerie



Einbauküche



WC-Anlagen



# Exposé - Galerie



WC-Anlagen



Personenaufzug



# Exposé - Galerie



Lastenaufzug



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Objektansicht

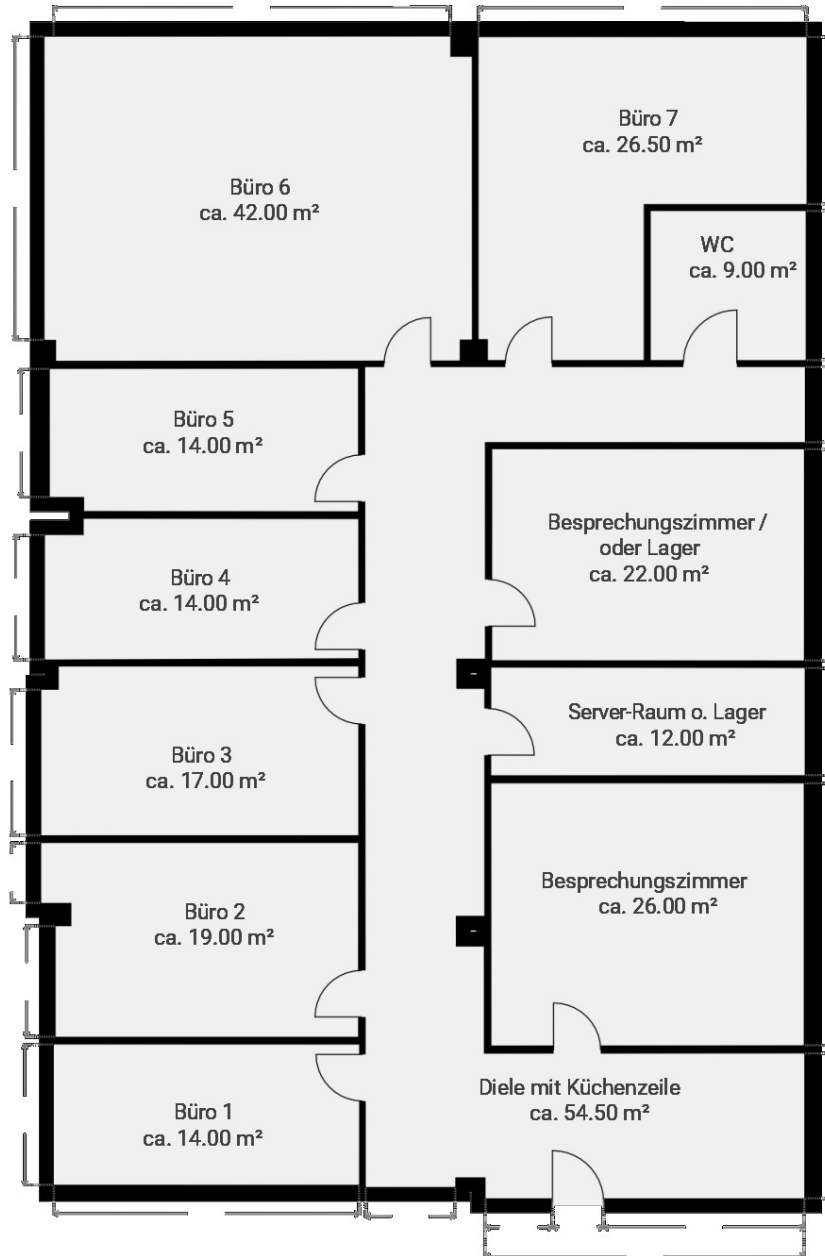


# Exposé - Grundrisse

## Büroflächen / Coworking Space 1. OG

Stockumer Straße 28, 58453 Witten, Nordrhein-Westfalen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 270.00 m<sup>2</sup> · NUTZFLÄCHE: 270.00 m<sup>2</sup> · ETAGE: 1 · EINZELBÜROS: 7

### ▼ 1. Stock



Dieser Grundriss wird ohne jegliche Garantie geliefert.  
Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Seite 1 von 1