

# Exposé

## Ladenlokal in Witten

### Provisionsfrei: Charmante Gewerbeinheit mit Schaufenster – 1A-Lage Witten City



Objekt-Nr. OM-458930

#### Ladenlokal

Vermietung: **500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Niklas Priddat

Ruhrstr 34  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1850	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	50 €	Gesamtfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	55 €	Verkaufsfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	105 €	Schaufensterfront	5,00 m
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer: In der Wittener Innenstadt wird diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss frei – ideal für Büro, Kanzlei, Praxis, Studio, Beratung, Dienstleistung oder ein kleines Ladenlokal.

Die Fläche umfasst ca. 45 m<sup>2</sup> und präsentiert sich als ein großzügiger, offener Raum. Die ursprünglich vorhandene Trennwand wurde entfernt, sodass sich der Schnitt frei und individuell an Ihr Nutzungskonzept anpassen lässt – von der offenen Bürolandschaft bis zur Verkaufs- oder Ausstellungsfläche.

Ein besonderes Highlight ist die rund 4–5 m breite Schaufensterfront direkt an der Straße, eingefasst von einer repräsentativen Fassade. Ihr Auftritt ist damit von der ersten Sekunde an präsent und hochwertig.

Zur Einheit gehören außerdem eine eigene Toilette im Hinterhaus zur ausschließlichen Nutzung (als Kunden- bzw. Mitarbeiter-WC), ein trockener Kellerraum von ca. 15 m<sup>2</sup> als Lager- oder Archivfläche sowie die Mitnutzung einer kleinen Küchenzeile im Treppenhaus.

Die Räumlichkeiten wurden zuletzt als Anwaltsbüro genutzt und befinden sich in gepflegtem Zustand. Verfügbar ab sofort.

## Ausstattung

ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche als ein großer, offener Raum – frei gestaltbarer Schnitt

ca. 4–5 m breite Schaufensterfront direkt an der Straße

repräsentative Fassade

Erdgeschoss mit ebenerdigen Zugang (Nur 2 kleine Stufen)

eigene Toilette im Hinterhaus zur ausschließlichen Nutzung

trockener Kellerraum ca. 15 m<sup>2</sup> (Lager / Archiv)

Mitnutzung einer kleinen Küchenzeile im Treppenhaus

Energieeffizienzklasse C (Energiekennwert 94 kWh/(m<sup>2</sup>·a))

gepflegter Zustand, zuletzt als Anwaltsbüro genutzt

verfügbar ab sofort, provisionsfrei

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Konditionen: Kaltmiete 500 €/Monat, Nebenkosten inkl. Heizung 101 €/Monat. Zuzüglich 19 % Umsatzsteuer, sofern der Mieter umsatzsteuerpflichtig tätig ist. Kautions: drei Kaltmieten. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich – nehmen Sie gern über das Kontaktformular Verbindung auf.

## Lage

Die Einheit liegt in der Ruhrstraße – der zentralen Einkaufs- und Geschäftsstraße der Wittener Innenstadt und damit in einer der präsentesten Lagen der Stadt.

Das Umfeld ist geprägt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern und Praxen; die Lauffrequenz ist entsprechend hoch. In direkter Nachbarschaft befindet sich unter anderem das städtische „Innenstadtbüro“ der City-Initiative „Mitten in Witten“.

Bus- und Bahnhaltestellen, der Kornmarkt, der Rathausvorplatz sowie öffentliche Parkmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar. Eine zentralere und sichtbarere Adresse für Ihr Gewerbe gibt es in Witten kaum.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Blick vom Eingang

# Exposé - Galerie

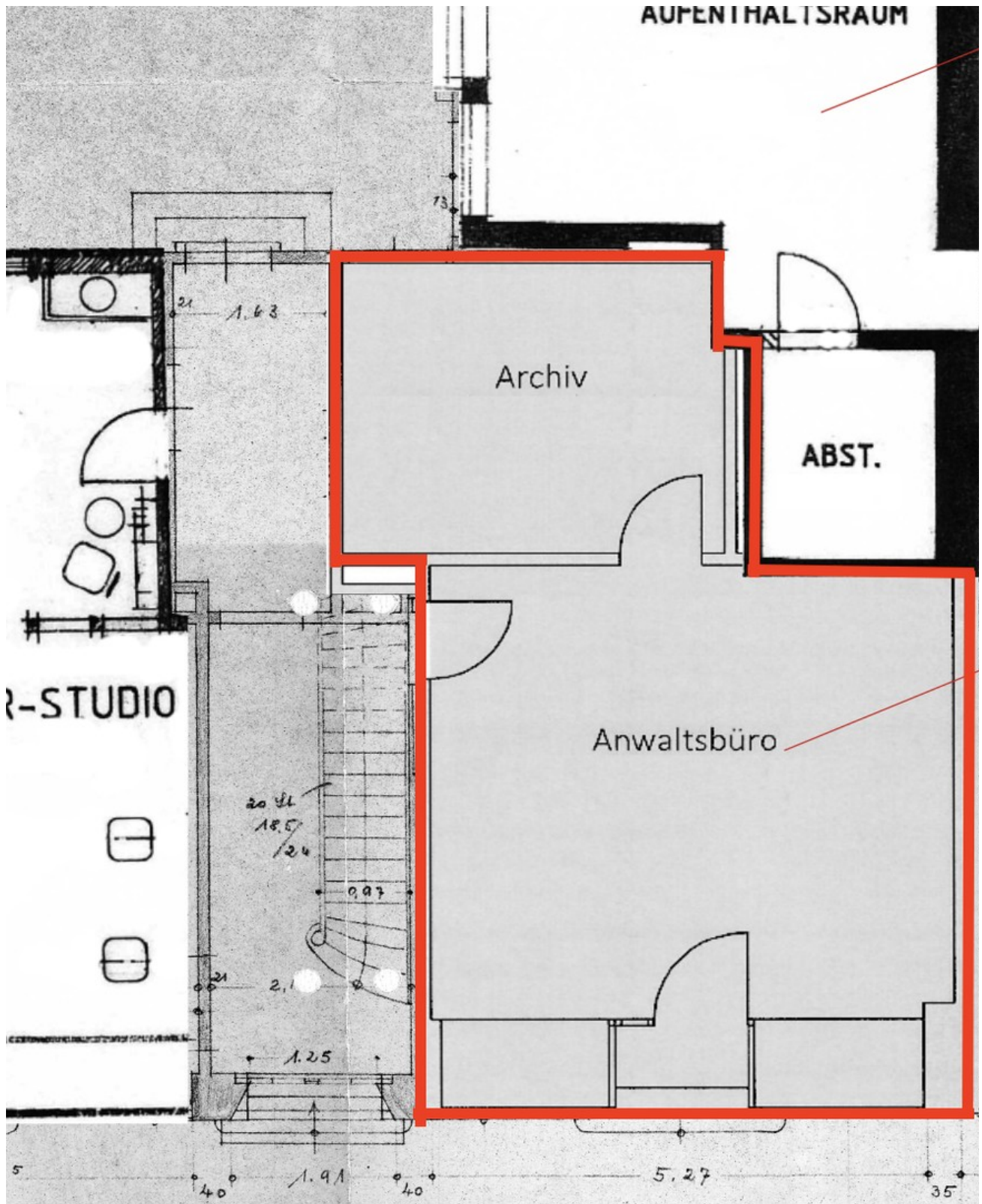


Toilette im Hinterhaus



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss