

# Exposé

## Bürofläche in Witten

### Vielfältig nutzbare Gewerbefläche in Witten



Objekt-Nr. OM-460614

### Bürofläche

Vermietung: **350 € + NK**

Galenstraße 27  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	50 €	Büro-/Praxisfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.050 €	Gesamtfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Witten.

Die Einheit verfügt über mehrere gut geschnittene Räume mit hohen Decken und großzügigen Fensterflächen, die für eine angenehme Belichtung sorgen. Die klare Raumstruktur ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte, beispielsweise als:

- Büro
- Praxis
- Studio
- Dienstleistungsfläche
- Atelier
- Schulungsräume
- Toilette

Ein separater Küchenbereich mit Wasseranschluss ist vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gasetagenheizung, wodurch eine unabhängige und verbrauchsorientierte Kostenkontrolle gewährleistet ist.

Die Räumlichkeiten sind funktional geschnitten und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Anforderungen.

Ausstattungsmerkmale:

- mehrere separate Räume
- hohe Decken
- große Fensterflächen
- eigene Gasetagenheizung
- gute Sichtbarkeit
- zentrale Lage

Die Einheit eignet sich ideal für Selbstständige, Freiberufler oder kleinere Unternehmen, die eine gut erreichbare und flexible Gewerbefläche suchen.

## Ausstattung

separates WC vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage von Witten mit guter Anbindung an die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken und weitere Dienstleister befinden sich im direkten Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Hauptbahnhof Witten ist schnell erreichbar.

Über die nahegelegenen Autobahnen A43 und A44 besteht eine optimale Verbindung nach Bochum, Dortmund und ins gesamte Ruhrgebiet.

Die Lage bietet eine gute Mischung aus Wohn- und Geschäftsumfeld und eignet sich hervorragend für dienstleistungsorientierte Gewerbe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	137,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

