

# Exposé

## Bürofläche in Witten

**Vielseitige Büro- & Studiofläche für kreative und projektbasierte Unternehmen – 320 m²**



Objekt-Nr. OM-428828

### Bürofläche

Vermietung: **2.040 € + 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	320,00 m²
Nebenkosten	800 €	Gesamtfläche	320,00 m²
Mietsicherheit	5.680 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vielseitige Gewerbefläche im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 320 m<sup>2</sup> eine seltene Kombination aus Büro-, Studio- und Lagerfläche – ideal für Unternehmen, die Arbeiten, Produzieren oder Präsentieren an einem Standort bündeln möchten.

Die Einheit ist funktional in drei Büroräume, eine großzügige Studio-/Produktionsfläche (ca. 120 m<sup>2</sup>) sowie eine Einbauküche aufgeteilt. Dadurch eignet sich die Fläche hervorragend für Agenturen, Medien- und Contentproduktionen, IT- und Projektteams, Schulungsanbieter oder kreative Dienstleister.

Dank barrierefreiem Zugang, Personen- und Lastenaufzug sowie der hohen Flexibilität der Raumaufteilung kann der Betrieb ohne Umbauaufwand aufgenommen und bei Bedarf angepasst werden. Eine Fläche, die mitwächst – nicht einschränkt.

## Ausstattung

Die Fläche ist sofort bezugsfertig und technisch vollständig ausgestattet:

- Glasfaser-Internet & EDV-Verkabelung für reibungslosen Geschäftsbetrieb
- Moderne Beleuchtung, helle Räume, frisch gestrichene Wände
- Personen- und Lastenaufzug (bis 2 t) – ideal für Technik, Möbel oder Material
- Einbauküche als Mitarbeiter- und Pausenbereich
- 24-h-Zugang, Pförtnerdienst, Hausmeisterservice
- Photovoltaikanlage zur Senkung der Energiekosten
- Stellplätze direkt am Gebäude (1 inklusive, weitere günstig anmietbar)
- Kostenfreie Kunden- und Besucherparkplätze

## Sonstiges

Besichtigungstermine

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

Zusatzinformationen

Der Energieausweis 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

Der Standort in Witten-Annen überzeugt durch seine zentrale Lage im Ruhrgebiet. Über die nahegelegene A44 sind Bochum, Dortmund und Hagen in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Besonders attraktiv: Die S-Bahn-Station Witten-Annen Nord ist in ca. 3–5 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die umliegenden Städte. Das macht den Standort sowohl für Pendler als auch für Kunden ohne Pkw äußerst interessant und stärkt die Arbeitgeberattraktivität.

# Exposé - Galerie



Büro (Industrial Look)



Bürraum 1



# Exposé - Galerie



Büroraum 2



Büroraum 3



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Studiobereich



Studiobereich



# Exposé - Galerie



Studiobereich



Studiobereich



# Exposé - Galerie



WC-Anlagen



WC-Anlagen



# Exposé - Galerie



Personenaufzug



Lastenaufzug



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Objektansicht

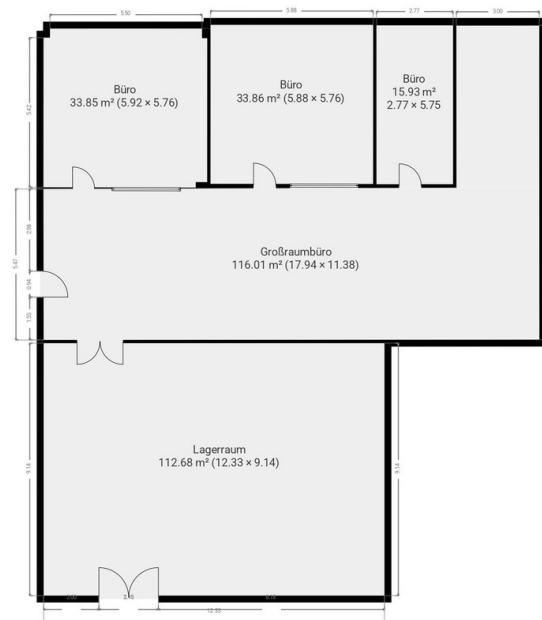
## Gewerbefläche 1. OG (ehem. SW)

Stockumer Straße 26, 59453 Witten, Nordrhein-Westfalen, DE  
GESAMTFLÄCHE: ca. 312,25 m² • NUTZFLÄCHE: ca. 312,25 m² • ETAGE: 1 • RÄUME: 5

IMMOBILIENBERATUNG  
TOBIAS SEGETH

### ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: ca. 312,25 m² • RÄUME: 5



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT.  
FÜR DIE RICHTIGKEIT WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN.

Seite 1 von 1

Immobilienberatung Tobias Segeth  
info@immobilienberatung-segeth.de

Holzstraße 79, 59453 Witten, Deutschland  
www.immobilienerberatung-segeth.de

02302 7601670

Grundriss JPG

# Exposé - Grundrisse

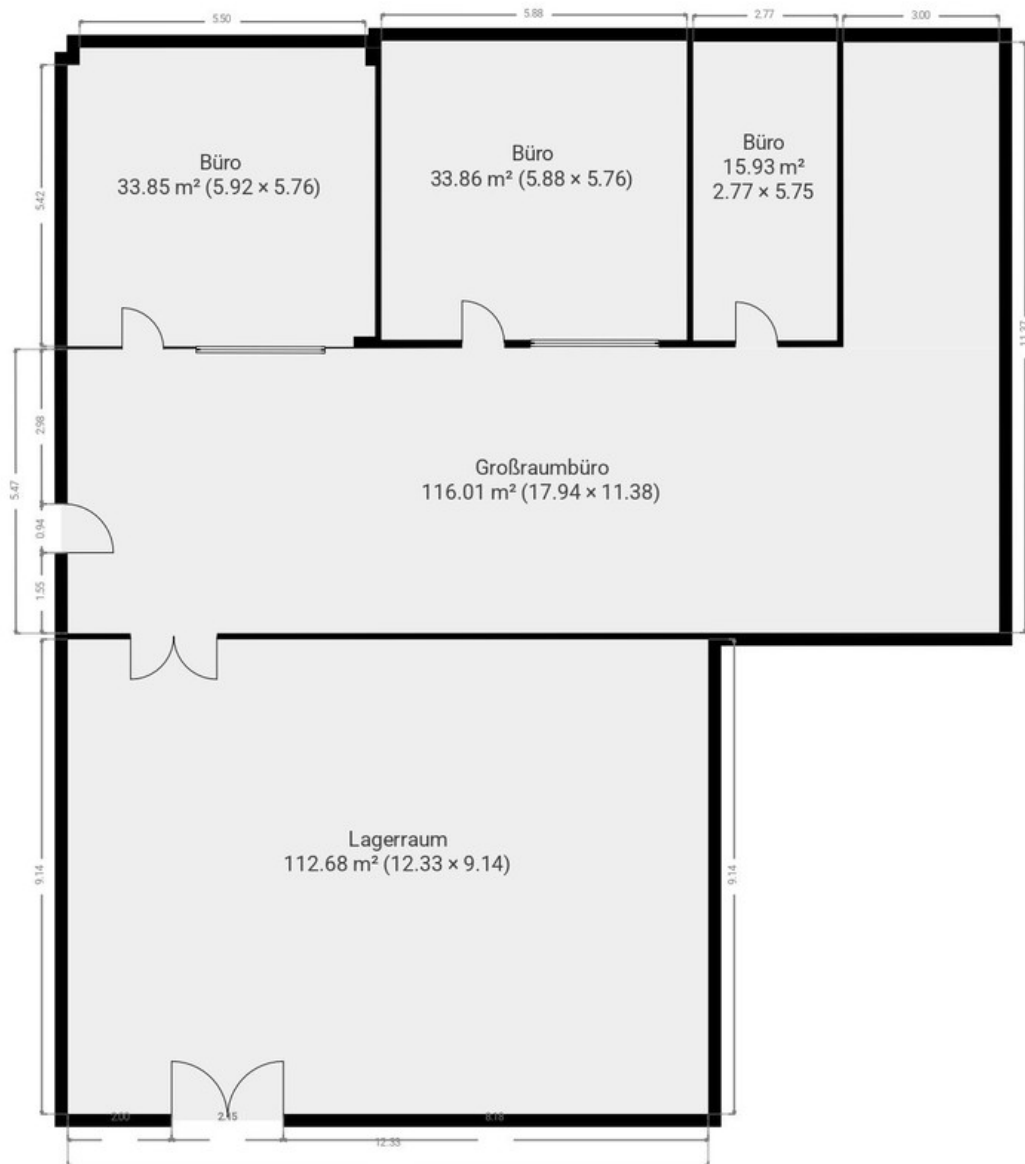
## Gewerbefläche 1. OG (ehem. SW)

Stockumer Straße 28, 58453 Witten, Nordrhein-Westfalen, DE  
GESAMTFLÄCHE: ca. 312.25 m<sup>2</sup> • NUTZFLÄCHE: ca. 312.25 m<sup>2</sup> • ETAGE: 1 • RÄUME: 5



### ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: ca. 312.25 m<sup>2</sup> • RÄUME: 5



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT.  
FÜR DIE RICHTIGKEIT WIRD KEINE HATUNG ÜBERNOMMEN.

Seite 1 von 1

Immobilienberatung Tobias Segieth  
info@immobilienberatung-segieth.de

Holzstraße 79, 58453 Witten, Deutschland  
www.immobilienberatung-segieth.de

☎ 02302 7601670

Grundriss PDF